

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年五月十八日下午二時三十分舉行的
第 465 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

工程師霍偉棟博士

符展成先生

工程師黎慧雯女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

劉智鵬博士

黃令衡先生

盧偉國博士

李美辰女士

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
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二零一二年五月四日第 464 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」)二零一二年五月四日第 464 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/4 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南坑頭路第 92 約地段第 1145 號餘段由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/4 號)

3. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間進行詳細的排水及排污影響評估，以回應渠務署提出的意見。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月

內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已先後批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/16

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，把沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段(部分)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/16 號)

5. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署署長、運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士及吳育民先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/S T/777 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街33至35號世紀中心地下H4室
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/S T/777 號)

簡介和提問部分

7. 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) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。協興工業中心業主委員會的代表支持這宗申請。另一名個別人士表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳述的理由，規劃署建議批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

8. 委員沒有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，至二零一五年五月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上述(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)及(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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可及較短的期限以履行規劃許可附帶條件，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，以准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，申請的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、門廊和樓層隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙。屋宇署收到有關食肆的牌照申請後，會視乎情況所需，制訂樓宇安全規定；

- (e) 留意運輸署署長的意見，店內須留有足夠的地方讓顧客排隊，不可阻塞店外的公眾行人路，妨礙行人；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請經營的「快餐店」只可領取「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於與申請處所耐火結構有關的事宜，申請人須遵照屋宇署負責執行的《耐火結構守則》處理；以及
- (g) 參閱《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》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

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/778 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號
金豪工業大廈第一座地下 C5 單位(部分)
經營臨時商店及服務行業
(地產代理及零售商店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/778 號)

簡介和提問部分

11. 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) 經營的臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份表示「沒有意見」的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳述的理由，規劃署建議批給為期三年的規劃許可，而非所申請的五年。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請人須在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (f) 參閱《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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/154 擬在劃為「農業」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 38 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-KTN/154 號)

A/NE-KTN/155 擬在劃為「農業」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 38 號 B 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-KTN/155 號)

簡介和提問部分

15. 由於這兩宗申請性質類似，兩個申請地點又位於同一「農業」地帶內，彼此相鄰，故委員同意可一併考慮這兩宗申請。

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於有關文件的第 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而兩個申請地點的復耕潛力亦高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到北區區議員就兩宗申請表示支持的意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，河上鄉的原居民代表支持這兩宗申請，而現任的北區區議員及上水區鄉事委員會主席兼河上鄉居民代表，則對這兩宗申請沒有意見；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於有關文件第 12 段。雖然漁護署署長不支持這兩宗申請，但申請地點周圍饒富鄉郊特色，北面是河上鄉的鄉村範圍，東面是空置農地，擬議的小型屋宇發展項目與這種環境並非不相協調。在申請地點所在的「農業」地帶內，小組委員會先前亦曾批准了六宗同類申請。此外，預計擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、排水情況、環境和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請並無負面或反對意見。

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士回應一名委員的提問時表示，小組委員會先前曾批准六宗擬興建小型屋宇的同類申請，所涉地點全部在申請地點以北。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可的有效期均至二零一六年五月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的規劃許可都須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

19. 小組委員會亦同意告知每宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人

應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (c) 留意消防處處長的意見，消防處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) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 9、10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/30 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1576 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-PK/30 號)

A/NE-PK/31 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1576 號 B 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-PK/31 號)

A/NE-PK/32 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1576 號 C 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-PK/32 號)

簡介和提問部分

20. 由於這三宗申請性質類似，三個申請地點又位於同一「農業」地帶內，彼此相鄰，故委員同意可一併考慮這三宗申請。

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在三個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於有關文件的第 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，故復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的公眾意見書，三宗申請各有一份，表示支持擬議的發展項目；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這三宗申請沒有意見，而北區區議員、雞嶺的原居民代表及居民代表則支持這三宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這三宗申請，理由詳載於有關文件第 11 段。雖然漁護署署長不支持這三宗申請，但申請地點位於雞嶺的「鄉村式發展」地帶以南，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」。申請地點周圍饒富鄉郊特色，附近有臨時的住用構築物、常耕和休耕農地及鄉村民居，擬議的小型屋宇發展項目與這種環境並非不相協調，小組委員會先前亦曾在有附帶條件的情況下，批准了所涉小型屋宇發展完全／部分位於同一「農業」地帶內的同類申請。此外，擬議的

小型屋宇發展項目並不會對周邊地區的交通、環境、排水情況和景觀造成嚴重的不良影響。

22. 主席回應一名委員的提問時表示，根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，新界豁免管制屋宇項目一般是設計連建造，建築物高度不得超過三層(即 8.23 米)，有蓋面積則不得超過 65.03 平方米(即 700 平方呎)，因此無須在小型屋宇發展項目的規劃許可加入附帶條件，禁止進行違例建築工程。

商議部分

23. 一名委員提及文件的圖 A-2，表示該區村屋的分布欠條理，又沒有鄉村藍圖，讓小型屋宇這樣無條理地發展下去，會影響鄉郊景觀。這名委員詢問政府有否擬備任何鄉村發展藍圖。主席回應說，若有鄉村位於受基建工程計劃影響的地區而需要重置，規劃署便會檢討有關地區的土地用途及為該區擬備鄉村發展藍圖，並由相關的政府部門擬定通道和休憩用地等安排及加以落實。對於由個別人士提交的小型屋宇申請，城市規劃委員會會根據「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」(下稱「臨時準則」)予以考慮。

24. 秘書表示根據「臨時準則」，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「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，有關的申請或可從寬考慮。不過，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，除非情況非常特殊，否則有關的申請通常不獲批准。因此，小型屋宇發展會局限於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」的界線內或周邊。秘書補充，是否擬備鄉村發展藍圖須視乎政府是否有資源而定。

25. 地政總署助理署長／新界林嘉芬女士補充說，「鄉村式發展」地帶內的土地大部分乃私人土地。根據《基本法》，年滿 18 歲而父系源自認可鄉村居民的男子，可申請在認可鄉村內的合適地點興建一幢小型屋宇。根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，申請人展開小型屋宇發展項目的任何建築工程前，必須先向地政專員取得豁免證明書。由於大部分小型屋宇發展項目的周圍均是其他人擁有的私人土地，因此地政總署並不保證申請人會有前往小型屋宇的通行權。

26. 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，批准這三宗申請。三宗申請的規劃許可的有效期均至二零一六年五月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。三宗申請的規劃許可都須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

27. 小組委員會亦同意告知三宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人應就發展項目處理／排放污水及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處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) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/381 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的粉嶺坪峯第77約地段第811號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/381 號)

