

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十二月二日上午九時二十分舉行的

第 454 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉智鵬博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)
陳永堅先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳家樂先生

陳炳煥先生

劉志宏博士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

陳仲尼先生

盧偉國博士

邱榮光博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

[由於官方委員的人數已足夠，許國新先生及蕭鏡泉先生獲邀離席。許先生及蕭先生此時離席。]

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年十一月十八日第 453 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年十一月十八日第 453 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]

2. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LI/1

申請修訂《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》，把南丫島東澳第 7 約及第 9 約多個地段及毗連政府土地由「農業」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以及把分區計劃大綱圖現時並未涵蓋而位於申請地點以東的部分東澳灣海床納入分區計劃大綱圖內，並劃為「綜合發展區(1)」地帶，最高地積比率為 0.6 倍，而最高建築物高度

則為三層(陸地)及四層(遊艇碼頭)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-LI/1 號)

3. 秘書報告，鄭恩基先生就此議項申報利益，因為他擔任董事的一家公司與這宗申請的申請人南丫島博寮港計劃有限公司經常有業務往來。由於鄭恩基先生直接參與這宗申請，委員同意鄭先生應暫時離席。

[鄭恩基先生及陳永堅先生此時暫時離席。]

4. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問之一 BMT Asia Pacific Ltd 有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年十二月一日要求小組委員會延期兩周至二零一一年十二月十六日才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間為會議作準備。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期兩周才就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在二零一一年十二月十六日提交小組委員會考慮。

[鄭恩基先生及陳永堅先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/447 在劃為「康樂」地帶的
粉嶺流水響道第 85 約地段
第 567 號 B 分段餘段(部分)及毗連
政府土地臨時露天存放渠務用水管、
水喉通及關設工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/447 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放渠務用水管、水喉通及關設工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路都有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。此外，該署在二零零九年七月收到一宗涉及申請地點的空氣污染投訴。投訴人投訴置於流水響道第 85 約地段第 567 號的機器影響空氣，造成滋擾。該署於二零零九年七至八月期間到該處實地視察，但未有發現空氣受到影響，造成滋擾，亦未見有違反環保條例的情況。環保署署長提醒經營存放場的負責人採取適當的措施，防止影響空氣，造成滋擾。該名投訴人於二零零九年八月表示，情況已經有所改善；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，因為農地不宜用作露天貯物，交通亦會不勝負荷，而且發展項目會引起污染問題。在這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的一份公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關的評估撮錄如下：
- (i) 雖然這宗申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前並無已知的計劃或意向要落實所劃定的用途，而且申請地點用作鋸木廠已有多多年，因此，即使批准把申請地點用作所申請的臨時用途三年，也不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 這宗申請大致符合有關「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)的規定，因為申請地點先前曾獲准用作臨時倉庫，存放建築物料。現在這宗申請提出的用途，其性質與先前獲批給規劃許可的用途類似，而且不涉及增加上蓋面積或加建新構築物或進行重建。有關的規劃情況又無重大改變，附近的土地用途也無大變，因此，這宗申請可予從寬考慮；
 - (iii) 至於環保署署長的意見，該署實地視察時，並未發現有違反條例而造成環境滋擾的情況，而且只要在規劃許可加入附帶條件，限制發展項目的作業時間和日子，便可解決環保署署長擔心附近地區的環境可能會受到滋擾的問題；以及
 - (iv) 至於區內人士的反對意見，申請地點已鋪築地面，不大可能會用來進行農業活動。此外，運輸署署長對這宗申請也沒有負面意見。至於環境可能會受到污染的問題，可在規劃許可內加入相關的附帶條件。由於先前的規劃許可遭撤銷，所以建議這次設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行有關條件的進度。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五晚上六時至翌日早上九時和星期六下午一時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交申請地點內上落客貨、泊車位及車輛迴轉空間安排的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實申請地點內上落客貨、泊車位及車輛迴轉空間安排的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年一月十三日或之前)，設置滅火器，並根據《消防

(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定提交證明書，而有關滅火器及證明書必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(c)、(d)、(e)、(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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請的用途；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；

