

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年七月十日下午二時三十分舉行的
第 398 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃偉康先生

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

吳祖南博士

陳曼琪女士

馬錦華先生

陳漢雲教授

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張玉儀女士

[公開會議]

開會詞

1. 二零零九年七月一日，梁廣灝工程師獲頒授銀紫荊星章，方和先生及劉志宏博士獲頒授銅紫荊星章，吳祖南博士和鄧淑明博士獲委任為太平紳士，以表彰他們對社會的貢獻。主席及委員向他們祝賀。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年六月十九日第 397 次會議記錄

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年六月十九日第 397 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) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 6 號(6/09)
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗河背第 113 約地段第 952 號至第 956 號
進行填塘工程作准許的農業用途
(申請編號 A/YL-KTS/449)

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員會」)接獲一份日期為二零零九年六月二十二日的上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年四月三日對一宗編號 A/YL-KTS/449 的第 17 條覆核申請的決定提出上訴。有關申請擬在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的用地進行填塘工程，以作准許的農業用途。城規會駁回申請的理由是申請書內並無

足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成不良影響。

4. 上訴聆訊日期尚待訂定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴。

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 10 號(10/08)
在劃為「農業」地帶的
沙頭角萊洞第 46 約地段第 806 號、第 808 號(部分)、
第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、
第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、
第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉儲存磁磚(為期三年)
(申請編號 A/NE-MUP/54)

5. 秘書報告，上訴委員會於二零零八年十一月十一日接獲一宗上訴個案，就城規會於二零零八年八月二十三日覆核後駁回一宗申請的決定提出上訴。有關申請擬於《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的地方關設臨時貨倉儲存磁磚。二零零九年六月十八日，上訴人自願放棄上訴，而上訴委員會於二零零九年六月二十四日確定上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴一事。

(c) 上訴數據

6. 秘書表示，截至二零零九年七月十日，上訴委員會共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	133
有待聆訊	:	22
有待裁決	:	1
合計	:	289

(d) 核准草圖

7. 秘書報告，二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准了市區重建局晏架街／福全街發展計劃圖(將重新編號為 S/K3/URA1/1A)。核准圖則一事會於二零零九年七月十日在憲報公布。

(e) 發還核准圖則

8. 秘書報告，二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把以下分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作出修訂：

- (i) 半山區東部分區計劃大綱圖編號 S/H12/10；
- (ii) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號 S/K15/17；
- (iii) 紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/22；以及
- (iv) 大嶼山南岸分區計劃大綱圖編號 S/SLC/14。

9. 發還圖則一事會於二零零九年七月十日在憲報公布。

[張少猷先生此時到達參加會議。]

(f) 未來十年的小型屋宇需求預測

10. 秘書報告，委員在討論萬屋邊村的一宗小型屋宇發展規劃申請時，對該村未來十年的小型屋宇需求預測突然大幅飆升，表示關注。規劃署為此作出跟進，並於二零零九年六月二十二日與地政總署舉行會議，研究改善核實有關未來十年小型屋宇需求預測的方法。地政總署解釋原居村民代表是對小型屋宇需求作出估計的最適當人選。為了改善核實程序，地政總署同意每當預測需求大幅增加時，相關原居村民代表會被要求解釋急升的原因。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/11 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》以把大埔馬窩第 24 約地段第 54 號餘段、第 56 號、第 443 號 A 分段及餘段、第 445 號和毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/11 號)

簡介和提問部分

11. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

何憲華先生
黎佩君女士
邱啓帆先生
羅晃培先生

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。小組委員會得悉申請人在會上呈交了一套繪圖供小組委員會考慮，繪圖顯示擬議宗教機構所調低的建築物高度。主席繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士向委員簡介申請的背景。鄭女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》上劃為「綠化地帶」的申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 建議改劃地帶是爲了協助重建現時的天德聖教忠和精舍(下稱「精舍」)宗教場地。有關建議包括興建一個新佛堂、一個新食堂大樓及兩座新的涼亭，並建議保留 12 幢現有建築物，令總樓面面積爲

3,967.86 平方米和地積比率為 0.36 倍。申請人提出的理據詳載於文件第 2 段；

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

- (c) 有關地點的規劃歷史簡介載於文件第 4 段。申請地點有部分地方涉及先前一宗編號 A/TP/395 的第 16 條規劃申請，該宗申請由同一申請人提出，擬發展佛堂。城市規劃委員會於二零零八年十月十七日覆核後駁回申請，主要由於有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，擬議發展在規模、密度和建築物高度方面，與附近地區不相協調，以及對附近地點的視覺效果和景觀造成不良影響；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。運輸署助理署長／新界基於交通安排、交通影響、泊車需求及人群控制問題，對申請有所保留。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)基於環境問題而不支持申請，問題包括吐露港公路的嚴重交通噪音及汽車廢氣產生不良影響，以及擬議宗教機構的運作可能會對附近住宅造成噪音和氣味滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，理由是擬議建築物高度達 18.1 米，加上建築體積龐大，對毗鄰住宅造成重大的視覺影響，築建擬議新通道對「綠化地帶」內的現有景觀造成影響，宗教機構用地和毗鄰住宅發展之間沒有景觀緩衝區，以及沒有制定規劃機制評估和規管「政府、機構或社區」地帶的擬議發展規模和範圍；
- (e) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，馬窩村民反對申請，理由是可能會有「風水」問題和環境方面的影響，以及干擾現有的靈修空間。大埔民政事務專員接獲區內馬窩村村民及毗鄰住宅發展的業主委員會提出的反對，反對理由是原已稀有的「綠化地帶」有所減少，損失的樹木和植物群無法彌補，馬窩已有很多廟宇，以及空氣污染／衛生／噪音滋擾／污水／交通／風水問題；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議發展會增加發展規模和發展密度（由現時地積比率 0.14 倍增至擬議地積比率 0.36 倍），引致過高的建築物（18.1 米）及龐大的建築體積，與附近在樹木／植物群中的低層建築物（兩至三層，約 6 至 9 米高）不相協調。建議改劃為「政府、機構或社區」地帶卻沒有清楚界定規劃參數，申請地點的發展密度將來可能會進一步增加。根據有關契約條件，申請地點並無可發展宗教機構的建築／總樓面面積的權利。申請地點內的現有建築物／構築物均屬違例或臨時用途。申請人並沒有提供相關的評估，以處理興建擬議宗教機構所涉及的主要技術問題，即交通、環境、視覺和景觀方面的影響。

13. 主席繼而請申請人代表闡述申請。邱啓帆先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 精舍在馬窩區有超過 70 年歷史，為信眾提供宗教服務。擬議宗教機構發展會採用中式宮殿的軸形設計和中式庭園的概念，並設置傳統中式庭園常見的涼亭，適當地大規模種樹，以改善該區的景觀和阻隔噪音，淨化空氣；
- (b) 擬議發展主要用作靈修、禪坐及其他宗教活動。申請人於會上呈交的立視圖、透視繪圖和電腦合成照片顯示場地布局、建築布局和建築設計及景觀美化設施；以及
- (c) 有關就申請所提出的意見（詳載於文件第 8 至 11 段），申請人作出回應，主要包括以下各方面：

土地行政

- 由於申請地點的私人地段根據契約並沒有建築／總樓面面積的權利，而場內一些構築物受各種不同的租約和許可證規管，申請人建議交還他們持有的地段，並向政府支付地價，以便

根據擬議總樓面面積重批全幅用地(即包括與私人土地毗連的政府土地)。由於有關的政府土地被非法佔用作多項用途，擬議發展可提供機會，以協調的方式重新規劃精舍宗教場地，從而改善該區景觀；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

交通

- 現時有小巴往來九廣鐵路大埔站和馬窩區。由於精舍位近大埔站，大部分信眾會使用現有的小巴服務或徒步前往擬議發展，預計擬議發展所帶來的泊車位需求不會很大；
- 由於申請地點僅用作靈修和禪坐用途，而主要的宗教活動會於精舍在屯門的總部進行，擬議發展產生的交通量和人流不會對馬窩區和毗鄰道路網的交通造成不良影響；

環境

- 擬議建築設計會採用相關的措施紓緩噪音影響，例如以雙層玻璃減低吐露港公路的噪音，以免擬議發展內的活動受到影響。由於擬議發展主要作靈修和禪坐用途，不會對附近環境產生噪音滋擾；
- 新佛堂的香火有限，並會在指定的化寶爐燒冥鏹，以確保對環境沒有不良影響；

城市設計及景觀

- 該區現時的景觀主要為灌木和其他景觀價值不高的植物，將會有整體景觀美化安排，以確保擬議發展與天然環境協調一致；

- 申請地點南部主要被草及零星的植物覆蓋，而擬議通道的設計可避免對現有的成齡樹木造成影響，另會種植新樹改善景觀；

發展規模及建築物高度

- 有關規劃署的意見指申請與附近的低層建築物不協調，申請人願意與規劃署進一步商討，以達成一個於申請地點可被接受的擬議發展規模和建築物高度。根據申請人呈交的經修訂繪圖，申請人現建議把建築物高度從原先建議的 18.1 米減至 9 米，連一個 3 米高的裝飾斜頂。現時建議的建築物高度(9 米)與村屋的建築物高度協調一致；
- 爲了進一步改善與附近環境在視覺方面的協調效果，申請人亦建議把斜頂顏色由黃色改爲綠色；
- 建築物高度降低後，其地積比率／總樓面面積會適當地減低。如電腦合成照片所顯示，擬議發展與該區整體的現有發展相比，視覺上並不顯眼，可以融入附近環境；

其他技術事宜

- 相關部門對供水、排水和排污、消防安全、土力和建築事宜並沒有反對意見，所提出的技術意見會在詳細設計的階段處理；以及

(d) 雖然精舍在馬窩區有超過 70 年歷史，但在興建附近的住宅時，從沒有就毗鄰精舍的發展諮詢申請人。小組委員會應就這宗申請從寬考慮。

14. 何憲華先生重申，精舍願意遵照政府的要求，把申請地點細小而狀況欠佳的現有構築物納入規管，以便提供一個較佳的環境，讓信眾繼續在該處進行各類宗教活動。邱啓帆先生補充，現時的申請已考慮到小組委員會在先前的第 16 條規劃申請

(編號 A/TP/395)所關注有關「綠化地帶」內的建築物高度和發展密度問題。為了解決小組委員會關注的問題，申請人根據《城市規劃條例》第 12A 條提出現時這宗申請，修訂申請地點的地帶，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行擬議的宗教機構發展。