28. 秘書說，申請人於二零一二年五月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署提出的意見。

29. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/382 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺大塘湖第 46 約地段第 26 號 B 分段(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/382 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 IV，當中要點列述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點完全位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點於二零零八年仍有植物覆蓋，但自二零零九年起已鋪築地面。雖然據最近進行的實地視察所見，該處的瀝青地面已移除，但批准這宗申請，可能會為其他同類申請立下不良先例。此外，雖然申請人表明擬議的發展項目並不涉及砍伐樹木及／或不會對樹木造成損害，但預計申請地點附近的一棵成齡樟樹可能會被修剪；以及
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點位於長滿成齡樹的密林區。據在二零零九年進行實地視察時所見，申請地點原有四棵樹，但如今所見，該些樹已被移走，由此可見，該處的現有的景觀資源已受到嚴重滋擾。此外，毗連申請地點邊界的一棵偌大的現有成齡樹，亦很可能會受到擬議小型屋宇的建造工程影響，但申請人卻沒有提交有關擬議發展的潛在影響評估資料，又沒有提出紓減影響措施。該密林區可作為毗鄰鄉村的天然綠化緩衝區，是該區的珍貴景觀資源。若批准這宗申請，可能會引致「綠化地帶」內出現同類申請，令小型屋宇擴散入「綠化地帶」，有損此地帶的完整；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份意見書由一名北區區議員提交，表示申請地點曾涉及幾宗申請，但全部申請均不獲批准。他希望相關的政府部門會跟進這宗申請，以解決居民的住屋問題。另一份意見書由香港觀鳥會提交，表示反對這宗申請，主要因為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對鄰近的成齡樹造成負面影響，並會立下不良先例，而附近的景觀也會因該區的進一步發展而受破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 13 段，當中要點列述如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。據此，擬建的小型屋宇亦不符合「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」，因為擬議的發展項目不應妨礙落實有關地帶的規劃意向，同時亦不應對周邊地區造成不良影響；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為若批准這宗申請，可能會引致「綠化地帶」出現同類申請，令小型屋宇擴散入「綠化地帶」，有損此地帶的完整。毗連申請地點邊界的一棵偌大的現有成齡樹，亦很可能會受到擬議小型屋宇的建造工程影響。此外，漁護署署長對這宗申請有所保留。若批准這宗申請，可能會為其他的同類申請立下不良先例。漁護署署長亦表示，預計該棵在申請地點附近的成齡樟樹可能會被修剪；
 - (iii) 申請地點與現有鄉村十分接近，擬議發展是為應付原居村民的需求。儘管如此，這宗申請不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，

「綠化地帶」不宜進行發展，而且擬議的發展項目會進一步影響現有的天然景致，對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (iv) 在同一「綠化地帶」內申請地點附近並沒有擬發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會影響「綠化地帶」的完整，並對周邊地區的景觀造成不良影響。

31. 委員沒就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 一名委員詢問有關評審「綠化地帶」內的小型屋宇發展申請的規劃準則。秘書回應說，根據城規會規劃指引編號 10，對擬在「綠化地帶」進行新發展項目的申請，城規會只會在特殊的情況下才會考慮，有關申請並須具備有力的規劃理據支持。至於擬在「綠化地帶」進行小型屋宇發展的申請，城規會亦會考慮擬建的小型屋宇是否位於「鄉村範圍」內，以及「鄉村式發展」地帶的土地是否不足以應付小型屋宇需求。其他評審準則還包括擬建的小型屋宇會否對景觀造成影響等。若興建擬議的小型屋宇須大量清除植物，這宗申請將不會獲得支持。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士回應主席的提問時表示，總城市規劃師／城市設計及園境指出該棵樟樹的樹根及樹冠伸延的範圍甚廣，因此很可能會受到擬議小型屋宇的建造工程影響。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向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；

- (b) 擬議的發展項目並不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引和「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」，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響，並可能會影響申請地點鄰近的成齡樹；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會影響「綠化地帶」的完整，並對周邊地區的景觀造成不良影響。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/14 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 約
地段第 147 號 C 分段、第 147 號 D 分段及
毗連政府土地
翻建兩幢屋宇(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/DPA/NE-HH/14 號)

34. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決政府部門關注的事宜。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/15 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/15 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到八份公眾意見書表示反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬建的小型屋宇位於路中間，不是與現有屋宇並排而建，會阻礙車輛通往現有屋宇。擬建的屋宇亦會令最少四名居民失去泊車位；
 - (ii) 申請人不是居於村內，令人懷疑他是否有權興建小型屋宇；
 - (iii) 海下現有的基建設施負荷極重，周末及公眾假期的情況尤其嚴重。除非申請人提供的基建設施(包括泊車位、污水排放及公眾市容設施)可應付大量前去海下的訪客的需要，否則這宗申請不應予以批准；

- (iv) 圖則並沒有任何設計顯示物業之間的合適距離、街道照明、優質的廢物及垃圾設施、公共休憩用地或公眾市容設施。申請人應提交詳細的美化環境計劃書，說明如何改善有關狀況；
 - (v) 申請人雖表示這個小型屋宇發展項目不大可能會帶來負面的影響，但卻沒有提供有關環境、交通(行人及車輛)、視覺和景觀、樹木調查、土力影響及排污方面的評估報告；
 - (vi) 海下位於發展審批地區，四周環境易受影響，除非有迫切及／或特別原因，否則該處不宜進行發展；
 - (vii) 擬建的小型屋宇位於一條用以防止水浸的主要雨水渠中間；
 - (viii) 當局正就海下地區日後的分區計劃大綱圖向居民及其他相關人士進行諮詢。現階段就批准這宗申請，會令城規會有先入之見，影響其對分區計劃大綱圖所作的決定；以及
 - (ix) 須制訂總綱圖，訂明日後可興建屋宇的地點、須予保護的休憩用地，以及將要提供的泊車位。在批准這宗申請前，如未能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，可能導致該區的生活環境進一步變差，更會造成健康和社會問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。有關公眾意見指擬建的小型屋宇與現有屋宇排列的問題，與申請地點西面的毗鄰屋宇比較，申請地點已向南後移，以免影響北面的樹羣。據漁農自然護理署署長表示，申請地點北面有受保護的樹木品種土尋香。雖然公眾關注申請人的申請書內欠缺相關的影響評估資料及其他詳情，例如申請地點的車輛通道、泊車位、排水渠、地下喉管及地下電纜，以及基礎設施和保護郊野公園及

環境的問題，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。此外，可在規劃許可附加文件第12.2段所載的附帶條件及指引性質條款，以回應政府部門關注的問題。有公眾意見認為，除非分區發展大綱圖已獲核准，而相關人士亦同意總綱圖，否則當局不應「逐一」批准小型屋宇發展項目。關於這項意見，須留意的是，當局制定發展審批地區圖的原意不是要禁絕發展，而是要在有關地區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析和研究，才確定土地用途。對於在這段時間提出的發展申請，當局可參考相關的指引和政府部門的意見，按個別情況作出考慮。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生回應一名委員的提問時表示，申請地點特地向南後移，以免影響現有的樹羣(包括土尋香)。申請人之前曾提交一宗擬興建小型屋宇的申請(編號 A/DPA/NE-HH/12)，與現時這宗申請比較，編號 A/DPA/NE-HH/2 的申請提出興建的小型屋宇侵佔更多現有行人徑的範圍，而區內人士亦提出類似的反對意見。申請人其後撤回編號 A/DPA/NE-HH/12 的申請。吳育民先生亦指出，現在這宗申請所涉的擬議小型屋宇符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為該小型屋宇完全位於海下的「鄉村範圍」內，而且相關的政府部門對現在這宗申請沒有負面意見。