- (c) 申請人倘再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署北區地政專員以下意見：
- (i) 有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，把構築物正規化，但該處不保證批予申請人短期豁免書和短期租約。該處倘批予短期豁免書和短期租約，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書／短期租約的費用；以及
 - (ii) 關於在私人土地上設置車輛通道，須得到有關私人地段擁有人的批准；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北以下意見：
- (i) 申請地點所在地區並無公共污水設施可供接駁。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
 - (ii) 在提交排水建議時，申請人須留意以下事項：
 - 沿申請地點的外圍須鋪設 U 形排水渠及設置渠閘蓋，防止雨水流入申請地點。在擬鋪設的明渠每個截流點須設置集水井，防止收集的雨水溢出；以及
 - 爲了提交排水建議，申請人亦須參閱「擬備排水系統設計建議書(有關根據《城市規劃條例》第 16 條申請臨時更改土地用途，如臨時貨倉、停車場、工場、小型工廠等。)」的技術須知，作爲指引。該份須知載於渠務署網頁，網址爲 <http://www.dsd.gov.hk>；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦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的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：
- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途；
 - (ii) 若要在申請地點進行任何新的建築工程，事先必須取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 如這宗申請提出的用途須領取牌照，應提醒申請人注意申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
 - (v) 臨時改裝作地盤辦公室／貯物室／電錶房的貨櫃及開放式棚架，均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
 - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據

《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道；

(vii) 根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及

(viii) 若擬進行任何新的工程，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。

(h) 留意消防處處長以下意見：

(i) 倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置；

(ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：

- 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及

- 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；

(iii) 留意消防處處長就消防裝置建議提出的意見，有關意見載於文件附錄 IV；以及

(iv) 消防處在收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取適當的措施，避免污染附近溪流；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點有一棵枯樹及五棵健康狀況一般的樹。此外，根據先前的申請(編號 A/NE-LYT/393)所種植的樹似乎大多不見了，因此必須重新植樹，以取代枯死及失去的樹；以及
- (k) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/448 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭新屋村第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時便利店及公眾私家車及輕型貨車停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/385)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/448 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——為批給編號 A/NE-LYT/385 的申請作臨時便利店及公眾私家車及輕型貨車停車場的規劃許可(有效期至二零一一年十二月五日止)續期三年；
- (b) 與編號 A/NE-LYT/385 的先前申請相比，這宗申請所涉地點的範圍有變，面積有所減少，另外泊車位及

便利店的位置安排亦略有改變，同時有一幢構築物會由便利店改裝成附屬辦公室。

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及有關通道沿路都有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。此外，過去三年，該署曾收到一宗有關申請地點造成空氣、廢物及噪音污染的投訴。投訴人於二零一零年四月二十日作出投訴，指申請地點的停車場的車輛排出廢氣和造成噪音滋擾，以及有人在該處棄置工業廢物。據在二零一零年四月二十三日及五月五日進行的實地視察所見，申請地點並沒有違反環保條例。該署於二零一零年五月十七日以書面回覆投訴人，告知調查結果；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示「沒有意見」。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭居民代表及原居民代表均反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 通往停車場的通道過窄，不適合重型車輛使用，而且會出現人車爭路的情況，對行人構成危險；
 - (ii) 車輛進出頻繁，會產生大量噪音和造成空氣污染，影響居民的日常生活，尤其在晚間，影響更甚；
 - (iii) 現有的通道設計不當；
 - (iv) 申請地點不適宜用作便利店；以及
 - (v) 經常有外來人或陌生人出入該村，會影響村內的治安；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請大致符合有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為申請人已盡力履行先前規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/385)的所有附帶條件。自先前的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變，而周邊的土地用途也沒有大變；
- (ii) 申請地點完全位於新屋村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。地政總署北區地政專員至今沒有收到擬在申請地點興建小型屋宇的申請，因此該處現時沒有已知的計劃或意向要落實所劃定的用途。即使批准這宗臨時用途續期申請，也不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，臨時公眾停車場及便利店與周邊的土地用途亦非不協調；
- (iii) 以臨時便利店的營運性質及細小規模(面積約 26.11 平方米)，加上臨時公眾停車場和便利店的營運時間分別為早上 9 時至晚上 9 時及早上 11 時至晚上 6 時，這兩項臨時用途應不大可能會對周邊地區的交通、排水及景觀造成不良影響；
- (iv) 環保署署長擔心申請地點可能會對環境造成滋擾，要解決這個問題，可在規劃許可加入附帶條件，包括限制申請用途的營運時間，限定最多可停泊的車輛數量，以及禁止停泊私家車及輕型貨車以外的其他車輛；以及
- (v) 雖然北區民政事務專員轉達了區內人士的意見，指他們主要以交通及環境方面的理由反對這宗申請，但相關的政府部門則對這宗申請基