15. 委員所關注的事項／提問撮錄如下：

- (a) 是否可以透過規管申請地點的現有建築物／構築物來達至該宗教機構的目標，而無須透過第 12A 條申請進行重建；
- (b) 有關擬議發展的交通安排，委員特別關注，倘發展項目包括靈灰安置所和齋菜供應，則前往申請地點的交通和人流將會增加；
- (c) 申請人是否打算在申請地點設置靈灰安置所，以及申請地點內現有骨灰甕的數目；
- (d) 指定化寶爐與最接近的住宅的距離；以及
- (e) 現時精舍大樓有一些長者居住，這些住宿是否只限於精舍的成員。

16. 何憲華先生所作回應撮錄如下：

- (a) 現有佛堂僅約 700 平方呎，每次最多只可容納 15 名信眾。在星期日或特別節日，會有超過 50 名信眾，宗教服務須分為數節舉行，需時甚久。就應付機構所需而言，現有空間嚴重不足，重建方案可提供更多空間，較為可取；
- (b) 預計訪客會使用公共交通前往申請地點，因此擬議發展無須提供泊車位。擬議食堂僅供在申請地點進行宗教活動的信眾使用，不會對外開放；
- (c) 現時在申請地點背後山坡的靈灰安置所存在已久，用作存放資深信眾的骨灰。儘管手上沒有關於現有

骨灰甕數目的資料，但精舍無意擴展骨灰甕服務。精舍願意就將來如何處理現有靈灰安置所尋求政府的意見；

- (d) 水濾式化寶爐會設於僻遠地方，與新峰花園相距約 400 米；以及

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

- (e) 現時居於精舍場地的長者是精舍的會員，這些長者是退休女傭，並沒有家人，而自精舍創立以來便一直追隨精舍。

17. 邱啓帆先生和何憲華先生應主席的要求，借助透視繪圖，亦解釋了擬議發展項目的各座建築物的用途。

18. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

19. 主席表示擬議宗教機構的發展規模和密度有所增加，前往該區的交通和人流亦將會增加。一名委員表示不應支持申請，因為申請人並無就發展建議提供足夠資料供小組委員會考慮。舉例來說，佛堂的擬議建築物高度為 9 米，但並不清楚這高度是由平台還是地盤平整水平來量度。另一名委員則表示經修訂的繪圖僅顯示了所降低的建築結構的高度，但該建築物其實坐落於一個已升高了的平台，而此平台應被納入計算建築物的高度。一些委員則認為食堂和廁所設施的規模對服務精舍的成員而言似乎過大。他們普遍同意並沒有足夠資料支持申請所建議的發展規模和密度，而申請人未能證明擬議發展不會對附近地區造成不良影響。鑑於申請人在會上建議降低建築物的高度，倘申請人擬在申請地點進行規模較小的發展，應重新提出申請，就新建議提供更多資料。

20. 主席回應一名委員的問題時，表示有關申請是修訂分區計劃大綱圖的地帶，以便進行擬議宗教機構發展，這有別於第16條規劃申請機制，該機制則容許就有關發展附加規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

21. 秘書提醒委員，雖然申請人在聆訊期間提交了經修訂的建議，把擬議建築物高度由18.1米減至9米連3米的斜頂，但並無提供有關發展項目因應建築物高度下調後的總樓面面積的資料。委員繼而覆核拒絕申請的理由，並同意修改文件建議的(a)項理由。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 雖然申請人在會上建議把建築物高度由18.1米減至9米連3米的斜頂，但並無提交經調低的發展項目總樓面面積的資料，因此對縮減發展規模及附近地區的相關影響，有欠清晰；
- (b) 根據申請人原先提出的建議，擬議發展(包括新通道)的發展規模、發展密度和建築物高度與附近地區不相協調。申請書未能證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (c) 擬議發展須承受吐露港公路的交通噪音和在環境方面的不良影響；
- (d) 申請書內並無提供關於噪音影響評估和環境影響評估的資料，亦沒有提出紓緩影響措施的建議，以證明建議改劃地帶不會對附近居民造成不良影響；
- (e) 申請書內未有提供交通影響評估，以證明因應建議改劃地帶的未來發展項目所產生的額外交通，以及擬議泊車位和上落客貨設施不會對馬窩路和附近的現有住宅造成不良影響；以及

- (f) 申請書內沒有提供資料，以證明可以紓緩擬議發展對申請地點內的現有樹木和附近地區的景觀特色／資源所造成的潛在不良影響。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LYT/9 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》以把粉嶺軍地南第 83 約地段第 897 號餘段(部分)、第 916 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地由「農業」和「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/9A 號)

23. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的顧問公司楊家聲建築師事務所所有業務往來，已就此議項申報利益。委員得悉劉博士已為此議項暫時離席。

24. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

楊家聲先生
甄炳湛先生
馮漢聰先生

簡介和提問部分

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。她繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士向委員簡介申請的背景。賴女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

[陳炳煥先生此時到席，而簡松年先生此時離席。]

- (a) 申請人擬把《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》上的申請地點由「農業」和「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 申請人擬把申請地點和其地段(第 916 號 B 分段餘段)位於毗連「住宅(丙類)」地帶的餘下土地(即發展地盤)合併，以發展擬議低層住宅，其中包括兩幢樓高三層連開敞式停車間的屋宇，整個發展地盤的最高地積比率為 0.2 倍。申請人提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (c) 有關地點的規劃背景扼述於文件第 4 段。申請地點涉及由同一名申請人先前提出的一个第 12A 條申請(編號 Y/NE-LYT/6)以作一個較高地積比率(0.34 倍)的住宅發展項目。小組委員會於二零零八年一月十八日拒絕有關申請，理由是擬議發展(包括兩幢建築物)的 0.34 倍地積比率過高，並不配合附近地區低層低密度住宅的特色。不過，由於申請地點是一幅四周已經是已落實及計劃/已獲准用作住宅發展的剩餘土地，故委員原則上不反對把有關地點用作擬議住宅用途。然而，委員認為該地點的地積比率應限定為 0.2 倍，而高度則應限定為一層開敞式停車間上加兩層，與同一「住宅(丙類)」地帶內的其他發展項目一致。委員亦同意要求規劃署對申請地點的毗連地區進行土地用途檢討，以便為有關「住宅(丙類)」地帶釐定更合理的界線。
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。簡單來說，並無接獲有關政府部門的反對或負面意見。地政總署北區地政專員指出，地段第 897 號餘段的部分土地是位於馬料水新村的「鄉村範圍」界線內。根據小型屋宇政策，申請人應剔除位於「鄉村範圍」內的土地，以留給原居村民興建小型屋宇；
- (e) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」。北區民政事務專員接獲粉嶺區鄉事委員會主席及一名龍躍頭原居民代表提出的反對，理由是有關地點並無相應的基礎設施，並會出現交通擠塞

情況。一名龍躍頭居民代表、兩名龍躍頭和馬料水新村原居民代表及有關北區區議員並無意見，一名馬料水新村居民代表則支持這宗申請；以及

- (f) 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。有關意見撮述如下：

土地用途檢討／擬議「住宅(丙類)」地帶的改劃用途地帶建議

- 根據規劃署對申請地點毗連地區進行的土地用途調查，龍馬路以東的土地主要屬住宅用途，西面的土地則夾雜一些工業／貯物用途和住宅用途。龍馬路擬作為擬議「住宅(丙類)」地帶的界線，該地帶涵蓋龍馬路、馬料水新村的「鄉村範圍」界線與「綜合發展區」地帶界線之間的地區(文件圖 Z-5)。該地區建有一些住用屋宇，故「住宅(丙類)」地帶可反映現有用途，並鼓勵通過以換地或修訂契約為主的方式改善低層和低密度住宅發展的環境。申請地點須受現時「住宅(丙類)」地帶的相同發展密度規限，即地積比率為 0.2 倍，最高建築物高度為一層開敞式停車間上加兩層(即六米高)。至於「鄉村範圍」內的土地，則可改劃為「鄉村式發展」地帶，作為馬料水新村「鄉村式發展」地帶的擴展部分，以供發展小型屋宇。預計有關「鄉村式發展」地帶內可提供的土地將不足以完全應付日後的小型屋宇需求。把有關地區改劃為「鄉村式發展」地帶，便可應付日後的小型屋宇需求；

申請地點

- 擬議住宅發展項目把地積比率訂為 0.2 倍，與鄰近北面的「住宅(丙類)」地帶的環境並非不相協調，並可取締有關地點的不當露天貯物用途。擬議發展預計不會對附近地區造成不良影響。該「鄉村式發展」地帶內的土地須予保留，但建議把位於「農業」地帶內屬於「鄉村範圍」的土地

由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。由於「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)屬第二欄用途，倘有關土地無須用作發展小型屋宇，申請人可申請作住宅用途。

26. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。楊家聲先生陳述下列要點：

- (a) 在申請人把地段交回政府以關設龍馬路前，該等地段所佔的面積約為 10,000 平方呎。最近的實地測量結果顯示，在申請人把地段交回政府後，該等地段所佔的總面積為 710 平方米；
- (b) 即使規劃署建議把申請人位於「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」以外的地段改劃為「住宅(丙類)」地帶，但把「鄉村範圍」內的土地保留作「鄉村式發展」地帶，該塊改劃為「鄉村式發展」地帶的土地面積實在很小，根本不足以作為一塊小型屋宇用地。此外，該地點位於擬議「住宅(丙類)」地帶的東北面，亦不容易到達；以及
- (c) 由於有關分區計劃大綱圖的比例很小，故申請地點原來涉及「鄉村式發展」、「住宅(丙類)」及「農業」三個地帶的界線只是很概括地釐定。而整個申請地點適宜被劃為「住宅(丙類)」地帶。

27. 在回應張少猷先生的提問時，楊先生解釋擬議住宅發展項目包括兩幢半獨立建築物，整體總樓面面積為 161 平方米，供同一家庭的兩戶人家居住。

28. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經結束。城規會會在申請人代表離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

29. 主席說，規劃署的建議是把申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外的部分土地改劃為「住宅(丙類)」地帶，但把位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內的土地保留作小型屋宇發展。一名委員說，該塊擬改劃為「鄉村式發展」地帶的土地可經由同一地帶的其他地方到達。委員同意，並無有力的規劃理據，支持申請人把整個申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶的要求。