商議部分

38. 主席表示，擬建的小型屋宇不是與其西面現有的屋宇並排而建，從鄉村布局的角度而言並不可取。擬建的小型屋宇侵佔現有的行人徑，令行人徑縮窄，故此，侵佔的範圍應盡量減少。吳育民先生回應主席的問題時表示，申請地點東面的地方是政府土地。

39. 一名委員認同要盡量減少擬建的小型屋宇侵佔現有行人徑的範圍。由於申請地點東面有政府土地可供使用，這名委員認為可考慮調整申請地點的位置，以盡量減少侵佔現有行人徑的範圍。其他委員表示同意。

40. 一名委員指出，文件的圖 A-4 的實地照片顯示，該棵土尋香上有攀緣植物，可見其健康狀況欠佳。

41. 主席總結說，委員關注申請地點的位置並不適合興建小型屋宇。由於申請地點東面有政府土地可供使用，主席建議延期考慮這宗申請，並要求申請人再調整擬建小型屋宇的位置，使之與其西面的現有村屋並排。委員表示同意。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交擬建小型屋宇的修訂藍圖。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/453 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒嶺第8約地段第258號A分段第1小分段及第258號B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-LT/453 號)

43. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月三十日要求小組委員會延期三個星期考慮這宗申請，讓申請人有時間等候渠務署提供意見。

44. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須於二零一二年六月十五日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

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

西貢及離島區

議程項目 17

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/2 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把西貢孟公窩第 217 約地段第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1026 號 A 分段(部分)、第 1026 號餘段、第 1030 號 A 分段餘段(部分)、第 1030 號 B 分段第 1 小分段(部分)及毗連政府土地由「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶以及「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/2 號)

45. 秘書報告，傅展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問之一弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意已申報利益的傅先生可以留在席上。

46. 秘書繼續報告，申請人的代表於二零一二年四月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間作準備，回應政府部門的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，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將要提交的進一步資料，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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/SK-TA/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢洲仔第 362 約地段第 201 號(部分)、
第 207 號(部分)及毗連政府土地
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/SK-TA/1A 號)

48. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間作準備，回應政府部門的意見。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/13 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶
的西貢清水灣相思灣村第 230 約
地段第 36 號及第 37 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/SK-CWBS/13 號)

50. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，顯示擬在「綠化地帶」內進行地盤平整工程。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/211 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 679 號 C 分段及第 680 號餘段興建一幢屋宇(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/SK-HC/211 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，因為申請地點位於集水區附近，而且擬議的發展項目會破壞河流生態和青葱的環境；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點並無農耕活動。擬建的新界豁免管制屋宇與四周的環境並非不協調，而且申請地點附近亦有同類的新界豁免管制屋宇申請曾獲批准。至於公眾意見書關注的集水區、河流生態和青葱環境等問題，應注意的是，相關的政府部門已證實，擬建的新界豁免管制屋宇位於集水區外，因此不會對周邊地區的環境造成負面影響。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定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二零一六年五月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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；以及
- (b) 設置走火通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處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；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；
- (d) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，由於申請地點位於蠔涌具考古研究價值地點的範圍內，申請人在展開建築工程前，必須給予古蹟辦充足的時間，讓該辦事處的人員進入申請地點進行考古調查；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點東面及南面靠近現有的通道，故他大力建議申請人沿申請地點東面及南面邊界設置可美化環境的屏障(即在地面植樹或設置花槽)。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/212 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第244約地段第555號
興建一幢屋宇(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/SK-HC/212 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書。反對理由是申請地點接近集水區，擬議的發展會破壞河流的生態和青蔥環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點沒有農業活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與附近的環境並非不協調，而且申請地點附近也曾有擬建新界豁免管制屋宇的同類申請獲批准。至於公眾意見提到有關集水區、河流生態和青蔥環境的問題，應注意的是，正如相關政府部門所確認，擬建的新界豁免管制屋宇在集水區範圍外，不會對附近地區的環境造成負面影響。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年五月十八日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；

- (b) 留意消防處處長的意見，該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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以下意見：
 - (i) 擬建的化糞池十分接近種有植物的擬建花園，他建議把該種有植物的擬建花園後移，增加其與化糞池的距離；以及
 - (ii) 建議改善鄉郊環境，栽種更多植物(即植樹)。

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

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、劉長正先生、簡國治先生、馮智文先生和何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

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-PN/35 擬在劃為「農業」地帶的
元朗白泥第 135 約地段第 8 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/35 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生告知委員，文件有編輯上的錯誤，第 12.2(a)段的英文版本應是“no night-time operation between 7:00p.m. and 9:00p.m.....”。黎先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長擔心批准這宗申請可能會為周邊地區的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對附近的道路網(特別是稔灣路)的交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由上白泥村的村代表提交的公眾意見書。他表示他和一些村民都反對這宗申請，因為有關的發展會影響交通和公眾安全；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。至於運輸署署長所擔心的問題，闢設擬議的用途後，每天最多只會 有 40 人次出入申請地點。申請地點有綠色公共小巴來往，申請人不會提供交通工具和泊車位，而且只有不超過 5.5 公噸的輕型貨車才會進出申請地點，每星期一次，通常是平日。此外，申請地點不設洗手間和公眾廣播系統。因此，擬議的用途不大可能會對周邊地區的交通、環境和排水造成嚴重的不良影響。至於政府部門關注的技術問題，可在規劃許可加入附帶條件解決。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。雖然有公眾意見以影響交通和公眾安全為理由而反對這宗申請，但警務處處長對這宗申請沒有負面意見，

而且可在規劃許可加入相關的附帶條件，以解決這方面的問題。

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點現時是一個未有取得規劃許可的露天貯物場，由現在這宗申請的申請人經營。

商議部分

62. 一名委員支持這宗申請，因為休閒農場與周邊環境的景觀特色會較為協調。一些委員也有相同意見。

63. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點設置公眾廣播系統；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點砍樹、填塘和掘地；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有超過5.5公噸的車輛進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交申請地點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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合規劃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(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而落實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六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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；
- (n) 就上述(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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

- (p) 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)、(k)、(l)、(m) 或 (n) 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這個發展項目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，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例情況納入規範。倘有關申請獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點可透過一條位於政府土地的區內路徑直達稔灣路，元朗地政處不負責為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展項目不應阻擋地面水流或對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成任何不良影響。此外，申請人如有意在其地段範圍以外進行渠務工程，須先徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由稔灣路通往申請地點的擬議通道安排，須取得運輸署的許可。申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，建造該條經同意並在稔灣路出入口闢設的車輛進出口通道。申請人亦須設置足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及稔灣路的通道；

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須栽種更多不同種類的樹木，而這些樹木亦要與現有的成齡樹配合，令申請地點的景觀更豐富；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。至於其他貯物場、開放棚架或圍封構築物，若整體樓面面積少於230平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外30米範圍，申請人須按照佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚顯示。平面圖應按比例繪製，並標明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在建築圖則上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (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乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。建築事務監督可根據屋宇署的政策採取執法行動，清拆違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 新地盤辦公室、貯物室和溫室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請；
 - (iv) 倘申請人須為擬議的用途申領牌照，則申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物，均