本上沒有負面或反對意見。此外，要解決他們所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，包括限制營運時間、禁止停泊私家車和輕型貨車以外的其他車輛，以及限定泊車位的數量。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年十二月六日起至二零一四年十二月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上九時在申請地點營運臨時公眾停車場，也不得於晚上六時至早上十一時在申請地點營運臨時便利店及辦公室；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內泊車位的數量不得超過 25 個；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明不得在申請地點內停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月五日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月五日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月五日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，地段的擁有人須為擬議及現有的構築物向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，並把違例佔用政府土地的情況正規化，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書／短期租約的費用／租金；
- (b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該些通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該些通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點上的全部違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(f) 留意消防處處長以下意見：

- (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置；
- (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已傳送至屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大樓 9 樓策劃組)審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
 - 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
- (iii) 消防處在收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；以及

(g) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/766 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田馬料村第 171 約地段第 376 號
附近的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/766 號)

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的地點的地盤平整工程可能會對附近現有的林地造成不良影響。此外，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自沙田鄉事委員會主席及沙田區議員。他們都支持這宗申請，理由如下：
 - (i) 馬料村的村代表認為村內的小型屋宇用地供不應求，因此支持這宗申請；以及
 - (ii) 申請地點接近主要通道，但至今尚未發展，在該位置發展小型屋宇是合適的，能讓原居村民行使他們興建小型屋宇的權利。
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的小型屋宇發展項目大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬料村的「鄉村範圍」內，而且在該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；

- (ii) 申請地點雖位於「綠化地帶」內，但非常接近「鄉村式發展」地帶，而且擬議的小型屋宇與毗鄰的村屋及周圍的鄉郊環境亦非不協調。這宗申請大致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)的規定。雖然總城市規劃師／城市設計及園境對地盤平整工程有憂慮，但目前並未發現該處有重大的景觀資源，而且預計地盤平整工程規模不大；以及
- (iii) 在法定公布期的首三個星期內，沒有區內人士反對這宗申請，但當局收到兩份公眾意見書，提意見人都支持這宗申請，理由主要是村內可用作發展小型屋宇的土地，不足以應付村民的需求，以及原居村民有權興建小型屋宇。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 主席表示，申請地點的東面現有一些村屋，因此擬議的屋宇發展項目與周圍的環境並非不協調。委員表示同意。

18. 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。這項許可的有效期至二零一五年十二月二日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，即使申請人根據條例第 16 條取得城規會的許可，也不表示其要求批准興建小型屋宇的申請會自動獲地政總署批准。有關申請必

須符合所有準則，並經該署考慮所有相關因素才獲批准；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據渠務署的「吐露港內未鋪設污水設施地區的污水收集系統」工程計劃，在馬料村會設置公共污水收集系統。當馬料村的公共污水收集系統工程完成後，環境保護署或會要求有關業主自費把處所的污水渠妥善接駁至公共污水渠。不過，接駁公共污水渠的工程會受申請地點的環境所限制，而當馬料的污水收集系統基礎設施完成後，亦會受到申請地點屆時的情況所影響；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 申請人須實施防護措施，避免對附近的季節性河流造成干擾。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。丁女士和陸先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/225 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 1201 號餘段(部分)
闢設臨時柴油加油站(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/225 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時柴油加油站，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，通往申請地點的通道須經過區內的鄉村道路及單線通道黃崗圍路。為評估擬議設施帶來的交通流量會否對鄉村環境造成負面影響，申請人須提供交通流量預測。消防處處長不反對這項建議，但申請人須闢設緊急車輛通道，設置滅火水源及消防裝置，有關設施必須符合消防處處長的要求。由於申請地點擬用作柴油加油站，可能涉及貯存／使用危險品的活動，因此，申請人／申請地點的營運者應在有需要時就申領牌照以便在有關處所進行這方面的活動的事宜，聯絡消防處危險品課，以徵詢意見；