30. 張先生說，申請人擬為兩幢小型屋宇闢設五個停車位，實在過多。他詢問可否附加指引性質條款，提醒申請人留意運輸署的意見。主席回應時解釋，這宗申請旨在修訂有關分區計劃大綱圖的區劃，把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便進行擬議住宅發展。申請人無須再為已准許的住宅用途提交第 16 條規劃申請。主席並說，申請人須就擬議發展提出契約修訂申請，屆時當局可於契約內加入相關條款，以規管闢設停車位的事宜。茹建文先生說，倘有關改劃土地用途地帶的申請獲得批准，申請人須就擬議住宅用途提出契約修訂申請。地政總署會把有關申請送交相關政府部門傳閱，並在契約條件內加入闢設停車位的條款。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定部分同意有關申請，把申請地點的部分土地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，但位於馬料水新村「鄉村範圍」內的部分土地會保留作「鄉村式發展」地帶，而有部分則會由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。任何對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》所作的擬議修訂須提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布。

[劉志宏博士此時返回會議席上，而陳偉明先生此時到席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/41 擬根據活化歷史建築伙伴計劃
在劃為「鄉村式發展」地帶的
馬灣田寮附近的政府土地芳園書室
關設馬灣水陸居民博物館
附連旅遊中心、教育中心及行政辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/41 號)

簡介和提問部分

32. 秘書報告，這宗申請由圓玄學院提交。陳偉明先生為申請人的老人中心作顧問，因此就此議項申報利益。委員備悉陳先生為此議項暫時離席。

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——這項計劃是發展局根據活化歷史建築伙伴計劃推行的項目，亦是回應文物保育政策的新措施之一。該計劃旨在保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用；把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標；以及推動市民積極參與保育歷史建築。圓玄學院獲選為活化芳園書室的機構；
- (b) 擬關設馬灣水陸居民博物館附連旅遊中心、教育中心及行政辦公室；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示關注該建築物內有蝙蝠出沒，並要求申請人根據《野生動物保護條例》的

規定通知漁農自然護理署署長。荃灣民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。該書室的擬議用途可促進歷史建築物的保育工作，符合文物保育政策。有關建議沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為這宗申請主要涉及翻新現有的書室，以及建造一座符合現行消防安全和衛生規定的新廁所，以支持在申請地點範圍內保護歷史建築物的工作。相關政府部門對這項建議沒有反對或負面意見。至於嘉道理農場暨植物園公司關注可能有蝙蝠出沒的問題，規劃署已建議在規劃許可中附加屬指引性質的適當條款，以釋除這項疑慮。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 委員支持根據活化歷史建築伙伴計劃活化芳園書室的建議。

36. 經進一步商議後，小組委員會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七月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供連接申請地點的行人通道，而有關設施必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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；
- (c) 提交排水系統的建議並設置該系統，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議並提供該等設施，而有關建議和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即行人徑的擬議改善工程不得侵佔毗鄰的私人地段；
- (b) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，即申請人須確保在進行有關工程時遵守獲核准的文物影響評估所載規定及獲核准的條件。獲核准的文物影響評估所載的建議如有任何修訂，必須徵詢古蹟辦的進一步意見並取得其核准；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即持有許可證的旅遊巴士如進入馬灣，只可使用合適的停車處或旅遊車停車處(如有的話)作落客處；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須確保在施工期間全面落實相關的環境污染控制條款，以盡量減少對環境的影響；
- (e) 在申請地點提供的緊急車輛通道必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂定的標準；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即該座擬議廁所的擬議建築物高度、設計和美化外觀方法必須與芳園書室協調一致；
- (g) 遵守《環境運輸及工務局技術通告第 3／2006 號》訂明有關保護樹木的規定；
- (h) 遵守《建築物條例》及其相關規例的規定；

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即在申請地點搭建任何構築物前，可能有需要改變地下電纜的路線；以及
- (j) 檢查該建築物內(尤其是屋頂瓦片之下)有沒有蝙蝠棲息。如發現有蝙蝠棲息，必須採取具體措施，以盡量減少進行翻新工程期間對其所造成的滋擾，並徵詢漁農自然護理署署長的進一步意見。此外，亦須避免在晚間施工。

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

[陳偉明先生此時返回會議席上。]

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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/44 在劃為「其他指定用途」註明
 「住宅暨船艇停泊區」地帶的
 西貢匡湖居購物中心地下 D 號舖
 開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/SK-HH/44 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見。運輸署助理署長／新界認為，只要落實申請人建議有關車輛上落學童的交通安排，擬議發展可以接受；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，包括區內居民遞交的一封附有 180 個簽署的信件連呈請。由於匡湖居附近的交通已很繁忙，並出現擠塞，擬議幼稚園可能會對西貢公路的交通造成不良影響，因此區內居民反對這宗申請。此外，公眾亦關注學童的交通安全問題。西貢民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。該幼稚園位於一幢單層獨立式商場內，因此規劃署認為擬議發展與商場內緊鄰店舖的用途並非不相協調。擬議發展可為附近住宅社區的兒童提供教育設施。兩宗先前擬在申請處所開設臨時幼兒中心和幼稚園的規劃申請分別於二零零零年及二零零九年在有附帶條件的情況下獲批給許可。基於規模細小，該幼稚園不大可能會對附近地區的交通和基礎設施造成任何不良影響。至於公眾的意見，擬議幼稚園設有五個課室，這對毗鄰道路網絡的交通造成的影響應該不會很大。運輸署助理署長／新界認為，倘落實申請人建議的交通安排，與西貢公路沿路現時的交通流量相比，擬議幼稚園會對交通造成很小及輕微的影響。規劃署建議附加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人提供車輛上落學童的交通安排，以處理道路安全事宜。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 張少猷先生解釋運輸署的立場(載於文件第 8.1.3 段)。運輸署認為，只要該幼稚園落實申請人建議的交通安排(即在總數 80 名學生當中，那些居於匡湖居以外的學生以四輛校巴而非以私家車接載上學，以及在匡湖居內建議的地點讓學生上落)，擬議發展是可以接受的。如申請人未能確保落實以校巴接載學童的擬議交通安排，運輸署關注此情況會對西貢公路的交通造成影響，特別是在早上繁忙時間往九龍方向的交通及進行西貢公路擴闊工程期間的影響。運輸署建議在規劃許可中附加一項條件，確保落實以校巴接載學童的擬議交通安排。鑒於路政署的最新計劃在二零一零年年底展開擴闊西貢公路的工程，運輸署建議應考慮批給較短的規劃許可有效期，即一年或兩年而非三年。

41. 為回應運輸署的立場，委員就申請進行了很長的討論。要點撮錄於下文：

- 一名委員不反對擬議用途，但認同運輸署提出的關注，並認為長遠來說，當局宜限定以校巴作為學校的交通工具，並限制使用私家車前往學校，因為後者一直導致全港多條區內公用道路在早上繁忙時間出現交通擠塞。這名委員支持附加條件，確保落實以校巴接載學童的交通安排；
- 由於難以執行有關建議，數名委員對附加這項規劃許可附帶條件有所保留。如因申請人未有履行這項條件而被撤銷規劃許可，小組委員會應認真考慮此舉對學童造成的影響。如批給較短的規劃許可有效期(即一年或兩年)，將會中斷學校的運作；
- 一名委員認為，在購物中心內已提供足夠的泊車和車輛上落設施，而管理處有責任管理好學校於匡湖居內的交通，以免出現私家車車龍而對西貢公路的交通造成不良影響；
- 委員認為，規劃許可附帶條件應是合理、與規劃相關及可以履行的。有些委員對申請人能否落實擬議

的交通安排存疑，他們認為更恰當的做法應該是拒絕這宗申請，並要求申請人提出切實可行的措施，確保落實以校巴接載學童的交通安排，而又不會對該區道路網絡，特別是西貢公路的交通造成不良影響；以及

- 委員普遍同意應審慎考慮這宗申請，而申請人並無提供足夠資料證明可妥善落實擬議交通安排。基於反對這宗申請的人數眾多，這點尤其相關。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有足夠資料證明可落實及執行申請人建議以校巴接載學童的交通安排；以及
- (b) 基於(a)項，擬議發展可能會令該區現時的交通情況惡化，並可能會對西貢公路的交通造成不良影響。

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

[葉天養先生和梁廣灝先生此時離席。]

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及鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

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-KLH/382 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔九龍坑南華莆第9約地段第994號及第995號
關設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/382 號)

簡介和提問部分

43. 小組委員會備悉申請人於二零零九年七月七日提交了進一步資料，有關資料已在會上呈交，供委員參考。

44. 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) 關設臨時私人停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (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議員、南華莆原居民代表和居民代表的負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬設臨時停車場的地點已有一段時間被用作停車場，與附近的土地用途和該區的鄉村特色並非不相協調。擬議發展可應付該村的泊車需求。由於區內人士並不反對擬議用途，這宗申請可獲從寬考慮。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，雖然此地帶主要是供原居村民興建小型屋宇，然而當局並無有關該地點的小型屋宇申請記錄。申請人表示，倘日後有興建小型屋宇的需

求，他願意騰出該塊用地作有關發展。該地點作臨時泊車用途，可有效善用土地，但不會有礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請所涉的臨時私人停車場用途，不大可能會對附近地區的環境、交通、排水、景觀或水質造成重大的不良影響。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，至二零一二年七月十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點停泊私家車及輕型貨車以外的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修、洗車／入油、拆車和工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交有關防止集水區水質受污染措施的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實有關防止集水區水質受污染措施的建議，而有關情況必須符合水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(即在二零一零年一月十日或之前)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九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實

有關排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的其他相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (c) 如擬興建任何構築物，申請人須向大埔地政處申請短期豁免書；

- (d) 申請人須留意該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。該臨時私人停車場應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (e) 申請人亦須留意申請地點所處的地區沒有公共排污駁引設施；
- (f) 申請人應繼續留意該區擬議污水收集計劃的最新進展。渠務署亦會告知所有相關村代表有關計劃的最新進展；
- (g) 申請人須嚴謹遵守載於文件附錄 II 由水務署總工程師／發展(2)建議附加的條件；
- (h) 申請人須留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 申請人須向電力供應商取得電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)；
- (j) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，倘申請地點位於高壓架空電纜(輸電電壓水平為 132 千伏或以上)的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商，以作出安排；
- (k) 在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承建商應與電力供應商聯絡。如有需要，他們亦應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使它們遠離擬議構築物；以及