須符合建築物安全規定和發牌當局可能附加的其他相關規定；

- (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (vi) 由於申請地點西面角落的邊界侵佔毗鄰地段，並阻塞通往毗鄰地段的通道，申請人須留意《建築物條例》第 14(2)條的規定；以及
- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人進行挖掘工程期間，如發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/377 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 843 號 A 分段、第 843 號 B 分段及第 843 號餘段和第 127 約地段第 233 號餘段、第 235 號及第 236 號闢設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/377 號)

65. 秘書報告，申請人的代表在二零一二年五月四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就擬議發展項目帶來的交通量問題作出回應。

66. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一

個月時間準備將要提交的進一步資料，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/TM/434 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 755 號 A 分段及
毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/434 號)

67. 秘書報告，屯門區議員陳樹英女士及青山村反對骨灰龕關注組在下午呈交請願信反對這宗申請。該封致城市規劃委員會的信已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

68. 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) 擬設於一幢兩層高建築物內並設有 2 000 個龕位的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，當中重點概述如下：
 - (i) 屯門地政專員表示在二零一二年三月三十日進行實地視察時發現有一幢兩層高的建築物正在興建，而且將近落成，但事前未經他批准。地政總署不曾發出豁免證明書予該建築物，亦沒有收到豁免證明書的申請。他認為擬議的靈灰安置所發展項目違反了所在地段

現有契約的條件，倘若這宗申請獲批給規劃許可，申請人須向地政總署申請換地；

- (ii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西反對這宗申請，理由是現於所涉地段上的兩層高建築物屬違例建築物，該署已根據《建築物條例》第 24 條向有關的擁有人發出清拆命令；
- (iii) 運輸署署長不同意申請人在申請書內所提出有關擬議的靈灰安置所用途不會對交通造成不良影響這個結論。雖然申請人表示申請地點內沒有關設泊車位，但訪客可選擇駕車到申請地點，這樣會增加區內的泊車需求。另外，車輛可能會在路邊上落客，阻礙環山路及楊青路的交通，加上申請地點附近現時亦有同類設施，對交通的影響會累積增加，這點必須考慮。此外，使用公共交通的訪客可能需要步行 600 米才能到達申請地點，當中 110 米的路程更是要經鄉村道路上山，現有的行人道未必足以容納增加的人流。申請人未有提供有關這些交通問題的詳細評估資料；
- (iv) 警務處處長(由屯門警區代表)表示不支持這宗申請，因為申請人未有提供資料說明在清明節及重陽節的交通管理措施及所預計的訪客人數。由於環山路連接楊青路，而申請地點附近又沒有泊車設施，屆時人車往來擬議的靈灰安置所和附近其他靈灰安置所，將會嚴重阻塞環山路沿路的交通。再者，環山路不是符合規格的道路，一旦出現阻塞，不單會對青山村的村民帶來不便，更會令前來的緊急車輛受到阻延；
- (v) 從環境規劃的角度而言，環境保護署署長不支持這宗申請。申請地點鄰近易受空氣影響的設施，例如青山村的村屋及富盈軒，預料擬設置的化寶爐排出的煙及發出的氣味會影響空氣，對這些易受空氣影響的設施造成滋

擾。此外，申請人也未有在申請書內提供資料，說明如何處理可能產生的噪音及排污問題；

- (vi) 漁農自然護理署署長對這宗申請有保留。根據實地視實時所見，申請地點有建築工程在進行，亦有人在違例砍伐／修剪樹木。擬議的發展項目可能會對現有的樹木造成不良影響，但申請人未有提供足夠資料處理這個問題；以及
 - (vii) 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很大保留。根據申請人提交的美化環境建議，只有一棵樹會保留，該棵樹四周現時有建築工程進行，但沒有任何措施保護該棵樹。雖然申請人建議沿申請地點邊界種植 13 棵新樹，但同時卻會移除申請地點內大部分成齡樹，擬議發展項目對景觀的影響可能很大；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 188 份意見書，分別來自屯門區議員、元朗區議員、尸羅精舍、青山村的村代表、青山村的居民、附近的宗教機構、禾寮坑村關注組的成員及個別人士。所有意見書均表示反對這宗申請，主要理由是擬議的靈灰安置所太接近住宅發展項目及廟宇，會破壞現時寧靜的環境，擬設置的化寶爐排出的煙亦會影響附近居民的健康。通往申請地點的通道又窄又斜，因此擬議的靈灰安置所會造成道路安全和交通擠塞問題。此外，擬議的靈灰安置所涉及非法佔用政府土地和違例建築工程，情況不能接受，倘批准這宗申請，會為其他違例靈灰安置所立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然闢設擬議的靈灰安置所大致上沒有違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但有關地點非常接近現有的住宅發展項目，即良樂園、富盈軒及一些零散的民居。環山路是通往擬議靈灰安置所的通道，亦是附近住宅發展項目唯

一的通道。擬議靈灰安置所的活動會對附近居民造成滋擾，故此不能算是與毗鄰的發展項目協調。此外，擬議的發展項目不符合城市規劃委員會指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途」的規定，因為在土地用途方面，有關項目與四周地區不相協調，而該區的交通設施也不足以應付需要，此外，擬議發展項目亦帶來不利的環境影響和滋擾，並且引致大量天然草木遭清除。如上文第 68(c)段所述，相關的政府部門對這宗申請不表支持或有所保留。

69. 劉長正先生撮述屯門區議員陳樹英女士及青山村骨灰龕關注組(下稱「關注組」)的請願信內容。他表示，關注組大力反對這宗申請，理由與上文第 68(d)段所述的公眾意見相近。此外，關注組亦留意到有一幢兩層高建築物正在興建，認為批准現在這宗靈灰安置所的申請會立下先例，鼓勵人們利用「先違例，後申請」的手法。劉長正先生回應主席的提問時表示，據屋宇署所說，根據《建築物條例》，在申請地點搭建的那幢兩層高建築物屬違例建築物。地政總署署長亦表示，該署不會發出豁免證明書。

商議部分

70. 一名委員表示這是典型的「先破壞，後建設」情況，不應予以容許。為了防止這類非法行爲，這名委員詢問可否懲處在申請地點進行違例建築工程的申請人，不准他在一段時間內提出規劃申請。秘書答稱已就此徵詢法律意見。根據所得的法律意見，城規會只可從土地用途及發展這些規劃問題方面作出考慮，不能考慮個人情況。城規會若以申請人過往記錄欠佳為理由而拒絕其申請，在法律上並不恰當，因為申請人過往記錄欠佳並不是評審申請的相關考慮因素。秘書亦指出，要避過審查並不困難，只要由「沒有不良記錄」的申請人提交申請便可，有見及此，城規會在二零一一年六月二十四日的會議上同意不應採用「沒有不良記錄審查」考慮規劃申請。

