

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年八月七日下午二時三十分舉行的
第 400 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

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

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
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁廣灝先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

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
鍾文傑先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年七月二十四日第 399 次會議記錄

[公開會議]

1. 秘書報告，接獲地政總署助理署長／新界盧錦倫先生提出修訂鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年七月二十四日第 399 次會議記錄草擬本的建議。盧先生建議把第 36 頁議程項目 11 第 44 段結尾的「短期豁免書」改為「臨時豁免書」。
2. 小組委員會同意擬議修訂項目，並通過收納修訂項目後的小組委員會二零零九年七月二十四日第 399 次會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生此時獲邀出席會議。]

[鄭心怡女士及杜德俊教授此時到達出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/97 擬略為放寬在劃為「住宅(丙類)」地帶的大嶼山長沙長富街第 331 約地段第 246 號所准許屋宇發展的上蓋面積
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/97 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬准許屋宇發展的上蓋面積，以收納包括管理員辦事處及管理員宿舍的護衛員室；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內接獲 23 份公眾意見書，提出的主要理由是只有四幢屋宇的住宅發展無須設置護衛員室；擬議住宅物業及護衛員室的位置會對附近屋宇造成私隱和保安問題；護衛員室會產生噪音及光害，與附近環境不相協調；擬議護衛員室將會阻擋陽光及氣流，而且擬議護衛員室並不符合非建築緩衝區的要求；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。擬議護衛員室用作管

理樓宇，可視為准許屋宇發展的附屬設施，符合有關規劃意向。上蓋面積的擬議放寬程度僅屬輕微，不大可能對附近地區造成環境、交通、景觀、視覺及污水方面的不良影響。公眾意見書關注噪音和光害造成污染及氣流問題，而有關政府部門對這宗申請並無負面意見。擬議護衛員室並非十分接近附近住宅樓宇，有關用地的契約並無規定在有關用地的界線預留非建築用地，因此私隱和保安問題並非相關。

5. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

6. 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八月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議連保護樹木建議，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；以及
- (b) 提供消防通道及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即：
 - (i) 根據《建築物條例》，計算總樓面面積及上蓋面積時，設有管理員辦事處及管理員宿舍的護衛員室亦須計算在內；以及
 - (ii) 向屋宇署提交的資料必須符合《建築物條例》的規定；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在擬備須提交的美化環境建議時，應考慮在屋頂(特別是擬議護衛員室的屋頂)進行綠化；以及
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即有關發展可能對周圍地區的排水情況造成影響，申請人必須向渠務署署長提交工程計劃概覽，以供考慮；以及如有需要，或會要求申請人進行排水影響評估研究。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生出席會議解答委員的提問。劉先生此時離席。]

[陳曼琪女士及簡松年先生此時到達出席會議。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/7 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》以把沙田大涌橋路及獅子山隧道公路交匯處第 184 約地段第 533 號 E 分段、第 533 號 F 分段餘段、第 533 號 G 分段、第 533 號 H 分段、第 533 號 J 分段餘段及第 533 號 J 分段第 1 小分段、沙田市地段第 310 號和毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地暨歷史建築物及酒店發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/7E 號)

8. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意葉先生可以留席。委員亦得悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

9. 小組委員會得悉申請人代表於二零零九年七月二十二日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，從而處理政府部門的意見，特別是渠務署及運輸署就技術事宜提出的意見，申請人須就有關意見作出進一步澄清。

10. 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。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》的擬議進一步修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/09 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簡介擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 背景—二零零九年二月十三日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意擬對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的若干修訂項目。此外，二零零九年七月十日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-LYT/9)的部分內容，把在粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 897 號餘段(部分)及第 916 號 B 分段餘段(部分)和毗鄰政府土地由「農業」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便進行擬議低層住宅發展。申請地點的部分土地將由「農

業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，但位於馬料水新村的「鄉村範圍」內的地區，有部分將保留作「鄉村式發展」地帶，部分則由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。此外，根據規劃署就申請地點毗鄰地區進行的土地用途檢討，建議把龍馬路沿線及「鄉村範圍」西面的土地改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現有用途及鼓勵主要以換地或修訂契約方式改善低層及低密度住宅發展。建議把「鄉村範圍」內的地區改劃為「鄉村式發展」地帶，作為馬料水新村的「鄉村式發展」地帶的伸延部分，用作興建小型屋宇；

- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目一為落實小組委員會先前就一宗個別的第 12A 條申請(編號 Y/NE-LYT/4)所作的決定，兩塊用地將會由「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。「政府、機構或社區(1)」地帶的西北及東南部對現有建築物及擬議擴展部分分別設有不同的建築物高度限制。此外，由於「九廣鐵路公司」與「地下鐵路公司」合併，建議把「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶修訂為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶。再者，由於小組委員會同意改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/9)的部分內容，並通過龍馬路沿線地區的土地用途檢討，兩塊用地將會由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶；
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂項目一參考《法定圖則註釋總表》及小組委員會於二零零七年五月十一日作出的決定，建議為「政府、機構或社區(1)」支區加入一份新的「註釋」。在擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」內，「宗教機構」屬於第二欄用途，訂明最高地積比率為 0.38 倍。最高建築物高度為兩層(地庫除外)，地帶的西北部的最高建築物高度則為主水平基準上 19 米，而東南部的最高建築物高度則為主水平基準上 22 米。此外，城市規劃委員會如接獲申請，可考慮略為放寬地積比率／高度限制。「其他指定用途」註

明「九廣鐵路」地帶修訂為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶；以及

- (d) 政府部門的意見－從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持把龍馬路沿線地區改劃作其他用途的建議。民政事務總署北區民政事務專員表示接獲由粉嶺區鄉事委員會主席及馬料水新村居民代表和原居民代表就擬議修訂提出的兩份反對意見書。他們重申當小組委員會於二零零七年五月考慮第 12A 條申請(編號 Y/NE-LYT/4)時已向小組委員會提出的反對。他們主要以「風水」、社會關係、宗教衝突、視覺影響及環境衛生為理由提出反對。反對者亦擔心擬議發展會破壞鄉村的寧靜環境。

12. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》及其《註釋》作出擬議修訂(載於文件第 4 及第 5 段)；
- (b) 同意分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/12B (載於附件 B)(刊登憲報後將重新編號為 S/NE-LYT/13)和該圖則的《註釋》(載於文件附件 C)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；
- (c) 通過經修訂的《說明書》(載於文件附件 D)。該《說明書》闡明城市規劃委員會擬備龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城市規劃委員會的名義發出；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》(載於文件附件 D)適宜連

同分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/12B (刊登憲報後將重新編號為 S/NE-LYT/13)一併展示，供公眾查閱。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/396 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角公路第83約地段第799號A分段餘段、第800號B分段餘段及第801號B分段闢設臨時停車場和上落客貨區(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/396 號)

簡介和提問部分

14. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時停車場和上落客貨區，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員指出，粉嶺區鄉事委員會主席、虎地排居民代表及原居民代表均反對這宗申請，理由是臨時停車場及上落客貨用途可能會造成空氣和噪音污染，並會引致沙頭角公路交通擠塞。馬料水新村居民代表及原居民代表則對這宗申請並無負面意見；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，認為有關臨時用途可予以容忍三年。自二

零零五年以來，有關地點有兩宗先前申請獲得批准，作相同性質的臨時停車場及上落客貨區用途。自最近一次批給規劃許可以來，有關規劃情況並無改變。申請人亦已履行先前規劃許可所有的附帶條件。由於當局並無就擬定的低密度住宅發展項目制定實施計劃，擬議用途不會妨礙落實該地點的長遠規劃意向。申請所涉的發展與附近地區的土地用途並非不相協調，將不大可能會對交通、排水、環境及景觀造成任何重大影響。當局沒有接獲有關政府部門提出的負面意見，亦無接獲有關環境的投訴。雖然區內人士因擬議發展可能會造成污染及交通問題而反對這宗申請，但渠務署及運輸署原則上不反對這宗申請，當局亦會附加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對排水造成的影響。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 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，至二零一二年八月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，現時申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)提交有關滅火水源及消防裝置的建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月七日或之前)提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：
 - (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 為整幢樓宇提供足夠的應急照明設施；
 - (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 以及消防處通函第 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啓