- (1) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/NE-KLH/383 為批給在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 556 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(申請編號 A/NE-KLH/348)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/383 號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「露天存放建築材料」(申請編號 A/NE-KLH/348)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (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從一名經諮詢的區議員和南華莆的原居民代表及居民代表的負面意見；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。這宗申請大致符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為這是一宗續期申請，自一九九八年

起，已有五宗涉及相同用途的先前規劃申請獲得批准，而且申請地點附近亦有同類申請獲得批准。批准這宗申請，符合小組委員會先前的決定。申請人已履行上一宗申請(編號 A/NE-KLH/348)的所有規劃許可附帶條件。規劃情況並無重大改變。環境保護署署長在過去三年沒有接獲關於環境問題的投訴，而且區內人士沒有對這宗申請提出反對，政府部門對這宗申請也沒有負面意見。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34A 的規定。所申請的三年許可有效期，也不比臨時許可原有的有效期為長。有關發展與附近地區並非不相協調。當局已建議附加規劃許可附帶條件，以紓緩對環境可能造成的影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年七月十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 除非事先取得水務署署長的書面同意，否則不得進行挖掘工程，亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點沿界線栽種用以阻隔視線的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 把存放的物料、垃圾和泥堆移離現有的樹木，以免對樹木的健康造成不良影響；
- (d) 須定期進行清理和保養工程，以避免排水設施淤塞；
- (e) 如申請人所建議，申請地點的作業時間應限於上午七時至晚上十一時；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年四月十日或之前)落實有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交滅火水源和消防裝置的建議，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)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；

- (b) 爲了向有關發展供水，申請人或須自費把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，解決與擬議工程相關的土地問題，並須負責私人地段內水管日後的維修保養；
- (c) 倘有關發展造成地陷情況，申請人須就這類地陷情況對私人財產所造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求，向政府作出彌償；
- (d) 申請人須留意水務署總工程師／發展(2)在文件附錄 VII 所提出的意見；
- (e) 申請人須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》最新版本所載規定，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 申請人須繼續留意該區擬議污水收集計劃的最新發展。渠務署亦會就最新進展知會所有相關的村代表；
- (g) 申請人須留意，「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」第二階段的工程已於二零零九年七月刊憲，現有的大窩西支路會位於施工範圍內。有關的建造工程初步定於二零一零年下半年展開，在二零一四年竣工；
- (h) 申請人須自行進行評估，以確定有關發展不會對道路擴闊工程計劃(如空氣、噪音和交通方面)造成負面影響，尤以在施工期間爲然；以及
- (i) 申請人須留意，申請地點的所有違例構築物均須清拆。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。亦須委聘認可人士，統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/NE-KLH/384 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔九龍坑南華莆第 9 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(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-KLH/384 號)

簡介及提問部分

52. 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(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (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從一名經諮詢的區議員和南華莆的原居民代表及居民代表的負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議的電力組合式支站用以取代申請地點西南約 30 米外的原有組合式支站。擬議的組合式支站是微型變壓站，申請人需要闢設該組合式支站，以便為附近現有的鄉村和日後的發展項目提供充足可靠的電力供應。這項發展規模細小，與附近地區的鄉郊特色並非不相協調。雖然申請地點位處「綠化地帶」，但相關的政府部門不反對擬議發展，渠務署總工程師／排水工程也極力推許遷移組合式支站的建議，因為支站與該署的排水道計劃有所衝突。由於該區急需進行防洪計劃，因此除遷移組合式支站外，別無其他選擇。此外，申請人建議設置三個種有樹木的花槽，以遮蔽

擬議的組合式支站。這宗申請可予以從寬考慮。擬議的電力變壓站基於性質和設計，不大可能會對附近地區造成不良影響。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 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七月十日止。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) 採取保護措施，以確保不會污染集水區或造成淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 申請人須根據集體牌照，就電力組合式變壓站的建造和安裝事宜向地政專員提出申請；
- (b) 申請人須留意水務署總工程師／發展(2)載於文件第9.1.2段的意見；
- (c) 申請人須繼續留意南華莆擬議污水收集計劃的最新發展；
- (d) 在組合式變壓站啓用後，須由相關人士實地進行直接量度，以確定變壓站是否符合國際非電離輻射防護委員會所發出的指引；

- (e) 申請人須留意，有關地區現時沒有由渠務署保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目須自行設置雨水收集及排放系統，以處理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不足之處或效率欠佳，須進行修正。申請人也須就有關系統出現故障導致損壞或造成滋擾而招致的申索及要求，負上法律責任及作出彌償；
- (f) 申請人須留意，申請地點所處地區並無公共排污駁引設施。如有需要，申請人須就有關發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；以及
- (g) 須在電力組合式變壓站外圍實施美化環境措施，以盡量減少對西面鄰近的村屋的景觀和視覺效果造成影響。

[鄭心怡女士此時到席。]

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/278 在劃為「綠化地帶」的
上水古洞南唐公嶺第 94 約政府土地
關設臨時機械修理工場及露天存放建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/278 號)

簡介和提問部分

56. 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) 關設臨時機械修理工場及露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界在現階段未能支持這宗申請，並要求申請人提供與交通有關的資料，供他考慮。儘管在過去三年並無接獲有關環境問題的投訴，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名屬區內居民的提意見人以環境、景觀和消防安全為理由反對這宗申請，而另一名提意見人則表示「沒有意見」。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員和唐公嶺的原居民代表及居民代表對這宗申請均沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，理由是申請書沒有提出特殊情況，足以支持批准這宗申請；申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及運輸署助理署長／新界、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以交通、環境和景觀為理由，對這宗申請提出負面意見。這宗申請不符合古洞南區「綠化地帶」的規劃意向，與附近地區亦不完全協調。批准這宗申請會鼓勵更多不協調的用途在「綠化地帶」發展，並破壞「綠化地帶」的完整。區內人士亦對這宗申請提出反對。

57. 賴女士在回應主席的詢問時澄清，申請地點先前並無涉及規劃申請，而該地點現有的機械修理工場及露天建築材料存放場已運作一年，並未取得有效的規劃許可。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請所涉及的用途不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，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「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，理由是申請書沒有提出特殊情況，足以支持批准這宗申請。申請地點先前並未獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請有負面意見，而且區內人士對這宗申請提出反對；
- (c) 申請所涉及的用途會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；
- (d) 申請人沒有提供與交通有關的資料，以證明申請所涉及的用途不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的質素普遍下降。

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/395 略為放寬劃為「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 896 號 C 分段第 2 小分段屋宇(新界豁免管制屋宇)發展的地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/395 號)

59. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年六月二十四日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才考慮其申請，理由是鄉事委員會仍未確定他是否有資格以優惠條件獲批准建小型屋宇，故需要更多時間提交核准文件予城規會考慮。

60. 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。小組委員會並同意，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。

議程項目 12
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/319 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪輦路第 82 約地段第 1342 號餘段和補租地段第 T14 號餘段(部分)闢設臨時犬隻會所及植物苗圃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/319 號)

簡介和提問部分

61. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時犬隻會所及植物苗圃(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及其鄰近範圍是復耕潛力高的優質農地；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，對這宗申請表示支持，理由是應為北區的動物及狗隻提供多類設施，而有關設施亦會改善環境。北區民政事務專員表示，大埔田及李屋的居民代表支持這宗申請，因為有關建議並沒有對環境造成影響，亦沒有對居民帶來不便；而現任北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會副主席、大埔田原居民代表、李屋原居民代表及塘坊居民代表則對此沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。與先前被拒絕的臨時動物寄養所申請(編號 A/NE-TKL/312)比較，現時的建議已有所改善。現時的建議不會提供狗隻護理或寄養服務，而植物苗圃會設於在申請地點內，運用游泳池的水作灌溉用途。申請所涉年期由原來的五年縮短至三年，而犬隻會所的營運時間會限於上午十時至下午六時三十分。修訂擬議發展的目的，是減少可能對附近土地用途所造成的環境影響。環保署署長不反對這宗申請。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但是這宗申請用途只屬臨時性質，為期三年，而申請人已建議美化環境措施以改善環境。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。這宗申請獲區內公眾人士支持。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，位於申請地點的擬議發展的營運時間限於早上十時至晚上六時三十分；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交平面圖，顯示泊車位、貨物起卸處及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供泊車位、貨物起卸處及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)，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)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一

零年四月十日或之前)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(即在二零一零年一月十日或之前)提交滅火水源和消防裝置的建議，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 須向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以便將在申請地點搭建的構築物納入法定管制內；
- (c) 留意環境保護署署長的下列意見；
 - (i) 由於噪音設備／裝備的運作噪音受《噪音管制條例》所規管，妥善設計有關的設備／裝備，以免對附近易受噪音影響的用途造成影響，至為重要；以及

- (ii) 擬議化糞池受《水污染管制條例》的發牌規定所規管，而發展項目的污水不應經由化糞池排放至附近的明渠；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點上的任何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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
 - (i) 平整工程所產生的廢土均須蓋好，並採取保護措施，防止附近所有河道出現污染或淤積問題；
 - (ii) 申請人應遵照《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
 - (iii) 須設置 U 型排水渠，限制每頭狗隻的活動範圍，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，然後排入滲水井系統。須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，防止固體進入污水池。亦須為下大雨作好準備，提供溢流堰；
 - (iv) 化糞池／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；
 - (v) 狗隻泳池的全部污水須輸送至化糞池及滲水井系統；
 - (vi) 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；

(vii) 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

(viii) 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；

(f) 留意消防處處長的下列意見：

(i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN1838 為整幢樓宇提供足夠的應急照明；

(ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分及消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向和出口指示牌；

(iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 及消防處通函第 1/2002 號為整幢樓宇提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；

(iv) 提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆的所在位置應在建築圖則上清楚標示；

(v) 提供經認可並以人手操作的手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；以及

(vi) 倘任何構築物的合計樓面面積超過 230 平方米，除上文(i)至(v)項的規定外，整幢樓宇還須按照英國標準 12845：2003 及消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花

灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/681 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
禾盛街 10 至 16 號海輝工業中心
地下 2 號舖(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/681 號)

簡介和提問部分

65. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議快餐店符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為所涉用途不會對區內道路網絡的交通情況造成不良影響，而且快餐店的規模細小(約 30 平方米)，直接與街道接壤，店內亦有足夠空間供顧客排隊，不會阻塞公共行人路，妨礙人流。就消防安全而言的總商用樓面面積限制並不適用於這宗申請。擬議快餐店與