71. 秘書續指出，她亦就延期考慮涉及違例發展和當局已要求把土地恢復原狀的規劃申請尋求法律意見。根據法律意見，申請地點的現狀有時是「不斷變化」，特別是已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 23 條送達恢復原狀通知書，規定有

關地點須恢復至恢復原狀通知書所述的狀況。關於這方面的問題，城規會已在二零一一年六月二十四日的會議上同意，倘當局對有關地點採取執行管制行動，並已送達恢復原狀通知書，城規會可考慮有關地點預期應有的狀況，以判定有關申請是否有任何理據或對規劃有任何增益，足以使其值得支持。

72. 一名委員詢問城規會可否先要求申請人移走申請地點上的違例建築物，然後才考慮其規劃申請。秘書回答說，城規會考慮規劃申請與規劃事務監督採取規劃執管及檢控行動是兩回事，不過，為對付「先破壞，後建設」行爲，城規會同意在審議規劃申請時，不會考慮申請地點被破壞後的狀況，而是考慮該地點按恢復原狀通知書的規定恢復原狀後預期應有的狀況。

73. 一名委員表示不應鼓勵「先破壞，後建設」的手法。其他委員表示贊同。

74. 主席指出，申請地點是在屯門分區計劃大綱圖而非鄉郊分區計劃大綱圖的涵蓋範圍內，根據條例，規劃事務監督無權對申請地點的違例發展項目採取規劃執管及檢控行動。

75. 地政總署的林嘉芬女士表示，地政總署已收回申請地點內的那部分政府土地的管有權。

76. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 前去擬議靈灰安置所的人與在靈灰安置所毗鄰居住的居民共用同一條通道，該靈灰安置所的活動會對附近居民造成滋擾，故此不能算是與毗鄰的發展項目協調；
- (b) 擬議的靈灰安置所設有 2 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的行人和交通構成影響。申請人未能證明可妥善處理擬議發展項目對行人和車輛交通可能造成的不良影響；以及

- (c) 申請人亦未能證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的環境和景觀造成不良的影響。申請書內未有關於這兩方面影響的技術評估資料和紓緩措施。

[此時小休五分鐘。]

[符展成先生和區英傑先生此時離席。]

[馬詠璋女士此時到席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/234 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地第 130 約
地段第 647 號 A 分段、第 647 號 B 分段、
第 647 號 C 分段、第 647 號 D 分段、
第 647 號 E 分段(部分)、
第 647 號 F 分段(部分)、
第 647 號 G 分段(部分)、
第 647 號 H 分段及第 647 號餘段
闢設臨時私家車停車場(只限私家車)
(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/234 號)

簡介和提問部分

77. 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) 闢設的時私家車停車場(只限私家車)，為期一年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，通往申請地點的通道狹窄，但現在這宗申請卻沒有提供任何解決這個問題的資料。他要求申請人提交進一步的資料，以證明該條路的闊度／布局足夠闢設如此規模的停車場。此外，他要求該停車場的運作不得對青山公路的行人徑和單車徑的使用者造成干擾／滋擾，而車輛亦只准在停車場內掉頭；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共收到 42 份公眾意見書。這些公眾意見書的內容撮錄於文件第 10 段，要點如下：
- (i) 有一名屯門區議員支持這宗申請，但沒有提出理由。另有一名屯門區議員反對這宗申請，理由是只有一條單線雙程道路通往青山公路，而該條路的空間不足以容納繁忙時段的車流和人流。此外，申請地點接近民居，車輛的廢氣會影響居民；
 - (ii) 屯門新村一名村代表指出，申請地點位處該村的中央，加上所有車輛都要依賴一條單線雙程道路進出該村，因此會危及村內的使用者(包括行人和司機)的安全。倘停車場內發生火警等意外，後果便不堪設想。他還付上一封由民政事務總署屯門民政事務專員發出的信；以及
 - (iii) 植園的業主法案法團和業主／居民反對這宗申請，主要理由包括有關的通道狹窄；過去曾有多宗涉及單車與汽車相撞的意外，所以交通安全問題值得關注；街道照明不足；車輛輾過植園出口的鐵板，造成噪音滋擾；以及車輛增多會造成空氣污染；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，當中重點列述如下：

- (i) 雖然有關的臨時私家車停車場或可滿足區內村民對泊車位的一些需求，但這個發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。通往申請地點的通道附近和沿路有不少村屋／民居，申請人須證明這個臨時發展項目與周邊的環境協調，以及可妥善地處理可能造成的不良影響；
- (ii) 申請地點位於密集的鄉村羣中，車輛須經一條狹窄的鄉村道路，穿過該鄉村羣，行駛約 150 米才到達申請地點。該停車場隔鄰是村屋，又是全日 24 小時營業，預計會對環境造成不良影響。關於這方面，申請人並未有在申請書中提供有關如何紓減可能造成的環境影響的詳情，故未能證明發展項目不會對周邊的環境造成不良影響；
- (iii) 通往申請地點的通道狹窄，闊度只有約 2.5 至 4.5 米，沿路亦沒有行人徑，所以道路安全問題值得關注。關於這方面，運輸署署長表示，申請人未有解決他所擔心的道路狹窄問題。此外，他要求申請人提交進一步的資料，說明該條路的闊度／布局和這個臨時發展項目的內部布局，並要求該停車場的運作（包括車輛掉頭）不得對其他道路使用者造成干擾。不過，申請人未有提供這些方面的資料。警務處處長亦擔心該通道會不勝負荷，可能影響道路安全；以及
- (iv) 先前一宗編號 A/TM-LTTY/222 的申請由同一名申請人提交，涉及同一個臨時發展項目（提供 50 個泊車位），涵蓋現在的申請地點和其東面的地方。小組委員會於二零一一年十月七日拒絕了該宗申請，理由是申請人未能證明該臨時發展項目不會對附近民居的環境造成不良影響，以及申請書內沒有提供資料，以解決交通量／車輛迴轉和道路安全的問題。自小組委員會拒絕該宗先前的申請以來，規劃情況一直沒有改變，因此，拒絕

現在這宗申請跟小組委員會先前的決定一致。

78. 主席提到文件的圖 A-2，詢問申請地點西北面的兩個停車場是否獲許可的用途。高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生回應說，該兩塊用地現時用作停車場和敞開式停車間，但這兩個用途未獲有效的規劃許可。

79. 簡國治先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點現時用作私家車停車場，但這個用途未獲有效的規劃許可。

商議部分

80. 一名委員以影響交通安全為理由，不支持申請。主席亦指出，據申述人所述，該公眾停車場會全日 24 小時營業，預計駕車人士夜間使用遙控匙時所發出的噪音會對區內村民造成滋擾。

81. 經進一步商議後，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) 申請地點位於密集的已發展鄉村羣中。申請人未能證明該臨時發展項目不會對毗鄰民居的環境造成不良影響；以及
- (b) 連接申請地點的通道狹窄。申請書內沒有提供資料，以解決交通量／車輛迴轉和道路安全的問題。

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-MP/199 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔第104約地段第3250號B分段
第10小分段C分段餘段(部分)及毗連政府土地