動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／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，並應有足夠的喉轆，以確保可用長度不超過 30 米的喉轆膠喉接達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆的所在位置應在圖則上清楚標示；
 - (v) 按佔用用途的需要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) 倘構築物面積超過 230 平方米，整幢樓宇均須按照英國標準 12845:2003 以及消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。樓宇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、花灑入水口及花灑控制閥組的所在位置應在圖則上清楚標示；
- (c) 遵守最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少對鄰近環境可能造成的影響；以及
- (d) 當局就申請所涉用途／發展給予規劃許可。這項許可並非容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展。申請人必須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展。

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-TKL/320 擬在劃為「綠化地帶」的
新界粉嶺大塘湖第46約地段第26號B分段
(第II部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－
小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/320 號)

[陳漢雲教授此時到席，而杜德俊教授此時暫時離席。]

18. 秘書報告，杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是香港世界自然基金會的受託人，而香港世界自然基金會曾就這項申請提交意見。委員知悉杜德俊教授已為此議項暫時離席。

簡介和提問部分

19. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是擬議發展違反有關規劃意向，以及批准這宗申請會立下不良先例。土木工程拓展署總工程師／口岸工程亦不支持這宗申請，理由是申請地點位置接近經粉嶺公路連接擬議蓮塘／香園圍口岸與吐露港公路的擬建新道路。擬建新道路的路線仍在檢討中，待二零二零年年底擬建新道路工程的路線訂定後，才能確定這項工程對有關地段造成的影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是小型屋宇發展應限定在「鄉村式發展」地帶內進行。批准這宗申請會立下不良先例，日後的同類申請對交通造成的累積

不良影響會很大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是這宗申請會令有關「綠化地帶」內的小型屋宇數目不斷激增，以致令有關「綠化地帶」有欠完整，並會削弱其鄉郊景觀特色；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份註明「沒有意見」，其餘兩份由嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會提交，他們均反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇不符合有關「綠化地帶」的規劃意向；有關發展會對景觀和生態造成不良影響；以及擬議發展會立下不良先例；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」，理由是有關發展會侵佔已規劃的道路網範圍，並會對附近地區造成不良影響。土木工程拓展署總工程師／口岸工程及運輸署助理署長／新界不支持這宗申請／對這宗申請有所保留。擬議發展亦不符合有關「綠化地帶」的規劃意向。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「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」(城市規劃委員會規劃指引編號10)的評審準則，即根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。

20. 一名委員參閱文件圖 A-4 後，得悉申請地點內已沒有樹木，並詢問有關地點的土地是否曾被故意平整。許惠強先生回答說，據文件圖 A-4 所示，申請地點的面積約為 137 平方米，該地點的土地應曾被故意清理和平整。他補充說，據文件圖 A-3 上的航攝照片所示，申請地點附近仍有一些樹木群，一如規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見所指，確保附近環境保持完整和保留其鄉郊景觀特色是十分重要的。此外，這宗申請亦可能會影響連接擬議蓮塘／香園圍口岸的新建道路。基於上述各點，這宗申請不獲支持。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請所涉用途不符合該地區「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境(例如山麓、小圓丘及林地)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，給市民享用。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請所涉用途會對附近地區的景觀造成不良影響；
- (c) 申請地點位置接近土木工程拓展署現正研究並已計劃興建的擬議蓮塘／香園圍口岸連接路，擬議發展可能會對該連接路造成影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近地區的景觀及交通造成不良影響。

[杜德俊教授此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/282 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔布心排村第23約地段第700號D分段及餘段興建屋宇(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/282 號)

簡介和提問部分

22. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，並指出有關地區有水源供應和設有通路，故申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內共接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請。有關公眾意見主要涉及現時橫越申請地點的行人路。提意見人擔心建成的小型屋宇會阻擋連接汀角路與山上農地的行人路。民政事務總署大埔民政事務專員指出，布心排村原居民代表並不反對這宗申請，但他們認為該條橫越申請地點的行人路須予保留，而申請地點的污水渠亦須妥善敷設；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。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的評審準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍及申請地點有超過 50%位於有關「鄉村式發展」地帶內，以及汀角村的「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議小型屋宇與現時的鄉村環境(申請地點的東南面建有村屋)並非不相協調。關於公眾提出現有行人路會被拆除的意見，申請人已承諾會在其私人土地上重新闢設一條闊一米的行人路作為通道，以保留一條行人通道供鄰近村民／居民使用。申請人亦會把契約連同一幅顯示有關地段通道路線的圖則向土地註冊處登記。當局建議附加有關重新闢設行人路的規劃許可附帶條件。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年八月七日止。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) 重新闢設申請地點內的現有行人路，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須把相關契約連同一幅顯示有關地段內用作通道的行人路路線的圖則向土地註冊處登記；
- (b) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放方式徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意載於文件附錄 IV 第 2、3 及 7 段分別由渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／發展(2)及機電工程署署長提出的意見；以及
- (d) 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 9 至 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/283 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 17 約地段第 749 號 B 分段、
第 750 號 A 分段及第 751 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/283 號)

A/NE-TK/284 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 17 約地段第 749 號餘段及
第 750 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/284 號)

26. 鑑於這兩宗申請性質類似，加上申請地點位置接近，並位於同一「農業」地帶內，委員同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

27. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(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不支持有關申請，因為申請地點並非位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為申請地點附近有農業活動，具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，擔心會對交通造成累積的不良影響。規劃署總城市

規劃師／城市設計及園境反對有關申請，理由是擬議的小型屋宇會涉及土地清理，可能須砍伐現有的所有樹木；

- (d) 在法定公布期內就這兩宗申請接獲兩份公眾意見書。一份公眾意見書由蘆慈田的村代表和三名村民聯合提交，反對有關申請。另一份公眾意見書由 Segor Limited 提交，表示申請地點位於一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-TK/6)所涉用地的界線內；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持有關申請。雖然山寮村未來可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但由於申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外，因此擬議發展並不符合《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》。就此，漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署助理署長／新界反對有關申請。申請地點附近從未有發展小型屋宇的同類規劃申請獲得批准，批准有關申請會為其他同類申請立下不良先例。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕每宗申請，理由如下：

- (a) 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》，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外；以及
- (b) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/285 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 1030 號(部分)
經營臨時商店及服務行業
(新鮮糧食店及食物製造廠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/285 號)

簡介和提問部分

29. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店及食物製造廠)，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」)不支持有關的臨時用途，因為申請地點適合作不同的農業用途。運輸署助理署長／新界表示，申請人須確保在申請地點內提供足夠的停車位和上落客貨車位，以防止車輛在等候時形成車龍，並伸延至汀角路。申請人亦須提供足夠的照明設備，以確保該區的道路安全；
- (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，已諮詢汀角的原居民代表和居民代表。其中一名原居民代表反對這宗申請，因為臨時用途會造成污染，影響附近居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議的新鮮糧食店及食物製造廠不符合「農業」地帶的規劃意向，即主