位於同一幢工業樓宇的地面毗連單位用途並非不相協調，因此不會令有關處所的工業樓面空間大幅減少。有關用途預計不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。儘管火炭工業區內有其他空置的商業單位，但在有關處所經營擬議快餐店可提供更方便的服務，以迎合附近工人的需要。批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面空間的供求情況。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 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，有效期爲三年，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交消防安全措施建議，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實有關消防安全措施，而有關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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給爲期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，為申請用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途必須符合《建築物條例》的規定，例如以抗火時效達至少兩小時的分隔牆分隔該商店和其他工場；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即顧客只可在有關處所內排隊，不得阻塞公共行人路，以免妨礙人流；
- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐櫃檯只應獲批給「食物製造廠」或「工廠食堂」的牌照。消防處在收到正式提交的整體建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (f) 參考城規會於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》，留意在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/682 擬在劃為「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 10 號室(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/682 號)

簡介和提問部分

69. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由在同一工業樓宇的食堂經營者提交，反對這宗申請，理由是附近的食肆已過多。沙田民政事務專員已把有關的資料交予相關的被徵詢者，但並沒有接獲任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議快餐店符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請所涉用途不會對區內道路網絡的交通情況造成不良影響，而且擬議快餐店規模細小(約 19.06 平方米)，設有直接向街的排放口，店內有足夠空間供顧客排隊，不會阻塞公共行人路，妨礙人流。有關消防安全的合計商用樓面面積限制並不適用於這宗申請。擬議快餐店與位於同一幢工業樓宇地面的毗連單位用途並非不相協調，因此不會令有關處所的工業樓面面積大幅減少。有關用途預計不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。儘管火炭工業區內有其他空置的商業單位，位於有關處所的擬議快餐店可提供更方便的服務，以迎合附近就業工人的需要。有關區內食肆過多的關注，考慮到申請所涉用途的規模細小及其營運性質，所有政府部門均沒有就申請提出負面意見或反對。批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面空間的供求情況。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 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，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交消防安全措施建議，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實有關消防安全措施，而有關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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員就申請處所提出的意見，向該署申請短期豁免書，為申請用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途必須符合《建築物條例》的規定，例如以抗火時效達至少兩小時的分隔牆分隔商店和毗連工場；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即商店的顧客只可在有關處所內排隊，不得阻塞公共行人路，以免妨礙人流；

- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐櫃檯只應獲批給「食物製造廠」或「工廠食堂」的牌照。消防處在收到正式提交的整體建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (f) 參考城規會於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》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[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。她們此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/386 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門第 45 區第 300 約
地段第 33 號餘段
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/386 號)

73. 秘書報告，這宗申請由永同益置業有限公司提交。簡松年先生及杜德俊教授已就此議項申報利益。簡先生近期與申請人有業務往來，而杜德俊教授身為香港世界自然基金會米埔管理及發展委員會成員，世界自然基金會曾就此議項提交意見。小組委員會知悉簡先生已離席。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意杜德俊教授可以留席。

74. 小組委員會備悉，申請人的代理人在二零零九年六月十八日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以待申請人有更多時間預備補充資料，回應多個政府部門就其申請所提出的意見。

75. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、林秀霞女士、關婉玲女士和李志源先生此時應邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/304 在劃為「鄉村式發展」地帶
及「未決定用途」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 390 號(部分)、
第 391 號、第 392 號、第 394 號(部分)、
第 395 號(部分)、第 403 號餘段(部分)和
毗連政府土地
關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/304 號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。當局現時並沒有接獲有關地點的小型屋宇申請，向這宗申請批給臨時許可，不會使「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。在有關地點闢設擬議公眾停車場，亦有助應付區內村民及前往屏山文物徑訪客對泊車位的需求。擬議用途與附近的土地用途並非不相協調。申請人先前曾提交三宗申請，擬把有關地點作相同用途，並獲小組委員會批准。申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而當局在過去三年沒有就申請地點接獲環境方面的投訴。故此，自上次批給許可後，規劃情況並無任何改變足以支持偏離小組委員會先前的決定。為解決可能產生的環境滋擾問題，已建議在規劃許可附加相關的附帶條件，限制停泊車輛類別和停車場的作業時間。倘申請人未能履行任何該等規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，當局亦會因此採取執行管制行動。鑑於發展項目的性質，加上已根據先前批給的規劃許可落實美化環境建議和排水設施，發展項目不大可能在交通、排水和景觀方面對附近地區造成重大的不良影響。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 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，有效期為三年，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上八時至翌日早上八時，不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊 5.5 公噸以上的貨車、旅遊車、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，發出警告告示和採用其他措施，時刻提醒司機在連接有關地點的通道須留意行人的安全；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理位於申請地點的現有植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PS/275 提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交有關地點現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

79. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決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，即申請人須向地政處申請短期租約，把非法佔用政府土地的情況納入規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而申請地點的違例事項繼續存在，元朗地政處會按照現行計劃，考慮對佔用人採取適當的管制行動；
- (c) 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》；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並應就此與有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任問題；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與聚星路的路徑並非由路政署保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，即載於文件附錄 IV 關於制定消防裝置建議的規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動，並將之移走。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關

規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂發展密度。使用貨櫃作收費亭及管理員室被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

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-ST/369 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第46號(部分)、第47號(部分)和毗連政府土地關設臨時零售商店銷售車輛零件及配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/369 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時零售店銷售車輛零件及配件，為期三年；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士就該申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述評估，不反對有關申請。闢設臨時零售店銷售車輛零件及配件，並非與附近土地用途不協調。批准該項臨時性質的申請，為期三年，不會窒礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，原因是並無有關該部分「住宅(丁類)」地帶即時進行發展的建議。為解決有關部門所關注的技術問題，建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件及指引性質條款。自一九九六年起，申請地點先前有四宗零售店申請獲得批准，附近一帶亦有同類申請獲得批准，而該處規劃情況並無重大改變，因此批准該申請與小組委員會或城規會先前所作的決定一致。由於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/303)因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行條件期限，以監察履行條件的進度。當局亦會告知申請人，如因未有履行這些規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可及採取執行管制行動，再次提出申請可能不獲從寬考慮。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一二年七月十日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊或存放根據《道路交通條例》界定的重型車輛(即超過 5.5 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清洗、拆卸或修理工程(包括切割金屬、鑽孔、敲擊、噴油及更換汽油／潤滑油)；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須經常保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年十月十日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，而有關記錄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(即在二零一零年一月十日或之前)，栽種補償植物，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年十月十日或之前)，提交入口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，入口通道須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提供，而有關情況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個月內(即在二零零九年十月十日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)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；

- (k) 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)、(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。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途開展前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 如申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，再次提出申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點所在之處，是幾塊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。申請人建議在申請地點搭建總面積約為 170 平方米的非住用構築物。另外，申請地點涵蓋毗鄰政府土地(約 372 平方米)，除非元朗地政處批准，否則不可佔用政府土地。元朗地政處保留權利，如稍後確實發現違例情況，可對此採取執行管制行動。申請地點有部分地方侵佔 GLA-TYL 802 (文件圖 A-2)。如批給規劃許可，有關短期租約及短期豁免書申請會由元朗地政處處理，以便把違例事項納入規管範圍；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在出入口興建入口通道，並應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)，以配合毗連行人路類別；

- (f) 遵照環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本行事，盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北所提出的詳細意見(載於文件附錄 IV)；
- (h) 留意消防處處長的意見，即在考慮構築物的設計／性質時，預計須提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考文件附錄 V 所載規定。申請人亦須留意文件附錄 V 所載消防處的其他意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點的違例構築物作出追究。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(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室或貯物用途，可視為臨時建築物，須加以管制。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供通往建築物的緊急車輛通道的規定；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人應與電力供應商聯絡，索取電纜圖，以便確定申請地點內或附近一帶有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖，如在申請地點內或附近一帶地下電纜(及／或架空電纜)，申請人應採取文件附錄 VI 所載措施。

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-ST/370 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第204號餘段(部分)、第331號B分段餘段、第332號B分段餘段、第333號B分段餘段(部分)、第356號(部分)、第357號(部分)、第358號(部分)、第359號(部分)、第361號B分段和毗連政府土地關設臨時貨櫃拖頭／中型貨車銷售處和建築物料零售店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/370 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃拖頭／中型貨車銷售處和建築物料零售店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見；
- (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對該申請的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，不反對該申請。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。關設臨時貨櫃拖頭／中型貨車銷售處和建築物料零售店，並非與附近土地用途不協調。批准該項臨時性質的申請，為期三年，不會窒礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意