作臨時商店及服務行業(五金雜貨店及物業代理)用途的規劃許可
(申請編號A/YL-MP/174)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/199 號)

簡介和提問部分

82. 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) 為批給臨時商店及服務行業(五金雜貨店及物業代理)用途而有效期至二零一二年五月二十二日的規劃許可(申請編號 A/YL-MP/174)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是商店的顧客經常把車輛停泊在通往大生圍的道路兩旁，這項發展會加重該條路的交通負荷；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然有公眾意見表示因交通理由而反對這宗申請，但運輸署署長不反對這宗申請。若小組委員會批准這宗申請，應告知申請人須取得錦綉花園大道和文苑路擁有人的同意才可使用該兩條路。

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生回應一名委員的提問時提到文件的圖 A-2，表示申請人就使用申請地點作雜貨店及物業代理辦事處提交續期申請。

商議部分

84. 秘書回應一名委員的提問時表示，現在這宗續期申請符合就臨時用途或發展的規劃許可續期的評審準則。相關的評審準則在「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 34)已有訂明，現摘錄在文件第 4 段，並夾附於文件的附錄 II，以供委員參閱。

85. 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，由二零一二年五月二十三日至二零一五年五月二十二日止，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，不得於晚上八時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮和工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點所鋪築的地面；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，現有的消防裝置必須維持在有效的操作狀態；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十一月二十二日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄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(即在二零一二年十一月二十二日或之前)，提交一套有關現有消防裝置的證書(消防表格第 251 號)，而有關證書必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，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) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 就使用錦綉花園大道和文苑路徵求該兩條路的擁有人的同意；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處已批准發出擬議的短期豁免書，把用作地產代理公司及五金雜貨店的指明構築物納入規範。實地調查證實，那些指明構築物位於私人土地範圍內，沒有侵佔政府土地。申請地點範圍內有一幅政府土地(約 24 平方米，尚待核實)。元朗地政處會繼續處理短期豁免書的申請，倘有關申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點的通道與錦綉花園大道對開的攸學路直接相連，元朗地政處不保證申請人會有通行權；

- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，由申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》所載的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上的違例構築物須予移除。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，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對付。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據上述規例第 41D 條，申請地點亦須關設緊急車輛通道；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，其意見詳載於文件附錄 V。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/200 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
米埔竹園村第 104 約地段第 4612 號(部分)
進行屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/200 號)

87. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就環境保護署的意見解決有關問題。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/413 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 52 號餘段(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 64 號餘段(部分)、第 65 號餘段及毗連政府土地作臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭，但不包括拖架)及有蓋工場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/365)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/413 號)

簡介和提問部分

89. 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) 為批給臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭，但不包括拖架)及有蓋工場用途而有效期至二零一二年五月二十二日的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/365)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因這項臨時發展涉及中型貨車及貨櫃拖頭出入申請地點，而且申請地點附近有易受影響的住宅，當中最接近的分別就在申請地點的西面約

2.7 米處和北面約 7.9 米處，因此預計附近這些住宅的環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但據悉該署在二零一二年二月收到一宗指申請地點有受污染的水非法排出而導致水污染的投訴，有關的情況已經於二零一二年三月糾正，而且當局並沒有收到區內人士反對這宗申請的意見。目前，申請地點已鋪築地面，四周圍上兩米高的金屬板。為回應環保署署長關注的問題和紓緩這項發展對周邊環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、車輛的類別、申請地點範圍內的活動和規定申請人保養所鋪築的地面及邊界的圍欄。倘申請人不履行任何一項規劃許可附帶條件，批給的規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

90. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，由二零一二年五月二十三日至二零一五年五月二十二日止，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，不得於平日晚上六時至早上九時及星期六下午一時至早上九時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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理及工場活動(包括修理貨櫃及汽車)；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點所鋪築的地面和所設置的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點與石湖圍路之間的一條車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年十一月二十二日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的攝影記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年十一月二十二日或之前)，提交有關在面向石湖圍路的地方關設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年二月二十二日或之前)，在面向石湖圍路的地方關設緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (m) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年十一月二十二日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年二月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處沒有批准把指明的構築物用作兩層高的地盤辦公室、一個廁所和一個一層高的有蓋工場。申請地點有部分為短期租約第 1923 號所涵蓋，可以搭建覆蓋面積不超過 125 平方米及高度不超過 5.5 米的構築物，用作露天存放二手汽車(包括私家車及拖頭，但不包括拖架)，並附連工場及辦公室。不過，元朗地政處並無批准申請人佔用申請地點內的政府土地。該處已收到申請人的申請，以取得短期豁免書，把地段第 52 號餘段上的構築物納入規範。目前佔用短期租約第 1923 號未有涵蓋的那部分政府土地的人士亦須向

該處申請佔用該部分土地。該處會繼續處理有關的短期豁免書(及短期租約)的申請。倘有關申請獲得批准，地政總署或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點的通道與石湖圍路直接相連，並穿越一小段政府土地。該處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證申請人會有通行權；

- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，由申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》所載的規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，其意見詳載於文件附錄 VI；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築工程／構築物均須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。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，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物，該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築工程；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。消防處處長的其他意見載於文件附錄 VII。倘申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，其意見詳載於文件附錄 VIII。

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-ST/414 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 205 號、第 206 號餘段(部分)、第 207 號至第 209 號、第 210 號(部分)、第 211 號(部分)、第 212 號(部分)、第 213 號餘段、第 214 號餘段(部分)、第 215 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)、第 355 號、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、第 360 號及毗連政府土地關設臨時露天貨櫃存放場、貨物裝卸及貨運設施、附屬貨櫃車拖架停放場及汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/414 號)

簡介和提問部分

93. 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：

- (h) 申請的背景；
- (i) 關設的臨時露天貨櫃存放場、貨物裝卸及貨運設施、附屬貨櫃車拖架停放場及汽車維修工場，為期三年；
- (j) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (k) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (1) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第12段。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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，至二零一五年五月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府的要求把申請地點的東北面界線後移，以免侵佔「工務計劃項目編號4112CD—新界北雨水排放系統改善計劃—A部分—新田排水改善工程(餘下的工程)」的工程範圍，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點邊緣五米範圍內的貨櫃堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點其他位置的貨櫃堆疊至超過八個貨櫃疊起的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上所鋪築的地面和所設置的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點與青山公路—新田段之間的車輛通道／車輛進出口通道；

- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得倒車進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，提交排水竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務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(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交保護及補種樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實保護及補種樹木的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交有關在面向青山公路一新田段的地方闢設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上述(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，在面向青山公路一新田段的地方闢設緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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；
- (p) 就上述(o)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

96. 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涉及這項臨時發展的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並移除有關的構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處沒有批准把指明的構築物用作地盤辦公室、車輛維修工場、附屬貯物室、上落客貨遮蔽處、洗手間和貨物裝卸／貨運設施，也沒有批准申請人佔用申請地點內的政府土地，只是收到第105約地段第354號的註冊擁有人的短期豁免書申請。其他有關地段的註冊擁有人／佔用者須申請短期豁免書及短期租約，把申請地點的違例情況納入規範。倘有關申請獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點與青山公