要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。從農業的角度而言，漁護署署長不支持有關的臨時用途。把申請地點用作經營新鮮糧食店及食物製造廠，會招徠顧客，並涉及配製食物，因此會產生額外的車輛流量，並可能對附近居民構成滋擾。區內人士擔心有關的臨時用途可能對附近的村民構成滋擾。就此，運輸署助理署長／新界亦對車輛可能在等候時形成車龍，並伸延至汀角路的情況表示關注。申請人沒有提供足夠資料，以證明有關的臨時用途不會對該區的交通和環境造成不良影響。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 一名委員詢問，若申請只作經營新鮮糧食店，所涉及的規劃情況會否不同。許惠強先生回應說，從土地用途協調的角度而言，滿足區內居民所需的新鮮糧食店應設在現有的鄉村內。但是，在「農業」地帶發展零售商店，並不符合規劃意向，從規劃的角度而言，不能予以支持。主席表示，如擬議發展旨在滿足區內村民的需要，應在現有村落中物色其他地點／處所(如村屋的地面一層)。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書並無提出理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對交通造成不良影響，以及不會對附近居民構成潛在滋擾。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生出席會議解答委員的詢問。許先生於此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、李志源先生、林秀霞女士、林永文先生和關婉玲女士此時應邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/186 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地亦園第 130 約地段第 1616 號(部分)、第 1625 號餘段(部分)、第 1625 號 A 分段(部分)、第 1625 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1625 號 B 分段餘段(部分)、第 1625 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1625 號 C 分段餘段(部分)、第 1625 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1625 號 D 分段(部分)、第 1625 號 F 分段至第 1625 號 J 分段、第 1625 號 K 分段(部分)、第 1625 號 L 分段(部分)、第 1625 號 M 分段(部分)、第 1625 號 P 分段(部分)、第 1626 號(部分)、第 1629 號 A 分段(部分)、第 1629 號 B 分段(部分)、第 1629 號 C 分段至第 1629 號 E 分段、第 1629 號 F 分段(部分)、第 1629 號 G 分段(部分)、第 1629 號 H 分段(部分)、第 1629 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(竹材)及用於興建小型屋宇地點的建築器材(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/186 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生告知與會者，接獲申請人代表所提交的進一步資料，有關資料已在會上呈上，供委員參考。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(竹材)及用於興建小型屋宇地點的建築器材，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員表示，有 17 宗小型屋宇申請仍在處理當中，但由於進行屯門西繞道工程，有關的申請現已凍結。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。由於申請地點位於屯門西繞道其中一條擬議的路線內，路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長對這宗申請的影響表示關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一定保留。雖然申請人建議在申請地點周圍種樹以作屏障，但此舉未必能完全解決協調方面的問題；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署屯門民政事務專員也沒有接獲區內人士的意見；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。申請人聲稱，現有申請涉及露天存放建築器材和建築材料，以待在劃為「鄉村式發展」地帶的地點興建小型屋宇。如該臨時露天貯物處真正與獲批准的小型屋宇的建造工程有關，則可視作「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展項目必要的附屬工地，無須取得城規會的規劃許可。不過，地政總署屯門地政專員表示，由於進行屯門西繞道工程，有關的小型屋宇申請現已凍結。路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長確認，申請

地點位於屯門西繞道其中一條擬議的路線內。由於有關的小型屋宇獲批准與否仍未能確定，因此，用作露天存放建築器材和建築材料的申請地點，並不能視作小型屋宇必要的附屬工地。擬議的臨時露天貯物用途未能完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外亦無充分的規劃理據，以支持偏離該規劃意向。這宗申請亦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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的準則。環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請／對申請表示關注。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降，並進一步廣泛地破壞現有景觀。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 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。申請書並無提出充分的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無獲發給許可；有關用途與附近地區的民居不相協調，以及申請書沒有包括技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、排水、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

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-LTY Y/187 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
新界屯門藍地第130約地段第2860號餘段
(部分)福亨村路8號豫豐花園商店平台地下
(部分)
關設臨時社會福利設施(社會服務中心)(為期
三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTY Y/187號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時社會福利設施(社會服務中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——勞工及福利局局長從福利角度而言，支持申請人在上述處所成立綜合防止自殺及調停資源暨教育中心；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。一名提意見人反對申請，並建議把申請處所用作濕貨街市。另一名提意見人認為由於該處並非對外開放，擬議用作臨時社會服務中心並不適合。區內青少年越來越多，對開放式公共社會服務有需求。一名提意見人認為開設擬議臨時社會服務中心，是一個不錯的建議，因該區缺乏政府或社區服務設施，須提供更多社區設施。另一名提意見人支持申請，但指出城市規劃委員會不可削減藍地的社區用地。豫豐花園業主委員會的主流意見是不支持是項申請，並認為申請處所應保留作託兒所和幼稚園用途；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。這宗申請僅涉及為期三年的擬議臨時社會服務中心，並不會妨礙有關處所作幼稚園和託兒所用途的長遠意向。申請處所位於零售商店平台內部，有出入口直接通往福亨村路，與樓上住宅大廈入口分開。因此，擬議用途與該發展項目的住宅部分不會因毗鄰而立而出現重大問題。大部分訪客、員工和義工會乘搭公共交通工具前往中心，預計有關建議不會對附近道路網的交通造成重大的不良影響。運輸署助理署長／新界並不反對申請。至於有提意見人提出設立濕貨街市和公共社區服務設施，保留土地作該區的社區用途，並把申請處所留作幼稚園和託兒所一事，當局留意到該商店平台內已有一間超級市場，而擬議用途包括圖書館、資源中心、職業訓練中心等設施，並會對外開放。有關處所作臨時的社會服務中心用途，不會妨礙作託兒所和幼稚園用途的長遠意向。此外，教育局局長並不反對開設擬議臨時社會福利中心。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一二年八月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即為落實改變用途建議，須向屯門地政處申請短期豁免書；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如涉及非豁免工程，須由認可人士把圖則提交予建築事務監督審批，並根據《建築物條例》的條文申請施工同意書；申請人須根據《建築物(規劃)規例》第41條提供走火通道；有關處所須以抗火時效不少於兩小時的牆壁與毗連單位和走廊分隔，而通往走廊的門口的抗火時效不可少於一小時；必須符合《建築物(規劃)規例》第72條有關提供暢通無阻通道的規定，而當局會在提交建築圖則的階段，提供詳細的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/371 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界元朗新田第 105 約地段第 158 號、第
162 號餘段(部分)、第 198 號 B 分段和毗連
政府土地
闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨
車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/371 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，認為有關臨時用途可予以容忍三年。這宗申請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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)。臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)與附近的土地用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為這部分地帶並沒有即時進行發展的建議。為了解決環保署署長關注的問題，文件建議附加相關的規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間及工場活動。倘未能履行規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷，當局亦會採取執法行動。當局亦會告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。為了解決渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境等相關政府部門所關注的其他技術問題，建議就批給規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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，即至二零一二年八月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛清洗、拆卸、涉及切割金屬、鑽孔、錘打、噴漆和更換汽油／潤滑劑的修理工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交排水竣工圖和現有排水設施的照片記錄，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(即二零一零年二月七日或之前)實施補償種植安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 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；

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

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，必須先取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉用途/發展給予規劃許可。這項許可並非容忍申請地點內進行現時存在而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途/發展項目，包括汽車修理工場。當局會要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途/發展項目；
- (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，即申請地點位於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。此外，申請地點亦包括毗連的政府土地，除非獲地政處批准，否則不得佔用。地政處保留權利，倘稍後發現確實有違例事項，或會採取管制行動。倘批給規劃許可，相關註冊擁有人如在申請地點搭建構築物，便須申請短期豁免書，而佔用政府土地的人士須申請短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲/批准短期豁免書/短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會根據元朗辦事處在這方面的現行計劃，考慮採取適當的執行契約條款行動/管制行動；