[陳永堅先生此時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到來自屯門鄉事委員會第一副主席的一份公眾意見書。提意見人表示有需要採取安全措施，以免對附近居民造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 「住宅(丁類)」地帶的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規會的規劃許可。闢設臨時柴油加油站，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。但申請書內並無提供有力的規劃理據，令當局要偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議的發展項目與申請地點東面及北面的民居不協調。申請人沒有提交任何資料，證明該臨

時發展項目不會對鄉村道路的交通造成不良影響，以及不會為附近的居民帶來火警風險。因此，運輸署署長已要求申請人提交交通流量預測作參考，而消防處處長也認為申請人須闢設緊急車輛通道，以及設置滅火水源和消防裝置；以及

- (iii) 若批准這宗申請，即使屬臨時性質，也會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶的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。闢設臨時柴油加油站，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。但申請書內並無提供有力的規劃理據，令當局要偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這個臨時發展項目與申請地點東面及北面的附近民居並不協調；
- (c) 申請人未能證明這個臨時發展項目不會對鄉村道路的交通造成不良影響，以及不會為附近的居民帶來火警風險；以及
- (d) 若批准這宗申請，即使屬臨時性質，也會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例，倘這類申

請都獲批准，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/229 在劃為「住宅(戊類)」及「康樂」地帶的元朗流浮山深灣路第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放雲石及建築材料連附屬小型工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/229 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石及建築材料連附屬小型工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響用途(民居)位於申請地點附近(最接近的民居距離約三米)及通道(深灣路)一帶，預期會出現環境滋擾。此外，當局於二零一一年接獲一宗針對申請地點上落貨活動產生噪音污染的投訴，投訴已證明屬實。當局已告知營辦者須減低作業的噪音。運輸署署長亦指出，長逾十米的車輛不得使用申請地點旁一段深灣路；

- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人反對申請，因為申請地點接近她的住所，有關發展會破壞她的生活和造成污染。另一提意見人反對申請，理由是有關發展會令狹窄的深灣路交通繁忙，對居民構成不便；夜間作業產生噪音及塵埃滋擾，影響遊客和居民；近年有露天貯物場／回收場發生意外、火警及盜竊事件；存放金屬會污染地下水；營辦者欠缺自律；以及部門執行法例／規劃許可附帶條件不力。提意見人認為鑑於該區將發展為旅遊中心，當局應拒絕露天貯物用途的申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 申請用途與其西南鄰、東鄰和東北鄰的民居不相協調。就此，環保署署長認為申請用途會對申請地點附近及通道(深灣路)一帶的易受影響用途造成環境滋擾，因此不支持申請。此外，環保署署長接獲一宗針對申請地點上落貨活動產生噪音污染的投訴，投訴已經證明屬實；
- (ii) 雖然小組委員會在上兩宗獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/186 及 211)中一再從寬考慮，並容忍在申請地點作類似露天貯物用途，但申請人沒有盡力履行規劃許可附帶條件。申請編號 A/YL-LFS/186 的許可於二零零九年五月十九日被撤銷，理由是申請人沒有履行有關提交申請地點排水設施的狀況記錄、提交和落實車輛通道的建議及設置圍欄的規劃許可附帶條件。申請編號 A/YL-LFS/211 的許可於二零一一年十月二十五日被撤銷，理由是申請人沒有履行不得在申請地點使用重型車輛進行作業的規劃許可附帶條件。當局已警告申請編號 A/YL-LFS/211 的申請人，倘申請人在指定時限內沒有履行規劃許可附帶條件，導致許可再被撤銷，當局將不會從優考慮申請人再提出的規劃申請；以及