路一新田段直接相連，元朗地政處不保證申請人會有通行權。

- (e) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，由申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》所載的規定；
- (g) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，在渠務署的工程項目「工務計劃項目編號4112CD—新界北雨水排放系統改善計劃—A部分—新田排水改善工程(餘下的工程)」的設計和施工階段，須有一條穿過申請地點入口通往申請地點的通道。渠務署總工程師／新界北的意見詳載於文件附錄V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而建築署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，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的建築工程。此外，根據《建築物(規劃)規例》第41D條，所有建築物都須設有緊急車輛通道。屋宇署總屋宇測量師／新界西的其他意見詳載於文件附錄VI；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮。消防處處長的詳細意見詳載於文件附錄VII；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，其意見詳載於文件附錄VIII。

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-HT/781 在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 136 號(部分)、第 147 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 153 號(部分)、第 155 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)、第 160 號、第 161 號(部分)、第 162 號、第 163 號、第 164 號、第 165 號(部分)、第 169 號(部分)、第 170 號、第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、第 175 號(部分)、第 176 號(部分)及第 261 號(部分)關設臨時物流中心連貯物倉庫、回收中心及露天存放回收塑膠、廢紙及貨櫃(連附屬貨櫃及貨櫃器材維修)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/781 號)

簡介和提問部分

98. 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) 關設臨時物流中心連貯物倉庫、回收中心及露天存放回收塑膠、廢紙及貨櫃(連附屬貨櫃及貨櫃器材維修)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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(最接近的約在 30 米以外)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲兩份公眾意見，其中一份由一名個別人士提交，表示反對申請，理由是焚燒電子廢物會釋出二噁英及一氧化碳，嚴重影響人體健康。他也對回收中心的消防安全措施表示關注。另一份意見由廈村區內兩名居民提交，他們反對申請，理由是「綠化地帶」應予以保存，並應避免非法填土。他們在申請地點附近擁有一個農場，但農場被位於非法堆填土地上的露天貯物場包圍，令農場變為低窪地帶，也沒有適當的排水設施。雖然他們已再三向有關當局作出投訴，而有關當局也曾促請有關人士清除填料及把所涉地點恢復原狀，但沒有人採取行動，故他們的農場不能正常運作。因此，這宗申請應予拒絕。申請人沒有向附近的土地擁有人作出補償，也沒有取得他們的同意以設置所須的排水渠。此外，他們的用地與有關發展之間並沒有關設合理的緩衝區，而鄰近的私人土地已遭有關發展干擾及破壞；以及
- (e) 當局在申請的進一步資料的法定公布期間接獲兩份公眾意見，其中一份同樣由廈村區內的有關居民提交，他們重申反對申請，所持意見相若。另一份由鳳降村一名區內居民提出的意見反對申請，主要理由是有關發展會在環境及排水方面造成影響，也會構成火警危險；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署認為所涉的臨時物流中心連貯物倉庫、回收中心及露天存放回收塑膠、廢紙及貨櫃(連附屬貨櫃及貨櫃器材維修)可予容忍三年，有關理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持申請，但須留意申請地點在過去三年並沒有涉及任何環境投訴。為解決環保署所關注的問題及緩減可能對環境造成的影響，文件第 13.2(a)段及(b)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間。如申請人未有遵照規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。另外，文件第 13.2(d)段建議附加指引性質條款，要求申請人遵照最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境影響。

商議部分

99. 一名委員根據文件的圖 A-4b 的照片說，鑑於申請地點面積龐大(約 10 200 平方米)，從申請地點流出的地面水可能會對毗鄰用地造成負面影響。高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生回應說，該照片是在下雨天拍攝，因此，申請地點出現一些水坑。自先前的申請(編號 A/YL-HT/590)獲批給許可在申請地點露天存放貨櫃及關設物流場以來，申請地點已採取足夠的排水措施，防止地面水由該處流往毗鄰用地。從排水的角度而言，渠務署署長原則上不反對擬議用途。此外，文件已建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須保養根據先前申請(編號 A/YL-HT/590)實施的紓解排水影響措施，以及提交申請地點現有排水設施的記錄，以免地面水由申請地點流往毗鄰用地。

100. 一名委員說，申請地點大部分範圍(85%)位於「綠化地帶」內，批准在申請地點進行所申請的用途會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。這名委員說，除非申請的用途有非常充分的理據支持，否則不應予以支持，即使僅屬臨時性質亦然。高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生回應說，申請地點大部分範圍(約 85%)位於「綠化地帶」內，而申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。然而，位於「綠化地帶」內的申請地點大體上沒有植物，而且自一九九九年以來已獲批准用作露天存放建築物料、建築車輛及貨櫃。申請的用途與申請地點東面的用地(主要用作貨櫃場)並非不相協調。此外，根據「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」所頒布的經修訂城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區內。就第 2 類地區而言，城規會規劃指引編號 13E 訂明如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲解決，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可。

101. 主席說，小組委員會自一九九九年以來曾批准五宗在同一「綜合發展區」地帶進行同類臨時露天貯物用途的申請。儘管臨時露天貯物用途不符合長遠的規劃意向，而且可能會產生滋擾，但批給有效期為三年的規劃許可，在此情況下可以接受。

102. 主席詢問這個「綠化地帶」在取得首個規劃許可之前，曾否大規模清除植物。馮智文先生答稱他手頭上沒有這些資料。

103. 秘書在回應一名委員的提問時說，屏廈路附近的「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶的大部分露天貯物用途自一九九七年起獲批給規劃許可，而「綠化地帶」的部分範圍已再沒有植物。規劃署曾於二零零八年就露天貯物及港口後勤用地進行檢討。位於「綠化地帶」特定範圍內的申請地點於二零零八年根據經修訂的城規會規劃指引編號 13E 由第 4 類地區重新歸類為第 2 類地區。根據城規會規劃指引編號 13E，第 2 類地區大多數是暫時未有清晰的規劃意向或既定的發展計劃，或會受到即將展開的大型基建工程影響，並坐落或鄰近在定為「現有用途」及／或先前曾獲規劃許可的露天貯物或港口後勤用途地點羣，屬發生水浸機會不高的地區。申請人提交技術評估後，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民沒有關注的問題，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可。鑑於有關的「綠化地帶」位於「洪水橋新發展區研究」界線範圍內，因此，研究會對該「綠化地帶」的地帶規劃進行檢討。

104. 一名委員詢問露天貯物用途地點羣會否為該區帶來交通問題。馮智文先生回應說，貨櫃車曾經屏廈路進出露天貯物用地，而屏廈路的擴闊工程現已竣工。從交通的角度而言，運輸署署長對申請沒有特別的意見。

[林嘉芬女士此時暫時離席。]