- (e) 遵守環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北載於文件附錄 V 的詳細意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即車輛停泊的地點，十分接近現有樹木。申請人可考慮在最少距離樹幹一米處建造路壘或矮柱，以防破壞樹木；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道或可從該街道直達，須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；
- (i) 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，以確定申請地點範圍內或附近是否有地下電纜及／或架空電纜。根據所得電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，申請人須採取文件附錄 VI 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會議解答委員的詢問。林女士此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/305 在劃為「露天貯物」地帶的
新界元朗第123約地段第664號(部分)、第
669號(部分)、第670號(部分)、第671號
(部分)、第672號、第673號、第714號(部
分)、第715號(部分)、第716號(部分)、第
717號(部分)、第723號A分段(部分)、第
724號、第727號(部分)、第728號(部分)、
第729號(部分)、第730號(部分)、第731號
(部分)、第734號(部分)、第762號D分段
(部分)和第768號、第126約地段第558號
(部分)、第562號(部分)和第588號(部分)及
毗連政府土地
闢設臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修
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-PS/305號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員對申請有所保留，表示申請地點約有 8,417 平方米，包括約 5,168 平方米的政府土地，這些政府土地是在沒有批准的情況下被佔用的，涉及的面積頗大；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。設立貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關發展與附近大部分土地的用途(即貨櫃停車場、工場、露天貯物場和車輛修理工場)協調。這宗申請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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)。至於元朗地政專員關注涉及政府土地的問題，申請人解釋該塊政府土地被私人地段包圍，並沒有獨立的車輛通道，而日後營辦商須向申請地點的擁有人要求獲取通行權。此外，佔用政府土地是土地行政事宜，須由申請人和地政當局解決。其他政府部門並不反對申請。有關各部門所提出的技術事宜(包括排水建議和往申請地點行人徑的土地類別、管理及維修保養責任的問題)，可以透過文件建議的相關規劃許可附帶條件和指引性質的條款來解決。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一二年八月七日止，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，附屬修理工場不得在晚上七時至翌日早上七時進行夜間作業，而所有其他作業須於早上七時至晚上十一時進行；
- (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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，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，即申請人須告知其當事人向元朗地政處申請短期豁免書，以便把有關地段已搭建或將搭建的任何構築物納入規管，並申請短期租約，把非法佔用政府土地的情況納入規管。然而，地政處並不保證短期豁免書／短期租約申請會獲得批准；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議管道的斜度須清楚述明。邊界牆底部的擬議 10 毫米開口不足以讓地面徑流流過。申請人須檢討設計，並在有關建議中標明擬議牆壁開口的間距；
- (e) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區的環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核從公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (g) 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福喜街的通道；
- (h) 留意消防處處長載於文件附錄 IV 的意見，即有關制定消防裝置建議時所須遵守的規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的違例構築物須清除，當局可根據《建築物條例》第 24 條對其採取行動。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由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有蓋工場須在美化環境建議內加上註解；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

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/306

在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號
餘段(部分)、第 450 號(部分)、第 452 號餘
段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾中型巴士(24 座位)及私家車停
車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/306 號)

簡介和提問部分

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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾中型巴士(24 座位)及私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地主要擬供原居村民發展小型屋宇，但據地政總署元朗地政專員所述，申請地點目前並沒有小型屋宇申請，因此，批准臨時性質的申請，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，闢設公眾私家車及中型巴士停車場，有助應付區內村民及屏山文物徑的遊人對泊車位的需求。由於這宗申請涉及停泊私家車和中型巴士而非中型及重型貨車，預計對附近民居可能造成的噪音滋擾不會很嚴重。環境保護署署長並不反對申請。文件建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和車輛種類。當局會告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近用途的環境可能造成的影響。倘未能履行該等規劃許可的附帶條件，有關規劃許可會被撤銷，當局亦會採取執法行動。自二零零四年起，已有先前和同類申請，而該區的規劃情況並無改變。批准這宗申請與城規會或小組委員會先前的決定一致。

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，即至二零一二年八月七日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊超過 5.5 公噸的貨車、超過 24 個座位的巴士、貨櫃車、貨櫃拖頭和拖架；
- (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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年五月七日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年二月七日或之前)在通道設置警告標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，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，即須提醒政府土地的佔用人向元朗地政處申請短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會根據元朗辦事處在這方面的現行計劃，對佔用人採取適當的土地管制行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核從一條公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在排水圖標明為「現有」的排水工程有別於根據編號 A/YL-PS/183 和 249 申請進行的排水工程；
- (f) 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連接申請地點和聚星路的通道；
- (g) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所提交的美化環境建議出現偏差情況。該建議所述一些現有樹木品種和數量，與現場情況不符；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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)條決定發展密度。

[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-HT/626 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第1869號臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)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-HT/626 號)

簡介和提問部分

52. 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) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的意見；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三年。申請所涉用途與有關「未決定用途」地帶內的附近用途(主要佔用作露天貯物場和工場)並非不相協調。有關發展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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即相關政府部門沒有提出負面意見。為了紓緩有關發展對環境可能造成的影響，文件已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止處理電子和電腦廢物。當局會告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此外，在批給規劃許可時，可附加當局建議的規劃許可附帶條件和屬指引性質的條款，以處理其他政府部門所關注的技術事宜。申請人如不履行這些規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷，當局亦會採取執法行動。自一九九六年以來，有關同類用途的先前申請已有三宗，而該區的規劃情況沒有重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年八月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電子和電腦廢物；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木須妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請編號 A/YL-HT/449 落實的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須就根據申請編號 A/YL-HT/449 核准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須換掉申請地點的枯萎樹木，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(即二零一零年二月七日或之前)，須提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實車輛

進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交消防裝置建議(包括灑水系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

55. 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展開前，必須先取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉用途／發展給予規劃許可。這項許可並非容忍現時露天存放在申請地點而有關申請未有涵蓋的電子零件及任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止有關許可未有涵蓋的用途／發展；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處並不保證申請人享有由屏廈路穿過其他私人地段前往申請地點的車輛通道通行權；

- (d) 遵守環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近易受影響用途所在環境可能造成的影響；
- (e) 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詢有關連接申請地點的道路／路徑／小徑的土地類別。至於同一段道路／路徑／小徑的管理及維修保養責任，亦須與相關土地和維修保養當局相應澄清；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合現有行人路的狀況為準)在屏廈路的出入口興建車輛進出通道，並確保地面水不會從申請地點溢出，流向附近公用道路／排水渠；
- (g) 留意消防處處長就擬備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；
- (h) 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。用作辦公室的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關發展密度須在提交建築圖則階段釐定。《建築物(規劃)規例》第 41(D)條有關關設緊急車輛通道的規定亦適用；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，以及負責私

人地段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。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/631 在劃為「休憩用地」地帶和「露天貯物」地帶的元朗廈村第124約地段第582號餘段(部分)、第583號和毗連政府土地臨時露天存放廢金屬及塑膠廢料連附屬露天包裝工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/631 號)

簡介和提問部分

56. 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) 臨時露天存放廢金屬及塑膠廢料連附屬露天包裝工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾就有關申請提出的意見或提供的進一步資料，而民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的意見；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三年。雖然申請所涉用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向(該地帶的面積約佔申請地點的 84%)，但康樂及文化事務署署長表示申請地點沒有即時發展建議。

以臨時性質批准這宗申請(為期三年)不會有違有關分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請所涉用途亦並非與附近用途不相協調。此外，有關發展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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即相關政府部門沒有提出負面意見。為了紓緩有關發展對環境可能造成的影響，文件建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。申請人如不履行這些規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷，當局亦會採取執法行動。自二零零三年以來，有關同類用途的先前申請已有三宗，而該區的規劃情況沒有重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 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，至二零一二年八月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請編號 A/YL-HT/492 落實的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須就根據申請編號 A/YL-HT/492 核准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須提交美化環境建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點的「休憩用地」部分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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點的南部展開有關發展項目；
- (b) 申請人須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，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地。如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處保留權利，可對有關地段的違例構築物採取執法行動，並對非法佔用政府土地的情況採取管制行動；
- (d) 遵守環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境可能造成的任何滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合現有行人路的狀況為準)在石埗路的出入口興建車輛進出通道，並提供足夠排水設施，確保防止地面水從申請地點溢出，經由通道流向附近公用道路／排水渠；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《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。

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/635 在劃為「休憩用地」地帶和「露天貯物」地帶的元朗廈村第124約地段第487號B分段(部分)、第488號(部分)、第489號A分段、第489號B分段餘段、第490號餘段、第491號餘段、第494號餘段(部分)、第495號餘段(部分)、第496號至第500號、第501號餘段(部分)、第504號餘段及第505號(部分)關設臨時貨櫃車拖架及拖頭停放場和露天存放五金廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/635 號)