向，原因是並無有關該部分「住宅(丁類)」地帶即時進行發展的建議。為解決有關部門所關注的技術問題，建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件及指引性質條款。如未有履行這些規劃許可附帶條件，會被撤銷規劃許可及採取執行管制行動。自一九九九年起，申請地點先前有三宗同類用途的申請獲得批准，附近一帶亦有同類申請獲得批准。該處規劃情況並無重大改變。上次根據申請編號 A/YL-ST/296 所批給的規劃許可附帶條件已經履行。目前這宗申請是將上次申請經營的維修工場改作建築物料零售店，申請地點繼續用作大致同類的用途，可獲從寬考慮。批准有關申請與小組委員會或城規會先前所作的決定一致。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一二年七月十日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在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清洗、拆卸或修理工程(包括切割金屬、鑽孔、敲擊、噴油及更換汽油／潤滑油)；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，而有關記錄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六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途開展前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 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內進行申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點所在之處，是幾塊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。申請地點涵蓋毗鄰政府土地，除非元朗地政處批准，否則不可佔用政府土地。元朗地政處保留權利，如稍後確實發現違例情況，可對此採取執行管制／管制行動。申請人建議在申請地點搭建總面積約為 234.5 平方米的非住用構築物。根據其記錄，元朗地政處以短期豁免書方式(編號 2986、2987 及 2988)，容許在相關地段搭建構築物用作汽車維修工場(限於輪胎及電子零件)，高度上限為五米。元朗地政處批出短期豁免書編號 2986，容許在地段第 332 號 B 分段餘段及第 357 號(部分)分別搭建建築面積為 75 平方米及 20 平方米的構築物；短期豁免書編號 2987 容許在地段第 333 號 B 分段餘段及第 356 號(部分)分別搭建建築面積為 60.67 平方米及 20 平方米的構築物；而短期豁免書編號 2988 容許在地段第 358 號(部分)搭建建築面積為 11.71 平方米的構築物。當局亦就毗鄰政府土地批出短期租約編號 1929，涉及面積約為 885 平方米，但並無訂明建築面積。根據所提供的資料，有關構築物超逾短期豁免書所容許的建築面積，並可能侵佔地段第 204 號餘段及第 331 號 B 分段餘段。如批給規劃許可，註冊土地擁有人須提出申請，以便透過相關短期租約／短期豁免書將違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准有關申請，而違例情況持續，元朗地政處會根據其現行計劃，考慮採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (e) 遵照環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本行事，盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北提出的詳細意見(載於文件附錄 V)；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木與泊車位極為接近，可能會受車輛影響，因此鼓勵申請人在樹木及泊車位之間至少距離一米的範圍內設置圍欄及／或石壘或護柱，以免對樹木及灌木造成破壞；
- (h) 留意消防處處長的意見，即在考慮構築物的設計／性質時，預計須提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考文件附錄 VI 所載規定。申請人亦須留意文件附錄 VI 所載消防處的其他意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，他原則上不反對該申請，但「不反對」並不可視為屋宇署對申請地點所進行的違例建築工程不會作出追究。當局會根據《建築物條例》第 24 條對此採取執行管制行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點的違例構築物作出追究。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。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定道路及可由此直達，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為確保現有消防裝置不會受發展項目干擾，申請地點不應把現有消防栓圍封(文件圖 A-2)。如在申請地點有現有消防栓及相關水管，申請人應就所需遷移消防栓及附帶工程，承擔有關費用；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人應與電力供應商聯絡，索取電纜圖，以便確定申請地點內或附近一帶是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖，如在申請地點內或附近一帶地下電纜(及／

或架空電纜)，申請人應採取文件附錄 VII 所載措施。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席回答委員的詢問，林女士此時離席。]

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-KTN/330 在劃為「農業」地帶的元朗大江埔村
第 110 約地段第 750 號 A4 分段
第 2 小分段、第 750 號 A4 分段
第 3 小分段及第 750 號 A8 分段
第 4 小分段(部分)
關設臨時家具倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/330 號)

簡介和提問部分

88. 屯門及元朗規劃處高級城市規劃師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) 臨時家具倉庫(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請。申請地點現有的兩幢構築物設有露台，似乎是作住宅而非倉庫用途。兩幢住用構築物的總樓面面積為 382.2 平方米，並沒有根據《建築物條例(新界適用)條例》獲得豁免，元朗地政專員保留對違例構築物採取執行契約條款行動的權利。此外，屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，該署已根據《建築物條例》第 24 條，向申請地點兩幢違例構築物的擁有

人發出法定命令。該等違例構築物清拆之後，有關申請便不再適用；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由大江埔村村民提交的意見書。該名村民基於交通擠塞和道路安全的理由反對申請。元朗民政事務專員沒有接獲附近居民對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作評估，不支持這宗申請。申請人聲稱申請地點的兩幢構築物是作倉庫用途，但兩幢構築物卻與作住用用途的村屋十分近似。再者，「屋宇」用途(新界豁免管制屋宇、翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)並非「農業」地帶准許的用途。元朗地政專員不支持這宗申請，而屋宇署亦已發出清拆申請地點違例構築物的命令。申請人沒有提出證據，證明確實擬把申請地點用作申請用途。即使申請地點確實用作申請用途，申請用途也不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請人也沒有提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請用途與附近土地用途也不相協調，尤其是申請地點東面有獲批給許可的村屋，可能會受到倉庫作業的滋擾。這宗申請如獲批准，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 一名委員備悉，從申請地點的情況看來，申請用途是否作倉庫用途實成疑問。

91. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點的構築物與住用構築物十分近似，申請人沒有在申請書提供有力證據，證明申請地點確實擬作申請用途；
- (b) 申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保護良好的農地作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分理據，支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 申請用途與鄰近主要是住用構築物／村屋、零星的農場／空置構築物和果園等具鄉郊特色的用途不相協調；以及
- (d) 這宗申請如獲批准，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。

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-KTS/464 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村
第 103 約地段第 462 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/464 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 三幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員評審該三幢擬建新界豁免管制屋宇(屋宇 A、B 及 C)後，對於在申請地點西部興建屋宇 A 及 B 沒有負面意見，但擬議小型屋宇用地必須完全或不少於 50% 位於認可的「鄉村範圍」內，並已取得規劃許可，以及符合現行小型屋宇政策的其他要求。不過，元朗地政專員認為餘下的擬議小型屋宇用地(屋宇 C)位於高埔村的「鄉村範圍」以外，建議作為小型屋宇申請的用地並不可以接受。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請地點周圍設有露天貯物場，工業／住宅用途毗鄰而立可能造成問題，對日後擬議屋宇的居民會有影響。從環境規劃的角度而言，較理想的做法是在擬議屋宇入伙前遷移這類露天貯物場；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見。元朗民政事務專員並無接獲有關村代表就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇與附近環境不相協調，申請地點所處地區主要設有各類露天貯物用途，而這些用途很可能會繼續及有所增加。擬議小型屋宇會因露天貯物場／工場／泊車位用途及主要道路而承受環境方面的不良影響。環保署署長表示附近設有露天貯物場，可能會造成工業／住宅用途毗鄰而立的問題，對日後擬議屋宇的居民會有影響。申請書內未有提供足夠資料／技術評估，以證明擬議小型屋宇不會承受環境方面的不良影響。這宗申請不符合《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》，即在有關「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的用地並非供不應求，以及沒有足夠資料證明為何未能在「鄉村式發展」地帶內覓得合適用地作擬議發展之用。元朗地政專員認為建議以屋宇 C 的用地作為小型屋宇申請用地，並不可以接受。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 委員同意擬議小型屋宇與附近地區的用途不相協調，尤其是申請地點位於兩塊露天貯物用地之間，而有關用途的規劃許可有效期至二零一二年止。

95. 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) 周圍地區主要設有露天貯物場、工場、泊車位及道路，與擬議發展不相協調。申請書內並無提交足夠資料／技術評估，以證明有關發展不會承受環境方面的不良影響；以及
- (b) 擬議發展不符合有關《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》，即高埔村的「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地並非供不應求。申請書內沒有提供足夠資料，以述明為何未能在「鄉村式發展」地帶內覓得合適用地作擬議發展之用。

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-KTS/467 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)、第 392 號餘段、第 398 號 A 分段(部分)及第 1356 號餘段(部分)臨時「露天存放發電機及壓縮器包括維修工序」的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/383)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/467 號)

簡介和提問部分

96. 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) 為批給臨時「露天存放發電機及壓縮器包括維修工序」的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/383)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，因為附近有易受影響的住宅用途，並可能對環境造成滋擾；
- (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，表示在考慮這宗申請時，應顧及錦上路沿線人口不斷增加及對環境和居民造成的影響，以及村代表的意見。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；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。有關發展與周圍的土地用途並非不相協調。由於劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的用地尚未有已知的發展計劃，繼續作臨時性質的露天貯物／工場用途不會令有關地帶的規劃意向難以落實。有關發展整體上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。自一九九五年起當局已批給規劃許可作相同的申請用途(包括／不包括維修工序)，而規劃情況並無改變，難以支持小組委員會偏離過往有關批准申請地點的用途的做法。過去三年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。申請地點位於錦上路旁邊，有直接通道連接該路，無須經過該區主要的鄉村民居。為處理環保署署長所關注的事項，已建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間、作業類別及保養情況。倘沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會撤銷，並會採取執行管制行動。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年七月十日止。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，由晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍進行噴油活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養 2.5 米高的圍牆；
- (e) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-KTS/297 的申請而在申請地點提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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(即在二零一零年四月十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 應與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即已就第 106 約地段第 391 號餘段及第 392 號餘段整個地段批給短期豁免書(編號 2504)，容許搭建構築物作為露天發電機及壓縮器貯物場的附屬辦公室及工場，總建築面積不得超過 495 平方米，高度不得超過 5.2 米。根據早前所得資料，申請地點內的總建築面積遠超准許的建築面積，申請人須澄清是否已自行糾正違例之處。不過，他提交的申請的總建築面積為 540 平方米，同樣超過准許的總建築面積。如違反現有條件，元朗地政處保留權利，可根據短期豁免書採取管制行動。申請地點須經一小段政府土地通往錦上路，元朗地政處不會負責有關政府土地的保養工程；
- (c) 遵守環境保護署署長所頒布的《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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移走申請地點內所有違例構築物。屋宇署可根據《建

築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點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。根據《建築物條例》，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，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (e) 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。因此，建議申請人向消防處提交收納了擬議消防裝置的相關平面圖，以待批核。為擬議構築物擬備消防裝置建議時，應提醒申請人參考文件附錄 VI 所載的要求。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，供消防處考慮。待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須與電力供應商聯絡，要求取得電纜圖則，了解申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點位於 132 千伏特或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍內，須按照由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明的規定，事先徵詢電力供應商的意見和作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商把地下電纜(就架空電纜而言，須與機電工程署署長聯絡)移離擬議構築物附近範圍。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-PH/583 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉粉錦公路
第 111 約地段第 1209 號(部分)、
第 1210 號(部分)、第 1214 號(部分)、
第 1226 號、第 1241 號(部分)及
第 1244 號(部分)闢設臨時野戰活動中心
附連休息地方(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/583 號)

簡介和提問部分

100. 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) 臨時野戰活動中心附連休息地方(為期三年)；
- (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；
- (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區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議野戰活動中心是供公眾使用的娛樂場所。根據申請人的資料，擬議野戰活動中心使用的構築物先前是豬舍。雖然有關發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但可為公眾提供額外的娛樂／康樂服務。在申請地點恢復用作耕種前，可考慮批給短期規劃許可，這樣不會令「農業」地帶的長遠規劃意向難以落實。雖然