- (iii) 申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，原因是有關政府部門／當地居民提出重大的負面意見，而且申請人沒有在申請書內表明她不會在申請地點使用長逾十米的車輛進行作業，也沒有表明她願意履行小組委員會附加的規劃許可附帶條件，以回應負面意見，使有關發展不會造成交通問題或對鄰近民居(特別是西南鄰的民居)造成噪音滋擾。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 申請人未能證明有關發展不會對附近和通道一帶的民居造成環境滋擾，以及會履行城市規劃委員會所施加的規劃許可附帶條件。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/268 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 98 約地段第 161 號、第 162 號、第 165 號、第 166 號、第 168 號(部分)、第 169 至 176 號、第 178 至 181 號、第 190 至 192 號、第 193 號(部分)及第 195 號，以及第 102 約地段第 2882 號(部分)、第 2883 號、第 2884 號及第 2885 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車拖架及拖頭停車場的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/205)續期五年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-NTM/268 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 申請地點涉及一宗先前的規劃申請（編號 A/YL-NTM/205）。該申請於二零零七年一月五日獲小組委員會批准作相同用途，為期五年，至二零一二年一月五日止；
- (b) 為批給作臨時貨櫃車拖架及拖頭停車場的規劃許可（申請編號 A/YL-NTM/205）續期五年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途（最接近的位於約 30 米外），預計會出現環境滋擾。然而，過去三年，申請地點並無涉及任何投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。由於申請地點涉及政府土地，他質疑地政總署過去幾年曾否同意出租該政府土地作申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍五年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 臨時貨櫃車拖架及拖頭停車場用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。此外，申請地點的發展項目與附近「露天貯物」地帶的用途（主要是露天貯物場及洗車／汽車維修工場）並非不相協調；
 - (ii) 這宗申請是為申請編號 A/YL-NTM/205 的規劃許可續期五年，以作臨時貨櫃車拖架及拖頭

停車場。自批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而且申請人已履行先前批給的許可的所有規劃許可附帶條件。因此，根據城規會有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，可從優考慮批准規劃許可續期五年；

- (iii) 有關發展符合城規會有關「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)，即相關政府部門普遍沒有提出負面意見。環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持申請。然而，該署在過去三年沒有接獲任何有關環境的投訴。為解決環保署署長所關注的問題及減低對環境可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請用途的作業時間；
- (iv) 小組委員會曾於二零一一年批准五宗在同一「露天貯物」地帶作貨櫃車拖架及拖頭停車場用途的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；以及
- (v) 至於所接獲的公眾意見方面，地政總署元朗地政專員表示，當局自二零零三年起一直批出短期租約，容許佔用申請地點內的政府土地，以作臨時貨櫃車拖架及拖頭停車場用途。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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，有效期為五年，由二零一二年一月六日至二零一七年一月五日止，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，在申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年七月五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年七月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置建議必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一二年十月五日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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；以及
- (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。

29. 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有關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，即申請涉及的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有批准跨越私人地段的指明構築物可用作洗車設施、地盤辦公室、電視室、食堂、洗手間／廚房及貯物室。當局曾批出短期租約(編號 2021)，准許佔用申請地點內 2 410 平方米的政府土地，以及搭建覆蓋面積不超過 180 平方米、高度不超過 7.3 米，用作臨時貨櫃車拖架及拖頭停車場。申請地點可經位於私人土地及政府土地上的一條非正式路徑前往古洞路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，以便獲准在地段第 162 號、第 168 號、第 169 號、第 192 號和第 193 號搭建構築物，或把所發現的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並且須分別向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點和古洞路的任何現有車輛通道；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即渠務署會聯同申請人，參考有關的照片及標有記號的排水設施竣工圖，以視察已完成的渠務工程。申請地點目前並無由渠務署總工程師／新界北負責維修的公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，應取得環保署署

長的同意。須提醒申請人留意他載於文件附錄 VI 的其他詳細意見；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點位於有關分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶附近，在規劃許可有效期內，申請人須採取所需的措施，以防止干擾該「自然保育區」地帶；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。須提醒申請人留意他載於文件附錄 VI 的其他詳細意見。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/293 在劃為「農業」地帶的
元朗崇山新村第 118 約地段
第 2269 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 2270 號 A 分段(部分)、
第 2270 號 B 分段(部分)、
第 2271 號(部分)、第 2272 號及
第 2273 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時鐘車訓練中心及附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/293 號)