簡介和提問部分

60. 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) 關設臨時貨櫃車拖架及拖頭停放場和露天存放五金廢料，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」)並不支持這宗申請，因為連接申請地點的通道沿路一帶有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也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三年。雖然申請所涉用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意

向(約佔申請地點的 69%)，但康樂及文化事務署署長表示申請地點沒有即時發展建議。以臨時性質批准這宗申請(為期三年)不會有違有關分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請所涉用途亦並非與附近用途不相協調。有關發展大致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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定。為處理環保署署長所關注的事項，文件建議可附加規劃許可附帶條件，以紓緩有關用途對環境可能造成的影響。申請人如不履行規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷，當局亦會採取執法行動。自一九九六年以來，當局就有關用途曾接獲先前的申請和同類申請。由於規劃情況一直未有重大改變，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

商議部分

61. 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，至二零一二年八月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現時種植的所有樹木須妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請編號 A/YL-HT/462 落實的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須就根據申請編號 A/YL-

HT/462 核准的現有排水設施提交狀況記錄，而有
關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)，須提交車輛進出通道建議，而有
關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九
個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實車輛進
出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城
規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件
(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會
停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點的「休
憩用地」部分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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開有關
發展項目；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土
地問題；
- (c) 留意地政總署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。如事先未獲
元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處保
留權利，可對有關地段的違例構築物採取執法行

動，亦不保證申請人享有由洪天路穿過其他私人地段前往申請地點的車輛通道通行權；

- (d) 遵守環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境可能造成的任何滋擾；以及
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合現有行人路的狀況為準)在石埗路的出入口興建車輛進出通道，並在申請地點的通道提供足夠排水設施，以防止地面水從申請地點溢出，流向附近公用道路／排水渠。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/193 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2189 號餘段及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/193 號)

簡介和提問部分

63. 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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受環境影響的用途，亦預計有關發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署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三年。雖然申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，有關地點並無即時須予落實的發展建議，而申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。有關發展與該區的整體特色並非不相協調。有關發展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(城規會規劃指引編號 13E)。為解決環保署署長所關注的問題，以及紓解任何潛在的環境影響，可按文件所建議附加的規劃許可附帶條件，限定作業時間、限制存放在申請地點物料的堆疊高度，以及禁止進行工場活動。此外，申請人亦獲告知必須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減低可能對附近易受影響用途造成的環境影響。先前同類的申請最近獲小組委員會批准，而規劃情況並沒有任何改變。批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一二年八月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內，貯存物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、清潔、維修和其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放物料或停泊車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/149 提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-LFS/149 獲批准的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月七日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)，提交有關構築物的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年五月七日或之前)提供有關構築物的消防裝置，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仍未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；
- (n) 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)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。

66. 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。申請人須申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而申請地點的違例事項繼續存在，元朗地政處會考慮按照現行計劃，對佔用人 and 登記擁有人採取適當的土地管制行動和強制執行批約條款；
- (c) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》的最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即清理存放在現有樹木附近的建築物料和廢料；

- (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(視乎何者配合毗鄰地區行人路)，在流浮山道出入口興建車輛進出通道；以及採取足夠的排水措施，確保不會有地面水從申請地點經進出通道流往附近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意消防處處長就擬備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；以及
- (g) 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，對申請地點的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以便取得許可。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。用作地盤辦公室或管理員室的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/173 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔第 105 約地段第 1885 號餘段(部分)
就准許的農業用途進行填土及填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/173A 號)

簡介和提問部分

[杜德俊教授此時暫時離席。]

67. 秘書報告，杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是香港世界自然基金會的受託人，而香港世界自然基金會曾就這項申請提交意見。委員知悉杜德俊教授已為此議項暫時離席。

68. 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) 擬議填土及填塘工程作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從漁業角度而言，魚塘應予以保留，以繼續發展養漁業。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無意見，但要求附加一項關於提交和落實美化環境及保護樹木建議的規劃許可附帶條件。渠務署總工程師／新界北表示，申請人須提交排水建議，以便該署提出意見。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請人須提交接界安排的建議，以待土木工程拓展署提出意見和批准。從環境角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並無進一步的意見，但在進行建築工程時，申請人須遵守現行的污染管制條例／規例；
- (d) 在法定公布期內接獲五份反對申請的公眾意見書，嘉道理農場暨植物園公司及香港世界自然基金會反對這宗申請，理由是擬議填塘及填土工程會直接導致濕地減少，濕地生境有所損失而令濕地緩衝區的生態質素下降，以及工程對附近環境造成負面的生態、排水及景觀影響。嘉道理農場暨植物園公司亦對將會設置的基建設施規模過大一事，表示關注。米埔村的村代表及米埔村(老圍)的關注團體反對這宗申請，理由是有關申請會增加附近地區發生水浸的風險，並對他們的鄉村造成排水、環境、衛生及風水方面的負面影響。一名個別人士反對這宗申請，因為他是其中一名地段擁有人，但申請人未有取得其同意或向他發給通知。民政事務總署元朗民

政事務專員表示接獲米埔村的村代表提出與公眾意見書一樣的反對意見；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，不反對這宗申請。渠務署總工程師／新界北對排水方面的影響並無負面意見。漁護署署長認為申請地點是位於濕地緩衝區的荒廢魚塘，現被植物覆蓋，而西面則毗連位於濕地緩衝區內的魚塘，從生態和農業發展角度而言，他對這宗申請並無進一步意見。雖然漁護署署長亦表示，從漁業角度而言，魚塘應予以保留，以繼續發展養漁業，但根據二零零八年十一月十三日所拍攝的航攝照片(圖 A-3a)，申請地點西部已乾涸。考慮到季節的因素，現時實在難以確定是否整個申請地點均已乾涸。無論如何，申請地點作為魚塘的價值甚低。至於公眾人士就擬議填塘／填土在排水、環境、衛生及風水方面對附近的鄉村造成負面影響提出反對的事宜，渠務署總工程師／新界北、漁護署署長及環保署署長對排水、環境、衛生及風水方面並無負面意見。

商議部分

69. 主席引述載於文件圖則 A-3a 及 A-3b 的航攝照片表示，自二零零三年起，有關池塘的水體已逐漸減少。一名委員詢問池塘是否因人類活動而乾涸。李志源先生回應時表示，沒有證據顯示水體是因人類活動而耗盡。主席補充說，申請地點位於「鄉村式發展」地帶，規劃意向是作小型屋宇發展而非自然保育。

70. 另一名委員表示，雖然申請地點位於濕地保育區外，但在通往米埔濕地的路線中佔有一個重要位置。這名委員認為批准這宗申請或會影響政府致力推動自然保育的形象，以及填塘／填土會導致非法傾倒活動。這名委員再查詢是否有任何緩解措施，阻止在申請地點進行非法傾倒活動。主席指出，申請地點已劃定為「鄉村式發展」地帶，位於濕地緩衝區內。根據城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，濕地緩衝區的規劃意向是保護魚塘和濕地的生態完整。主席亦表示，

倘小組委員會決定批准這宗個案，當局會按文件內的建議附加規劃許可附帶條件，以阻止泥土受污染和堆填廢物，以及在落實排水建議前，不准在申請地點進行任何填塘工程。此外，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，當局亦會建議採取執行管制行動。該名委員對填塘水平可能導致水浸問題表示關注，主席回應時表示，一如申請書所述，申請人會以泥土填土約 2 650 平方米的用地總面積，高度為 0.91 米(或 3 呎)，作有機耕種用途。申請人亦獲告知在有關地點進行填塘／填土前，須落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長的要求。有關規定在下大雨及出現地面徑流時，有助防止溢流流往附近地方。李志源先生補充說，該處設有路堤，阻擋溢流流往附近地區。路堤上裝設了高 2.5 米的欄杆和種植了樹木。