申請所涉用途可能會對附近環境造成若干影響，但該中心已運作一段時間，期間並無接獲有關環境的投訴。為盡量減少對環境造成滋擾，建議在規劃許可附加有關規劃許可附帶條件。倘沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會被撤銷，並會採取執行管制行動。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年七月十日止。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，由下午五時至翌日上午十時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點外不得進行野戰活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進一步鋪築路面及／或加鋪混凝土；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴油及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型及重型貨車(即超過 5.5 噸)的車輛或貨櫃拖頭／拖架；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)，在申請地點裝設防護圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 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的用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 應與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。地段第 1209 號及第 1210 號已獲發批准書(編號 MT/LM10838 及 MT/LM14572)，可搭建構築物作農業用途。對於使用構築物作非農業用途的情況，元朗地政處保留採取管制行動的權利。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。如果沒有接獲／批准短期豁免書申請而現場的違例情況持續，元朗地政處將考慮根據現行計劃，對註冊擁有人採取適當的強制執行批約條款行動。申請地點可從一條非正式小路經其他私人土地及露天政府土地通往錦田公路，元朗地政處不會負責維修該條小路。元朗地政處不會保證申請人可享有申請地點及外面的擬議泊車位的通行權；
- (d) 遵守環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取環境紓緩措施以盡量減少可能對環境造成的滋擾。倘擬議用途排放污水，便須根據《水污染管制條例》(第 358 章)在規劃許可有效期內領取有效的排放牌照。申請人必須履行《水污染管制條例》所訂的責任；
- (e) 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。因此，建議申請人向消防處提交收納了擬議消防裝置的相關

平面圖，以待批核。為擬議構築物擬備消防裝置建議時，應提醒申請人參考文件附錄 II 所載的要求；

- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須與電力供應商聯絡，要求取得電纜圖則，了解申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於 132 千伏特或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍內，須按照由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明的規定，事先徵詢電力供應商的意見和作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物附近範圍。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移走申請地點內所有違例構築物。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點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。根據《建築物條例》，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，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街

道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[杜德俊教授此時離席。]

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-PH/584 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉梁屋村第 111 約地段
第 1663 號餘段(部分)
闢設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/584 號)

簡介和提問部分

104. 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) 臨時辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的負面意見；
- (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區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，但該處並沒有小型屋宇的申請。就這宗申請批給屬臨時性質的許可，不會令

「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。小組委員會先前曾就相同用途批給規劃許可(編號A/YL-PH/522)，有效期至二零零九年止。申請人已履行規劃許可附帶條件。自從上次批給規劃許可以來，申請地點的情況並無改變。擬議臨時辦公室與該區周圍的用途並非不相協調，不大可能對附近地區的環境造成不良影響。申請人承諾申請地點只會作辦公室用途，而且不會在場內進行維修工作。為盡量減少對環境造成的滋擾，已建議在規劃許可附加有關規劃許可附帶條件。

105. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年七月十日止。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，由下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點只可作辦公室用途，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴油及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型及重型貨車(即超過 5.5 噸)的車輛或貨櫃拖頭／拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年四月十日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)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(即在二零一零年四月十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點進行申請所涉的用途；
- (b) 應與申請地點的相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，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處已就第

111 約地段第 1663 號餘段批給短期豁免書(編號 3123)，容許搭建構築物作辦公室及溫室用途，總建築面積不得超過 91.34 平方米，高度不得超過 6.1 米。如違反現有條件，元朗地政處保留權利，可根據短期豁免書採取管制行動。申請地點須經其他私人土地及一小段政府土地通往錦田公路，元朗地政處不會負責有關政府土地的保養工程，亦不保證申請人可獲得通行權；

- (d) 遵守環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取環境紓緩措施以盡量減少可能對環境造成的滋擾。申請人特別須時刻妥善管理申請地點；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即規劃申請夾附了兩項名為「現有排水系統」的排水建議，他假設其中一項排水建議擬顯示梁屋村第 111 約地段第 1663 號餘段(部分)現時為這宗申請所提供的排水安排。有關建議指出應把毗鄰地段第 1663 號 J 分段的現有雨水排放系統接駁申請的地段。申請人須在排水建議澄清可否保養兩個地段的現有排水安排，而不會對毗鄰地區及現有排水設施的排水狀況有不良影響；
- (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，預計申請人須提供消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交收納了擬議消防裝置的相關平面圖，以待批核。為面積不足 230 平方米的擬議構築物擬備消防裝置建議時，應提醒申請人參考文件附錄 III 所載的要求；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須與電力供應商聯絡，要求取得電纜圖則，了解申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於 132 千伏特或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍內，須按照由規劃署頒布的《香港規劃標準與準

則》所訂明的規定，事先徵詢電力供應商的意見和作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物附近範圍。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移走申請地點內所有違例構築物。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點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。根據《建築物條例》，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，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。使用貨櫃作辦公室用途，會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)條例》第 VII 部規管。

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-TT/240 在劃為「露天貯物」、「鄉村式發展」及「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1506 號(部分)、第 1509 號 A 分段(部分)、第 1510 號(部分)、第 1511 號(部分)、第 1512 號(部分)、第 1513 號(部分)和毗鄰政府土地關設臨時露天存放電子零件附連回收工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/240 號)

簡介和提問部分

108. 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) 臨時露天存放電子零件附連回收工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——雖然在過去三年並沒有接獲針對申請地點上的用途的投訴，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)鑑於附近有易受影響設施及可能出現噪音滋擾、水質污染和土地污染，並不支持申請；
- (d) 在法定公布期內接獲了兩份公眾意見書，提意見人是五名附近居民及兩名元朗區議員，以擬議用途接近住宅用途、污染和衛生問題為理由，反對這宗申請。元朗民政事務專員並無接獲任何由附近村代表對這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然當局並無就申請地點接獲小型屋宇申請，但有關發展不符合「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會妨礙「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而且並沒有有力的規劃理據支持偏離所定的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與申請地點附近位於「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的民居不相協調。附近大部分的露天貯物場均位於東南面的「露天貯物」地帶。並沒有有力的規劃理據支持把申請用途擴展至「露天貯物」地帶以外及進入「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點部分範圍位於第 3 類和第 4 類地區，而在該等地區作露天貯物和港口後勤用途一般不會獲得支持；申請地點先前亦沒有獲批給規劃許可；而且政府部門對申請有負面意見。在這點上，環保

署署長以環境理由不支持申請。批准這宗申請會為地帶內的其他同類用途立下不良先例，累積影響所及，該區的環境質素會普通下降。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 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。此外，當局為該區的「農業」地帶劃定了概括的界線，以便反映鄉郊特色及作為緩衝區，讓河道和附近民居不會因毗連露天貯物／港口後勤活動而受到負面影響。批准這宗申請會妨礙「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提出有力的規劃理據，支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點北鄰的民居位於「鄉村式發展」地帶，西南面的民居位於「農業」地帶，有關發展與這些民居不相協調。申請人沒有提出有力的規劃理據，解釋何以申請用途需要擴展至「露天貯物」地帶以外。有關發展會對附近地區的環境造成負面影響，但申請人沒有進行評估以解決這些問題；
- (c) 有關發展不符合關於「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），因為部分範圍位於第3類和第4類地區，申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有政府部門對申請提出負面意見及區內人士反對申請；以及
- (d) 批准申請會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的其他同類用途立下不良先例，該等同類申請如獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普通下降。

議程項目 25
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/435 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗洪水橋洪順路第 124 約地段第 2508 號
餘段(部分)及第 2509 號 A 分段(部分)
開設臨時花店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/435 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時花店(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (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區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議臨時花店(約 202 平方米)設於公共道路旁由貨櫃改裝而成的構築物內，規模頗為細小。擬議商店不會與附近環境不相協調，反而會為區內居民提供便利的服務。西面洪順路和丹桂村路沿路有一些同類的區內商店和服務行業。由於申請地點目前沒有作住宅發展的計劃，以臨時性質批准擬議用途，為期三年，不會妨礙「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。擬議用途不會對附近地區的環境造成負面影響。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有車輛進行上落貨活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之

前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，或會根據修訂租約編號 MNT18688 和契約的條款，對舊批農地上經改裝／違例的構築物採取執行管制行動。地段擁有人應申請短期豁免書，以便把將於申請地點搭建的構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款計劃採取適當的行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責通道安排；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；

- (e) 留意應保留位於申請地點南部的血桐；
- (f) 留意消防處處長的意見，即文件附錄 II 所載關於制定消防裝置建議的規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。用作辦公室及儲物用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。如申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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/437 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 120 約地段
第 2366 號餘段、第 2367 號及
第 2386 號餘段(部分)
關設臨時露天存放建築機械及
材料和汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/437 號)

簡介和提問部分

115. 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) 臨時露天存放建築機械及材料和汽車修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)考慮到申請地點附近的易受影響設施(住宅構築物)和潛在環境滋擾，並不支持申請。
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是兩名元朗區議員，他們考慮到申請地點接近民居及附近居民面對的噪音和塵埃滋擾，對申請提出反對。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。在一般擬作露天貯物用途的這部分「未決定用途」地帶，有同類的申請獲得批准。以臨時性質批准申請，為期不超過三

年，不會妨礙該區的長遠用途。有關發展與附近地區並非不相協調。雖然環保署署長並不支持申請，但過去三年並無任何關於環境的投訴。為了解決相關部門所關注的技術問題，當局建議附加相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。倘規劃許可附帶條件未獲履行，規劃許可將被撤銷，而當局亦會採取執行管制行動。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據申請編號 A/YL-TYST/166 為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)栽種替代樹木，而有關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六個月內(即二零一零年一月十日或之前)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，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之