簡介和提問部分

30. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問彼安托亞太顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於鄭女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時鏟車訓練中心及附屬設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該意見書由一名當地村民提交，提意見人反對這宗申請，理由是她認為有關發展會對鄰近地區造成噪音及空氣污染。此外，區內已有大量貯物場及機械訓練中心，屬不適宜用途。重型貨車在狹窄的鄉村路徑往來會危害村民的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估內容概述如下：
 - (i) 申請地點自二零零零年一月二十八日起已獲批給作相同用途的規劃許可，有關發展其後一直存在。自上次批給規劃許可以來，申請地點的情況沒有重大改變，只是申請地點以南的部分土地已被剔出申請地點。有關發展可予容忍，而以臨時性質批准申請，並不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 預計有關發展不會對鄰近地區造成重大的環境影響。為解決可能出現的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止在申請地點以外駕駛鏟車，並禁止進行工場活動和使用中型或重型貨車；以及
 - (iii) 對於所接獲由區內人士提出的反對，規劃署備悉相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意

見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低和紓減對鄰近地區可能造成的影響。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月二日止，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，不得於下午五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的任何時間，鏟車不得駛入／駛出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，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(即在二零一二年六月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月二日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

34. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 118 約地段第 2223 號及第 2270 號 A 分段受短期豁免書編號 2422 涵蓋。該豁免書准許在有關地段闢設鏟車訓練中心及附屬設施，但規定覆蓋面積不得超過 1075 平方米，而高度不得超過 7.4 米。至於毗連第 118 約地段第 2222 號、第 2223 號、第 2270 號 A 分段及第 2273 號的部分政府土地則受短期租約編號 2443 涵蓋，以闢設鏟車訓練中心及附屬設施，但規定覆蓋

面積不得超過 319 平方米(大約)，而高度不得超過 6 米。有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，為擬於申請地點新搭建／過大的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從大樹下東路經政府土地及其他私人土地上一條非正式的鄉村路徑前往。元朗地政處不會就該路徑進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須向有關地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的現有車輛通道並非由路政署負責維修保養；
- (f) 遵守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》的規定，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在申請地點東北邊緣的一幢臨時構築物旁發現三棵嚴重截頂的垂葉榕，狀況欠佳。申請人須重新種樹，以取代該三棵被截頂的樹木；
- (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用作裝設標準的柱形消防栓；
- (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。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則和相關發牌

當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供所規定的某些消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須予以清除。所有建築工程必須符合《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，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/556 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 424 號餘段(部分)、
第 425 號餘段(部分)、第 426 號餘段(部分)、
第 427 號、第 428 號、第 429 號、
第 432 號餘段(部分)、第 438 號餘段、
第 439 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、
第 441 號、第 442 號、第 443 號、
第 444 號(部分)、第 445 號(部分)、
第 447 號(部分)、
第 475 號 A 分段第 1 小分段(部分)、
第 475 號 A 分段(部分)、第 475 號 B 分段、
第 476 號、第 477 號、第 478 號、
第 479 號、第 480 號、第 481 號、
第 482 號、第 483 號、第 484 號(部分)、
第 492 號及第 2157 號
臨時露天存放建築材料、建築機械、
循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及
舊電器／電子產品和零件連附屬包裝工序
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/556 號)

簡介和提問部分

35. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的其中一名顧問。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可以留席。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料、建築機械、循環再造物料（金屬、塑膠和紙張）及舊電器／電子產品和零件連附屬包裝工序，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
 - (i) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，當局在過往三年並無收到關於申請地點的環境投訴。他認為必須在有蓋及已鋪築地面的地方貯存舊電器／電子產品，以免污染附近地區的泥土及地下水。該署在近期的實地視察中發現，在申請地點界線起計 100 米的範圍內有一幢住宅。鑑於申請地點的作業時間是由上午七時至晚上十一時，加上該處可能因擬議用途而有重型車輛行駛，因此有關發展很可能對易受影響地方造成噪音滋擾。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，有關用途就環境而言並不可取；以及
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，他在近期的實地視察中發現，申請地點已經空置，大部分範圍均被野草覆蓋，現時約有 60 棵樹木（其中約有 25 棵為野生樹）遍布於申請地點內。擬議用途與鄰近的鄉郊工業用途並非