71. 另一名委員詢問是否需要就規劃許可附帶條件施加時限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。秘書表示，規劃許可的有效期至二零一三年，倘有關發展尚未展開或有關許可未獲續期，則有關許可會於該日期後停止生效。此外，就准許的農業用途進行填塘／填土工程，只可在申請人已履行規劃許可附帶條件後才可展開，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及採取執行管制行動。故此，已有足夠措施確保申請人履行規劃許可附帶條件。

72. 一名委員提議前往申請地點及廣泛範圍進行實地視察，主席回應時表示，按照文件所詳載的資料和評審結果及規劃署在會議上所作的簡介，再顧及相關的土地用途規劃考慮因素，小組委員會應已有足夠資料就申請作出決定。前往申請地點進行實地視察並非必需。然而，她表示可把到該區進行實地視察安排為委員會日後的實地視察活動。委員表示同意。

73. 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。這項規劃許可有效至二零一三年八月七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點內使用受污染的泥土或廢物(包括建築材料和拆卸廢料)填土；
- (b) 提交和落實排水建議，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在落實該排水建議所作提議而有關情況符合渠務署署長或城規會的要求之前，不得在申請地點內進行填塘工程；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行填土／填塘工程；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、日及公眾假期在申請地點進行填土／填塘工程；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於十二月至七月期間在申請地點進行填土／填塘工程；
- (g) 提交和落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交及落實一條車輛通道的建議，須考慮土木工程拓展署工務計劃項目第 7259RS 號(部分)——連接新界西北及新界東北的單車徑(屯門至上水段)，而有關情況必須符合運輸署署長及城規會的要求；以及
- (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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點有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，申請地點須經由一條短通道前往，而該通道穿越地政處不負責保養的露天政府土地。地政處不會保證給予通行權；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須進行排水影響評估，並提供紓緩措施，因為位於申請地點西南角落的現有入水口將會封閉。申請人須沿申請地點西面的路堤斜坡腳設置周邊 U 型排水渠。申請人亦須評估現時橫越道路的排水渠的鞏固度，有關排水渠位於擬議出入口位置下面，並在現時橫越道路的排水渠進行閉路電視勘測，以作記錄。申請人須提交擬議發展的一般地基水平線資料及標準剖面圖。該處所在地點，現時渠務署並無公共雨水渠可供接駁。該處可能只有一些鄉村水渠，並可能由元朗民政事務專員負責維修保養。如把擬議排放點接駁其中一條水渠，申請人應就該建議向有關部門徵詢意見／徵求批准。所有擬議排水設施須由申請人自費興建及維修。申請人應檢討有關排水建議／工程及地盤界線，以免超越其管轄範圍。申請人應就地段界線外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，確保申請地點日後的污水排放暢通無阻。該處所在地點，現時渠務署並無公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理，應向環保署署長徵求批准；
- (d) 留意環保署署長的意見，即在進行建築工程時，申請人須遵守現行的污染管制條例／規例；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就使用擬議通道一事徵求相關擁有人的同意；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不是／無須負責維修及保養連接申請地點與青山公路——米埔段的現有車輛通道；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即鼓勵申請人進行擴建擬議蓮花池的可行性研究，以便提高景觀紓緩措施的成效。申請人亦須妥善管理蓮花池，以免積水導致衛生問題；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘有不獲豁免的地盤平整工程和排水工程，申請人須按《建築物條例》的規定，提交詳細建議，以待核准；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人如在擬議地點搭建有蓋的構築物(如由貨櫃改裝的辦公室、臨時倉庫和用作工場的臨時棚屋)，須為構築物安裝消防裝置。在上述情況下，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准，並在其後根據獲批准的圖則提供消防裝置。在擬備提交的圖則時，發展藍圖須按比例繪畫，並註明尺寸和用途性質，並須清楚列明擬安裝的消防裝置的位置；以及
- (j) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點與土木工程拓展署工務計劃項目第7259RS號(部分)——連接新界西北及新界東北的單車徑(屯門至上水段)相連。申請人須提交交界安排建議，以待土木工程拓展署提出意見和批准。

[陳曼琪女士和鄭心怡女士此時離席。]

[杜德俊教授此時返回議席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/240 在劃為「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶的新界元朗牛潭尾圍仔第 104 約地段第 1134 號 B 分段餘段(部分)、第 1134 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1135 號 B 分段(部分)及第 1135 號 C 分段(部分)第 112 號屋、113 號屋和 115 號屋
關設臨時宗教機構(神學院)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/240 號)

75. 秘書報告，在會議席上提交了有關文件的替代頁(第 9 頁和附錄 IV a 至 IV j)，以供委員參閱。

簡介和提問部分

76. 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) 臨時宗教機構(神學院)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 10 份由葡萄園居民對申請提出反對的公眾意見書；其中九名擔心臨時神學院會吸引陌生人經常前往附近一帶而影響該區治安、在舉行活動時對該區構成噪音滋擾、令牛潭尾路的交通擠塞問題惡化，以及令現有公共運輸設施不勝負荷並產生交通噪音影響。除上述問題外，兩名提意見人亦提出應禁止在牛潭尾路沿路泊車及上落客貨。另一名居民要求把有關處所外的現有顯示板移走，因為其上的十字架標誌令他非常不安；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，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請地點部分位於「鄉村式發展」地帶(84%)，部分位於「住宅(丁類)」地帶(16%)。以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關處所的臨時神學院向合共 30 名員工／學生／牧師教授聖經，只會在星期一至星期五上午九時至下午六時於處所內進行活動，與毗鄰的土地用途並非不相協調。鑑於臨時神學院的性質和規模細小，擬議發展不會對附近地區的交通、環境、污水和排水造成重大負面影響。至於反對申請的公眾意見，包括警務處處長、運輸署助理署長／新界和環境保護署署長在內的相關政府部門並沒有就治安、交通和環境方面提出負面意見／關注。消防處處長提出的技術問題可透過附加文件所建議的規劃許可附帶條件來解決。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零一二年八月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交關於緊急車輛通道、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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)提供建議的緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 如在上述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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。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，須遵照有關緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、消防喉系統及認可的人手操作手提器具的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應根據《建築物(建造)規例》第 17 條進行結構評估，以證明有關處所 1 樓和 2 樓水平的屬意用途的結構安全和穩定性。另須評估走火通道和消防進出途徑是否足夠，以符合《建築物(規劃)規例》第 41 和 41D 條的規定。

[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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/317 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的新界元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 262 號餘段、第 263 號(部分)、第 264 號 A 至 D 分段餘段、第 264 號 E 至 H 分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號 A 至 B 分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段、第 269 號 B 分段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及闢設濕地改善區(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號)

80. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司的附屬公司提出。劉志宏博士和杜德俊教授已就此項目申報利益。劉博士近期與申請的顧問團成員之一 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd. 有業務往來；而杜德俊教授則是世界自然(香港)基金會的受託人。然而，申請人要求延期考慮申請，故委員同意杜德俊教授可以留席。委員備悉劉志宏博士已就無法出席會議致歉。

81. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年七月二十九日要求再延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間與相關政府部門繼續進行協調，回應部門的意見。

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。

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-KTN/332 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉錦田公路第 110 約地段第 667 號(部分)臨時露天存放銷售用途車輛(貨車、輕型貨車及私家車)的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/254)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/332 號)

簡介和提問部分

83. 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銷售用途車輛(貨車、輕型貨車及私家車)的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/254)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會對環境造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。由於申請地點並沒有落實地帶用途的已知計劃，再批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請是續期申請，大致符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途

而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。由於規劃情況沒有重大改變，而申請人已履行了上一宗申請(編號 A/YL-KTN/254)的相關規劃許可附帶條件，可從寬考慮這宗申請。對於環保署署長關注臨時用途可能會產生滋擾，可透過附加文件所建議的規劃許可附帶條件來解決，即限制運作時間，並禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動。另外申請人亦獲告知必須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩任何潛在影響。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年八月七日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/254，在申請地點上關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內有棚屋式的違例構築物。倘申請獲得批准，申請人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例事項納入規管。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，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一小塊政府土地通往錦田公路，而地政處沒有就政府