前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年四月十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即註冊地段擁有人須向地政處提出申請，把違反短期豁免書條件的過大上蓋面積納入規管。元朗地政處保留權利，倘稍後發現確有違規情況，或會採取執行契約條款行動；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並應就此與有關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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意先前在申請地點南部東北面種植的三棵白千層現已枯死，須進行替換；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須在申請地點兩部分的西面界線沿線提供明渠；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (j) 留意消防處處長的意見，即文件附錄 V 所載關於制定消防裝置建議的規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。作辦公室用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。位於如申請地點規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/628 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 129 約地段第 2938 號餘段、第 2939 號
餘段(部分)、第 2946 號、第 2950 號 B 分段(部分)
和毗連政府土地
闢設臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/628 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)考慮到附近的易受影響用途及潛在環境滋擾，加上於二零零九年接獲一宗關於申請地點噪音污染的投訴，故此並不支持申請；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，提意見的沙江圍居民強烈反對申請，提出涉及環境、衛生和健康的理由及指出申請地點上的工場在限制運作時間以外仍進行作業。元朗民政事務專員並沒有接獲任何區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內的大部分鄰近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為該地帶並沒有任何發展計劃／已知意向。為了解決環保署署長和公眾所關注的環境問題，有關申請並無包括工場用途，而申請人已承諾中止申請地點的工場活動。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。倘規劃許可附帶條件未獲履行，規劃許可將被撤銷，而當局亦會採取執行管制行動。小組委員會自二零零一年以來，批准了三宗在申請地點作同類臨時露天貯物用途的先前申請和附近的其他同類申請。規劃情況並無重大改變，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於上一宗申請的許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故此當局建議給予為期一年的許可期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察情況及履行條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，再提出的申請或不會獲從寬考慮。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非三年，至二零一零年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內，存放貨櫃堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)舊汽車電池及電子廢料；
- (e) 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、拆除、熔化、清潔、修理和其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准編號 A/YL-HT/551 的申請提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)，就申請地點上根據申請編號 A/YL-HT/551 裝設的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)於申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 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非這宗申請所涵蓋的工場及任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (c) 批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況和履行附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；申請地點亦包括未獲地政處發給佔用許可的政府土地；申請人須申請短期豁免書，把有關地段上搭建的任何構築物納入規管；並須申請短期租約，把佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款計劃和土地管制計劃採取適當的行動；
- (f) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即流浮山道沿路會根據工務計劃項目第 4235DS 號鋪設一條擬議污水幹渠，而申請地點不得侵佔公共道路沿路的政府土地；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應就由流浮山道通往申請地點的通道安排取得運輸署同意，以及採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流向附近的公共道路／排水設施；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請夾附的景觀設計圖看來並不實際，因為一些擬議樹木會與貯物場作業和場地入口的位置有衝突；以及在經修訂的保護樹木建議和美化環境建議內要以兩個不同的符號清楚標明申請地點上的現有樹木和擬議樹木，以免引起混淆；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物

條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。作辦公室或儲物用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/629 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)及第 7 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時新汽車檢驗中心連附屬辦公室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/629 號)

簡介和提問部分

123. 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) 臨時新汽車檢驗中心連附屬辦公室及貯物室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——由於附近一帶有易受影響的用途和道路及潛在環境滋擾，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請；
- (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當地居民對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關發展大致符合「露天貯物(1 類)」地帶的規劃意向，與附近土地用途亦並非不相協調，因此大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。據申請人所述，申請用途不會涉及汽車修理和塗漆活動。雖然環保署署長並不支持申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長關注的問題，建議就規劃許可訂定相關的附帶條件和指引性質的條款。申請人如無法履行規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可並採取執行管制行動。小組委員會曾就申請地點上擬作相同用途的先前申請和附近地區的其他同類申請批給許可。自批出先前許可以來，該區的規劃情況並無重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於上次批給的許可(編號 A/YL-HT/562)因申請人沒有提交資料以履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況。當局會告知申請人，倘他再次未能履行規劃許可附帶條件，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。

124. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日早上九時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (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汽車修理、塗漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須加以護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年十月十日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年十月十日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年一月十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (j) 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)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。

126. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須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) 須留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；以及申請人須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點上的構築物及非法佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點上繼續存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行管制和土地管制計劃採取適當的行動；
- (e) 須留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接一條公共道路至申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並須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) 須留意文件附錄 V 所載渠務署總工程師／新界北的意見；
- (g) 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，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；

- (h) 須留意消防處處長的意見，即一如文件附錄 VI 所載，須制定消防裝置建議；以及
- (i) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上現有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法例採取適當行動。作辦公室或儲物用途的貨櫃視爲臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/633 在劃爲「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1373 號、第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、第 1378 號、第 1380 號(部分)、第 1381 號、第 1382 號、第 1383 號、第 1384 號、第 1385 號、第 1386 號、第 1387 號、第 1389 號、第 1390 號、第 1391 號、第 1392 號和毗連政府土地
關設臨時康體文娛場所(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/633 號)

127. 小組委員會得悉，申請人的代理人於二零零九年六月十八日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便有時間處理一些技術問題和提交進一步資料以支持其申請。

128. 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。小組委員會並同意，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延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/191 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2660 號 D 分段、第 2661 號 W 分段、第 2662 號 F 分段、第 2662 號 H 分段、第 2662 號 I 分段、第 2663 號 G 分段、第 2663 號 H 分段、第 2663 號 I 分段、第 2663 號 J 分段、第 2663 號 L 分段及第 2663 號 M 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/YL-LFS/191 號)

簡介和提問部分

129. 小組委員會得悉，會上呈閱了文件第 7 頁的替代頁，該替代頁修正了第 10.1 段項目 3 的手民之誤。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對有關發展有些保留，理由是該「綠化地帶」範

內的景觀會受到負面影響；申請人沒有提供關於紓緩景觀影響措施的資料；以及批准申請會為「綠化地帶」立下不良先例；

- (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當地居民對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點主要位於「綠化地帶」內，有青草覆蓋，西面有一個坡度小的圓丘。擬議發展涉及七幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向的做法。根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。由於「鄉村式發展」地帶內有土地可作新界豁免管制屋宇發展，當局在考慮「鄉村式發展」地帶以外的小型屋宇申請時應更加審慎。申請人並無證明他何以不能在「鄉村式發展」地帶內獲得土地作小型屋宇發展。擬議小型屋宇與附近環境不相協調，亦沒有技術評估以證明附近地區的景觀不會受到負面影響。城規會／小組委員會先前曾拒絕了同一「綠化地帶」內的同類申請，拒絕現時這宗申請符合城規會／小組委員會先前的決定。批准申請會為附近的同類申請立下不良先例，令該區的景觀受到負面影響，累積影響所及，情況更每下愈況。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 委員同意在考慮申請時要審慎，並且不支持申請。

133. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向的做法；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)，因為按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的；
- (c) 由於「鄉村式發展」地帶內仍有超過 16 公頃土地可作小型屋宇發展，申請書內沒有足夠資料以證明在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內何以不能提供合適用地作擬議發展。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (d) 擬議發展與附近的鄉郊地區不相協調，申請書內沒有足夠資料／技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的景觀造成負面影響。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/188 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/188A 號)

134. 秘書報告說，劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與申請人的顧問團成員之一何田顧問工程師有限公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意劉博士可以留席。

135. 小組委員會得悉，申請人的代理人於二零零九年六月十五日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對申請作出決定，以便有時間就擬議發展擬備噪音影響評估，解決環境保護署署長所關注的問題。

136. 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。小組委員會並同意，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，自小組委員會於二零零九年四月十七日延期考慮申請以來，共給予申請人三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延期。

議程項目 32

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
元朗牛潭尾上竹園東部第 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/235A 號)

137. 小組委員會得悉，申請人的代理人於二零零九年六月十九日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對申請作出決定，以便有更多時間擬備補充資料，處理相關政府部門就環境評估及城市設計和美化環境事宜提出的最新意見。

138. 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。小組委員會並同意，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，自小組委員會於二零零九年四月十七日首次延期考慮申請以來，共給予申請人三個月時間擬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延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/238 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2327 號、第 2328 號(部分)、第 2329 號、第 2330 號(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2844 號餘段、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、第 2858 號餘段、第 2859 號餘段、第 2861 號(部分)、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2897 號、第 2898 號(部分)、第 2899 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬維修工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/238 號)

簡介和提問部分

139. 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) 臨時貨櫃車停車場連附屬維修工場用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員並不支持申請，因為申請不符合契約條件並涉及非法佔用政府土地。元朗地政專員保留權利，或會對該等違例事項採取執行契約條款行動。環境保護署署長(下

稱「環保署署長」)考慮到附近的易受影響用途及潛在環境滋擾，並不支持申請；

- (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區內人士對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。臨時貨櫃車停車場連附屬維修工場用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關發展與附近用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。為了解決元朗地政專員和環保署署長所關注的問題，當局建議附加相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。倘規劃許可附帶條件未獲履行，規劃許可將被撤銷，而當局亦會採取執行管制行動。雖然先前兩宗申請的許可(編號 A/YL-NTM/199 和 222)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已設法履行規劃許可附帶條件，故可以從寬考慮這宗申請。因此，當局建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行條件的進度。此外，當局亦會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，再提出的申請不會獲從寬考慮。由於小組委員會亦曾批准同一「露天貯物」地帶內的其他同類申請，批准是項申請符合小組委員會先前的決定。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如渠務署提出要求，須把地盤界線後移，以免侵佔合約編號 DC/2007/01「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」的收地界線；
- (b) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期的下午五時至翌日早上十時進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點現有主水管中心線起計維持至少 1.5 米的相距空間；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)提交車輛通道建議，包括申請地點的車輛迴轉車身所需範圍分析，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，獲接納的車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)提交排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水影響評估內建議的防洪措施和排水設施供應安排必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十月十日或之前)於申請地點鋪築路面及設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

142. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人因再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人要確保相關註冊擁有人會分別申請短期租約和短期豁免書，把違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地

政處會根據這方面的現行計劃，採取適當的執行契約條款／管制行動；

- (e) 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》，以盡量減低任何可能出現的環境滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人要維持現有通道、水源和排水設施，並要避免其他滋擾，以免影響任何在附近運作的魚塘養殖活動；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點不應對已於二零零八年十一月展開，計劃於二零一一年完成的排水工程合約編號 DC/2007/01「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」造成任何限制。申請人應檢討其排水影響評估報告中提出的排水建議／工程及地盤界線，以免侵佔其管轄範圍以外的地區。目前並無由渠務署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁。該區現正使用的一些鄉村水渠或是由元朗民政事務專員保養。倘申請人欲知道更多關於該等水渠的資料，應聯絡元朗民政事務專員。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議尋求有關部門同意。目前並沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。就污水排放和處理而言，申請人須取得環境保護署署長的同意。所有申請地點附近或範圍內的現有排水渠、溝渠和溪澗不應被干擾及阻塞。毗鄰現有建築物／地段經申請地點的排水出口不應被干擾及阻塞。申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即發展商必須承擔任何因受有關發展影響而須進行的改道工程的費用。水務監督、其屬下人員、承辦商及其僱用的工人，可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪

設、維修和保養橫跨及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施；

- (i) 留意消防處處長的意見，即建議申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人制定消防裝置建議時，須遵照文件附錄 V 所載有關緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、喉轆系統及認可的人手操作手提器具安排的規定。倘申請人希望獲豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室或儲物用途的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。根據《建築物條例》，申請地點每個部分應該自行具備可持續性，而且要分別就兩個地點的任何擬議工程根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使

其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

議程項目 34

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。