不相協調。不過，預計擬議用途會對申請地點的現有景觀特色及資源造成輕微干擾。此外，批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途侵佔附近的鄉郊地區，進一步破壞該處的景觀質素。因此，從景觀的角度而言，他對這宗申請有所保留。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一名元朗區議員提交的一份公眾意見書。該名區議員反對申請，原因是他認為申請地點與民居接近；重型車輛行駛及搬運貨物會帶來噪音和塵埃滋擾；以及工場產生的擊打金屬噪音會對附近居民造成嚴重滋擾，特別是擬議的作業時間很長(由上午七時至晚上十一時)，令問題更為嚴重；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請涉及的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：
 - (i) 根據城市規劃委員會就「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)，申請地點屬於第 1 類地區。擬議發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過實施規劃許可附帶條件解決。該分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶一般預留作露天貯物用途，但劃設該地帶的主要原因是關注到公庵路容車量的問題。就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途；
 - (ii) 擬議發展與附近夾雜露天貯物場及倉庫的地區並非不相協調。有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，當局注意到城規會曾批准把該「未決定用途」地帶內位於申請地點東北面的地區作同類的露天貯物用途。關於環保署署長認為有關發展可能對 100 米範圍內的住宅造成噪音滋擾一事，最接近的住宅位於申請

地點南面約 45 米，而該處四周亦用作其他貯物用途。此外，根據申請編號 A/YL-TYST/427 而在申請地點東北鄰運作的大型露天貯物場可容許重型貨車行駛。至於貯存舊電器／電子產品的問題，申請人已建議只在有蓋及已鋪築地面的地方貯存該等物品。環保署署長認為這些措施可避免造成泥土及地下水污染；

- (iii) 小組委員會於二零零五年七月二十九日拒絕先前擬作同類臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-TYST/297)，根據當時的城規會規劃指引編號 13C，申請地點屬於第 2 類地區。然而，有關的「未決定用途」地帶(包括申請地點)其後於二零零五年十一月二日根據先前的城規會規劃指引編號 13D 重新劃為第 1 類地區，即適合作露天貯物及港口後勤用途，而根據現行的城規會規劃指引編號 13E，申請地點仍屬於第 1 類地區；以及
- (iv) 有一份公眾意見書反對這宗申請，理由是擬議發展可能造成環境影響，而且作業時間很長(由上午七時至晚上十一時)。就此，申請人已縮短擬議的作業時間，改為由上午七時至晚上九時，而當局亦建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以解決提意見人所關注的環境問題。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 按申請人所建議，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，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)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；
- (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(即在二零一二年九月二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，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(即在二零一二年六月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月二日或之前)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星期內(即在二零一二年一月十三日或之前)提供滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、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；
- (m) 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)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關的地段擁有人須向地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付土地補價或費用。此外，申請地點可經一條狹長的非正式路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，貫穿政府土地及其他私人土地。地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關政府土地的部分範圍已臨時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目編號4368DS(4235DS號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」工程；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。申請人須提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流向鄰近的公共道路及排水渠；
- (e) 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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在所提交的平面及景觀設計圖(文件的繪圖 A-1)上顯示的現有樹木數目和位置與實際的地盤情況不符；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水影響評估報告須附加一段文字，以回應並說明現有排水系統(包括公共明渠)能否經擬議的排水渠接收毗鄰地區的地面水流及申請地點的表面徑流。為防止帶有泥石的徑流流入申請地點西面的現有河道，擬議的混凝土石礮須沿申請地點的界線伸延。設有圍欄的擬議混凝土石礮的詳情及位置須在排水影響評估報告上顯示。現有排水系統(包括排水管及外圍排水渠)、河道及擬議排水渠的容量亦須在排水影響評估報告的兩份圖則(即編號 D-01(Rev.G)及 D-02(Rev.D))上顯示；
- (h) 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，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於文件附錄 V)。關於提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處審批。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條規定所有建築物均須設置緊急車輛通道；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。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》所制定的《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／屯門及元朗馮智文先生及李建基先生出席會議解答委員的提問。馮先生及李先生此時離席。]

議程項目 12

其他事項

40. 秘書表示，由於城市規劃委員會會在今日稍後時間恢復就有關將軍澳堆填區擴展工程的申述及意見進行聆訊，因此下次會議將在二零一一年十二月六日舉行，以考慮原定在會上審議的餘下個案。小組委員會會告知委員有關會議的詳情。餘無別事，會議於上午十時十五分結束。