土地進行保養工程。這部分的政府土地亦可能會受路政署項目「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」所影響，故須徵詢路政署的意見；

- (b) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物必須清除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。發展藍圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質。擬議消防裝置擬設的位置須在圖則上清楚標明。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守文件附錄 VI 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/468 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的新界元朗田心新村第 106 約地段第 390 號餘段(部分)闢設臨時公眾私家車及客貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/468 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬議臨時公眾私家車及客貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請地點大部分地方(約 97.4%)位於「鄉村式發展」地帶。由於申請地點沒有涉及小型屋宇發展的申請，故以臨時性質批准申請，不會妨礙分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議公眾停車場與附近主要混雜露天貯物場、民居和空置土地的土地用途並非不相協調。自上一宗申請(編號 A/YL-KTS/394)以來，申請人履行了與邊界圍欄、美化環境、交通和消防安全有關的規劃許可附帶條件。申請人亦就現時這宗申請提交了排水建議圖，而該圖獲渠務署總工程師／新界北接納。由於當局先前曾批出許可而規劃情況沒有重大改變，故可以從寬考慮現時這宗申請。然而，由於上一項許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。此外，須告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲從寬考慮。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年八月七日止，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，不得於晚上九時至翌日早上七時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊未有根據《交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定重量達 5.5 公噸以上的中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，所搭建的現有邊界牆／圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點所有為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月七日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月七日或之前)提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉用途/發展給予規劃許可。這項許可並非容忍現時存在於申請地點而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途，包括露天存放汽車。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (c) 當局批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察在申請地點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，以致規劃許可被撤銷，再提交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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例事項納入規管。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，地政處會考慮根據現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一小塊政府土地通往錦上路，而地政處不保證給予通行權；

- (f) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 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，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；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。根據所取得的電纜圖，倘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，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，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，須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。另外，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-KTS/470 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)
臨時露天存放新旅遊巴士及新汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/470 號)

簡介和提問部分

91. 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) 臨時露天存放新旅遊巴士及新汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點西鄰和附近有易受影響設施，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。由於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」用地沒有已知的發展計劃，故為臨時規劃許可再續期三年，不會妨礙分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。現時這宗申請大致符合城規

會規劃指引編號 13E。雖然上一宗申請(編號 A/YL-KTS/416)因申請人未能履行關於提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就現時這宗申請擬備並提交消防裝置建議。考慮到先前曾批給許可，而自批給上一項規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，可以從寬考慮現時這宗申請。由於上一項許可(申請編號 A/YL-KTS/416)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。此外，申請人亦獲告知，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲從寬考慮。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年八月七日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有重逾 24 公噸的重型貨車進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)落實獲接納的排水建議，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三個月內(即二零零九年十一月七日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 當局批出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，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 當局就申請所涉用途/發展給予規劃許可。這項許可並非容忍現時存在於申請地點而該宗申請並未涵蓋

的任何其他用途，包括改裝工場。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；

- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，或會就申請地點上的違例事項採取執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條位於其他私人土地和露天政府土地(地政處不負責保養)的非正式路徑通往錦上路。地政處不保證給予通行權；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處重新提交載有經修訂消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。關於所提交的消防裝置建議，由於擬議構築物超過 230 平方米，整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統；用途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標示。此外，經改裝喉轆系統的水缸和水泵須在圖則上清楚標示。另外，整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 5266：第 1 部分和 EN1838 安裝應急照明系統；須按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條

例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；以及

- (j) 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，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，而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，申請人須採取措施，包括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，須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。此外，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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/471 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗
八鄉金水南路第 106 約地段第 1159 號餘段
興建兩幢新界豁免管制屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/471 號)

簡介和提問部分

95. 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) 發展兩幢新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員表示申請人不符合資格發展小型屋宇，而申請地點亦沒有任何建屋牌照。根據現行政策，新界豁免管制屋宇發展一般僅能根據小型屋宇政策獲准；以修訂契約／換地的方式在批租作農業用途的申請地點發展新界豁免管制屋宇，一般不獲受理。漁農自然護理署署長表示擬議發展和車輛通道毗鄰／侵佔了植樹地點，而闢設植樹地點，是作為主排水渠的紓緩生態影響措施。就此，基於植樹地點和擬議發展為鄰所產生的問題對申請有所保留。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示申請地點接近一些露天貯物場，可能會令擬議屋宇日後的居民面對工業／住宅為鄰所產生的問題。路政署總工程師／新界西認為擬議出入口應只涉及行人徑的直路部分而非 T 字形盡頭路；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，兩名提意見人反對申請，理由是擬議發展不符合規劃意向，而申請人並沒有提供足夠資料，解釋何以不能在「鄉村式發展」地帶內確定其他合適用地作新界豁免管制屋宇發展。擬議發展會影響附近農地的水源，令農民蒙受損失，亦有違復耕計劃的精神。此外，擬議發展會對附近屋宇或村落的視覺、景觀、空氣流通和風水造成負面影響。擬議車輛通道和泊車位亦會對位於申請地點東鄰的屋宇構成噪音影響和安全問題。通往金水南路的擬議車輛通道原為避車處，不適宜用作出入口。此外，批准申請會立下不良先例，令鄉郊環境質素下降，政府亦可能會被指控優待財團；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保留土地作農業用途。擬議新界豁免管制屋宇與附近混雜露天貯物場、貨倉、民居和農業地段的環境不相協調。擬議新界豁免管制屋宇容易受到附近的露天貯物場和貨倉所產

生的負面環境影響。環保署署長表示，附近的露天貯物場可能會令擬議新界豁免管制屋宇的未來居民面對工業／住宅為鄰所產生的問題。申請書內沒有提供足夠資料／技術評估，以證明擬議新界豁免管制屋宇不會受到負面環境影響。批准申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。一如上文(d)段所述，當局有接獲區內人士提出的反對。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保留土地作農業用途；
- (b) 擬議發展與包括附近地區的露天貯物場和貨倉用途不相協調，會受到負面環境影響，亦會影響因應排水項目而闢設，作為紓緩影響措施的植樹地點；以及
- (c) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

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-PH/588 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗

八鄉粉錦公路亞公田第 111 約地段第 100 號餘段、
第 101 號 A 及 B 分段餘段和第 101 號 C 分段餘段
臨時露天存放建築材料(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/588 號)

簡介和提問部分

98. 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」)並不支持申請，因為申請地點附近有民居，預計會對現環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。申請地點位於「住宅(丁類)」地帶，規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。然而，由於短期內不大可能有作永久住宅發展的私人項目落實，在這段過渡期間可以考慮把申請地點作適當用途。這宗申請大致符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前曾獲批給許可，而上一宗申請編號 A/YL-PH/525 的規劃許可附帶條件已經履行。雖然申請地點東北面有民居，而最接近的民居約距離申請地點 40 米，但申請地點西面可直接通往粉錦公路，無須經過民居。至於環保署署長關注的問題，可以透過文件內建議的規劃許可附帶條件來解決。當局亦會告知申請人遵守《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。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年八月七日止，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，不得於下午六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-PH/525 申請關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)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；
- (h) 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；

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f) 或 (g) 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
- (j) 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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先為規劃許可續期；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局就第 111 約地段第 100 號餘段和第 101 號 A 分段和 B 分段餘段分別批出了短期豁免書第 2484 號和 2799 號。地政處保留權利，倘確實有違反短期豁免書或契約條件的情況，會根據有關短期豁免書或契約採取管制行動。申請地點可經一條位於政府土地的短徑通往粉錦公路，而地政處並不就該政府土地進行保養工程；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責保養任何連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (d) 遵守環境保護署發出《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，以採取紓緩環境影響措施，盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (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，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議建築物／構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於文件附錄 V 的規定；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議用地侵佔了現有 1.2 米水管的水務專用範圍。水務專用範圍不得搭建構築物及種植樹木或灌木，亦不得作儲物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備，隨時駕車自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；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。根據所取得的電纜圖，倘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《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，須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》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/589 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉橫台山
第 111 約地段第 3017 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(發電機)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/589 號)

簡介和提問部分

102. 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) 臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(發電機)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。自編號 A/YL-PH/547 的申請先前獲批准後，用地情況沒有重大改變。有關發展與東面、西面及北面的毗連用途(混雜有貨倉、露天貯物場和工場)並非不相協調。此外，以臨時性質批准申請不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實分區計劃大綱圖上的地帶用途。有關發展大致符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。為了盡量減少有關發展可能造成的影響，文件中建議附加規劃許

可附帶條件，限制有關用途的運作時間，並禁止使用重型貨車及進行修理、保養、拆卸和工場活動。當局會告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。由於編號 A/YL-PH/547 的申請因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可，倘小組委員會決定批准申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。當局亦會告知申請人，倘再次因未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一二年八月七日止，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，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超越 24 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/547，在申請地點上闢設的排水設施必須時刻妥為保養；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉用途/發展給予規劃許可。這項許可並非容忍現時在申請地點進行而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途(包括工場)。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途/發展項目；
- (c) 當局批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行有關條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。元朗地政專員留意到申請地點上有違例構築物，亦包括一些政府土地，而地政總署並無批出關於佔用該土地的許可。他會恢復處理擁有人和佔用人較早前分別提交的短期豁免書和短期租約申請，以便把上述違例情況納入規管。申請地點可經一條在政府土地和其他私人土地的非正式鄉村路徑通往錦田公路，而地政處並無就該等土地進行保養工程。地政處並不保證給予通行權；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不會負責保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 遵守環境保護署發出《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，以採取紓緩環境影響措施，盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。發展商必須承擔任何受擬議發展影響的必要改道工程的費用。倘無法改變受影響水管的路線，則須由水管中心線起計 1.5 米外為水務署提供闊三米的水務專用範圍。水務專用範圍上不得搭建構築物，亦不得作儲物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備，隨時駕車自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，

以供批准。申請人就擬議建築物制定消防裝置建議時，須參考文件附錄 V 所載的規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物必須清除。所有建築工程均須符合《建築物條例》。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；以及
- (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，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於《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，倘要必要，須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》。

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-TT/246 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的

新界元朗水蕉新村路第 116 約政府土地

闢設污水泵房

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/246 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬議污水泵房；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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。擬議污水泵房是服務該區的必要排污設施。雖然最接近的民居位於擬議污水泵房以北約 12 米，但有關方面在泵房運作期間會採取紓緩影響措施，包括密封設備、提供減聲器、放置防臭劑及落實緊急措施以防污水溢流等。此外，在施工階段亦會實施紓緩影響措施，把噪音、塵埃和場地徑流控制在符合既定標準和指引的水平。政府部門對申請沒有負面意見，當局亦沒有接獲區內人士的反對。關於美化環境、保護樹木、出入口和消防安全的技術問題可透過文件中建議的相關規劃許可附帶條件來解決。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 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八月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實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；以及
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向地政處申請撥地以落實擬議污水泵房；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即倘運輸署同意通道安排，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號的最新版本(視乎何者配合毗鄰行人路而定)，在水蕉新村路的出入口建造車輛進出通道。申請人須實施足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。申請人須自行負責通道安排；
- (c) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。此外，在申請地點提供的緊急車輛通道須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即擬議污水泵房的覆蓋範圍已侵佔西面的一幅未登記斜坡。申請人要留意，必須在設計的階段根據環境運輸及工務局(工務)技術通告第 29/2002 號向土力工程處提交文件；以及
- (e) 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，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於《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。此外，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，須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。另外，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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/440 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2419 號(部分)、第 2420 號(部分)、第 2744 號、第 2745 號 A 分段、第 2745 號 B 分段、第 2746 號、第 2747 號、第 2748 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/440 號)

簡介和提問部分

110. 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) 擬議臨時露天存放建築機械、建築材料及金屬器皿，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點南鄰、東鄰和

附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。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包括露天貯物場和汽車修理工場並非不相協調。至於環保署署長關注的問題，文件建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、禁止進行修理、清潔、拆卸和工場活動、限制所使用的車輛種類及要求申請地點設置邊界圍欄。當局亦告知申請人遵守《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，以紓緩任何潛在環境影響。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 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，至二零一二年八月七日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清潔、拆卸和工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》界定的重型貨車(即超越 24 公噸)及拖頭／拖架進行作業；
- (e) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)落實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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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；
- (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(即二零一零年五月七日或之前)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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 當局就申請所涉用途/發展給予規劃許可。這項許可並非容忍現時存在於申請地點而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途/發展項目，包括汽車修理工場。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途/發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點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，即地政處保留權利，或會就申請地點上搭建違例構築物(包括經改裝貨櫃)及非法佔用政府土地的情況採取執法/管制行動。倘申請地點上的農業構築物被改裝作非農業用途，地政處會按情況終止有關許可證。政府土地的佔用人和相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期租約/短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲/批准短期租約/短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮根據現行計劃，對佔用人/註冊擁有人採取適當的土地管制/執行契約條款行動；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (h) 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；
- (i) 留意文件附錄 IV 所載，消防處處長對制定消防裝置建議的要求的意見；
- (j) 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 條對申請地點內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。用作保安室和辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於闢設緊急車輛通道的規定；以及
- (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。申請地點如位於規劃署所頒布《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。此外，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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/445 在劃為「政府、機構或社區」地帶和「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗唐人新村路第 121 約地段第 1141 號 C 分段(部分)、第 1141 號 D 分段第 2 小分段(部分)、第 1141 號 D 分段餘段(部分)、第 1142 號 G 分段、第 1142 號 H 分段(部分)、第 1142 號 I 分段、第 1142 號 K 分段(部分)及第 1152 號 C 分段餘段經營臨時地毯商店及地毯批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/445 號)

簡介和提問部分

114. 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) 臨時地毯商店及地毯批發，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。擬議批發和零售用途與附近混雜住宅構築物、貨倉和露天貯物場的環境並非不相協調。雖然涵蓋申請地點部分範圍的「政府、機構或社區」地帶已預留以開設一間小學，用以應付唐人新村區對學位的需求，但有關的學校發展計劃仍未確定。此外，申請地點劃為「住宅(乙類)1」地帶的部分現時並無作住宅發展的建議，在過渡期間可以容忍有關臨時用途。擬議批發和零售用途亦不會對附近地區的環境造成負面影響。包括環境保護署署長在內的政府部門對申請沒有負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長關注的技術問題，可以透過文件內建議的相關規劃許可附帶條件來解決。

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 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，至二零一二年八月七日止，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，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)及拖頭／拖架進行作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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；
- (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(即二零一零年五月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)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(即二零一零年五月七日或之前)關設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年五月七日或之前)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)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。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，即地政處保留權利，或會就申請地點內有關地段的違例構築物採取管制行動。就涵蓋第 121 約地段第 1141 號 D 分段餘段(部分)、第 1142 號 I 分段(部分)及第 1152 號 C 分段餘段的短期豁免書第 1476 號而言，倘有違反相關條件的情況，地政處會採取適當的管制行動。相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處檢討有關情況後，會考慮根據現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 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，以及就此向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (d) 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；
- (e) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意文件附錄 II 所載，消防處處長對制定消防裝置建議的要求的意見；

- (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 條對申請地點內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 米的街道，亦非可由該街道前往，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條決定發展密度。申請人亦要留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，即須就申請地點上將建造的所有建築物提供緊急車輛通道；
- (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。申請地點如位於規劃署所頒布《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》；以及
- (i) 留意教育局局長的意見，即申請人須時刻提供通道，並讓其工程代理在有必要時進行實地調查和測量工程。

[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 33

其他事項

118. 餘無別事，會議於下午四時三十結束。