105. 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。此項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月十八日止，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，不得於下午八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的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電器／電子用具／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機和陰極射線管器材；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，貨櫃堆疊的高度不得高於邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)就申請地點上現有的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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九個月內(即二零一三年二月十八日或之前)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六個星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)設置滅火器及提交有效的消防證明書(FS251)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)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(即在二零一三年二月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行所申請的發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點和附近地段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，即該處沒有批准把有關的七個構築物用作申請表格上所指明的辦事處、金屬門廊及開放式倉庫。申請地點的車輛通道須經過其他私人地段前往屏廈路，該處不保證會給予通行權。地段擁有人仍需向元朗地政處申請批准，以搭建構築物或把申請地點的違例事項納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能訂定的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近易受影響用途可能造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所有現有和擬種植的樹木須在圖則上以兩種不同的符號清楚標示及區分，以免混淆。景觀設計圖所顯示的現有樹木的數量、品種和所在位置，確與實地視察時所記錄的實際情況吻合。兩棵樹(一棵在北面界線，另一棵在東面界線)嚴重受損，須種植新樹替補；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而適合的政府總水管。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。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供消防處審批。他的其他意見載於文件附錄 V。申請人若擬申請豁免設置上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物，故屋宇署不宜就該等構築物是否適合用作與申請相關的用途提出意見。須提醒申請人留意他載於文件附錄 V 的其他詳細意見。

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-HT/785 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 2427 號(部分)、
第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、
第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、
第 2434 號(部分)、第 2439 號(部分)、
第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、
第 2977 號 B 分段(部分)、第 2978 號(部分)、
第 2979 號(部分)及第 2980 號(部分)
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/785 號)

簡介和提問部分

106. 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) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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(距離申請地點約 80 至 90 米)及有關通道(流浮山路)沿路有易受影響的設施，預料擬議的用途會對環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時露天存放貨櫃的用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的污染投訴。為紓減擬議用途對環境的潛在影響，已建議在規劃許可加入載於文件第

13.2(a)至(c)段的附帶條件，限制作業時間和禁止申請地點進行工場活動。若申請人未有履行任何規劃許可附帶條件，獲批給的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點內的違例發展採取執行管制行動。此外亦建議加入載於文件第 13 段的指引性質的條款，規定申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓縮、拆除包裝、重新包裝、維修車輛、維修貨櫃及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點內的貨櫃堆疊至超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請人應經常修繕保養先前就編號 A/YL-HT/612 的申請而在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號)，而有關情況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六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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(即在二零一三年二月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點續作申請的用途前，須先為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個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，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物，並須向元朗地政專員提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用。申請地點須從流浮山路穿過其他私人土地才能到達，元朗地政專員不保證申請人會有通行權；
- (d) 遵從環境保護署發出的最新《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構成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築

物外 30 米範圍的貯物場、開放式棚架或密封式構築物，須提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在圖則上清楚標示。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。另外須在平面圖清楚標示擬安裝消防裝置的位置，並提供作物流用途的開放式棚架的詳細資料。申請人亦須遵從載於文件附錄 V 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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(例如在私人地段鋪設水管的問題)，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。

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-HT/787 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 111 號(部分)、
第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、
第 114 號(部分)、第 115 號 A 分段(部分)、
第 115 號餘段(部分)、第 117 號(部分)、
第 132 號(部分)、第 133 號(部分)、
第 134 號(部分)、第 269 號(部分)及
第 728 號(部分)臨時露天存放建築機械、
建築材料及雲石(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/787 號)

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生請委員留意，文件第 13.2(k)段有字打錯，應修正為「就上文(j)項而言，必須在九個月內落實車輛進出口通道的建議……」。馮先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械、建築材料及雲石，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，最接近者就在申請地點約 1 米外，而且有關的通道(屏廈路)沿路亦然，預計擬議的用途會對環境構成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時露天存放建築機械、建築材料及雲石用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾，所以不支持這宗申請，但是過去三年並沒有涉及申請地點的污染投訴。為了紓減擬議的用途對環境可能造成的影響，已建議在規劃許可加入載於文件第 13.2(a)至(c)段的附帶條件，限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。倘申請人不履行這些附帶條件，獲批給的許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。此外，亦建議附加文件所載的指引性質的條款，規定申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、熔化、修理、壓縮和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹，使這些樹保持良好的狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實排水設施，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星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 FS251 號)，而有關情況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六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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(即在二零一三年二月十八日或之

前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合運輸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九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，落實車輛進出口通道的建議，而落實情況必須符合運輸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)、(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，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。

113. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這個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，有關地段的擁有人要向他提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規範。倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地

價或費用。申請地點須由屏廈路經其他私人土地才能到達，他不保證申請人會有該通道的通行權；

- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的車輛轉動空間，以免輪候的車輛佔用屏廈路。此外，車龍不得伸延至公共道路，而車輛亦不得倒出入公共道路。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，並與有關的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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及屏廈路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。擬備消防裝置建議的規定詳載於文件附錄 V。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人倘擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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，清拆在已批租的土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，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。如建議闢設由貨櫃改裝而成的地盤辦公室、貯物室及廁所，這些新的建築物便屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若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

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓。

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-HT/788 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第128約地段第41號(部分)、第46號(部分)、第49號(部分)、第50號(部分)、第51號(部分)、第52號B分段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放五金及塑膠廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/788 號)

簡介和提問部分

114. 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) 擬臨時露天存放五金及塑膠廢料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，最接近者就在申請地點約 40 米外，而且有關的通道(流浮山道)沿路亦然，預料擬議的用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，理由是發展項目營業至晚上十一時，營業期間重型貨車往來及處理金屬器具的過程會對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時露天存放貨櫃用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及有關的通道沿路有易受影響的用途，預料擬議的用途會對環境造成滋擾。不過，過去三年並沒有涉及申請地點的污染投訴。為紓減擬議的用途對環境可能造成的影響，已建議在規劃許可加入載於文件第 13.2(a)至(c)段的附帶條件，限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。如申請人不履行這些附帶條件，獲批給的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。至於對這宗申請的負面意見(主要是申請的用途會對環境造成不良影響)，有關的環境問題可通過在規劃許可附加文件第 13.2(a)至(c)段所建議的附帶條件予以解決。此外，亦建議加入文件所載的指引性質的條款，規定申請人遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

委員並沒就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 一名委員詢問申請地點四周的土地用途。高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生提到文件的圖 A-2，表示周邊的土

地主要用來露天存放金屬器具、可再造物料、建築材料及機器。這些露天貯物用途先前都獲小組委員會批給規劃許可。

116. 一名委員表示，雖然有需要預留土地用作露天存放建築材料／五金廢料／可再造物料，但露天存放這些物料始終會對附近鄉村的環境造成滋擾。要盡量減低負面影響，這些物料應存放在貨倉。不過，由於有關的規劃許可只屬臨時性質，為期三年，申請人可能不願投資在其用地，設置適當的貨倉設施。主席回應說，若小組委員會批准申請，可考慮定下指引性質的條款，規定申請人妥善管理在申請地點存放的五金及塑膠廢料。

117. 一名委員指出，申請地點現時用來露天存放可再造物料(舊電子零件／舊電器)，與小組委員會先前批准的申請用途(申請編號 A/YL-HT/671)不同。這名委員認為露天存放電子零件／舊電器會對環境造成無法彌補的破壞，不應予以批准。這名委員詢問規劃事務監督有否對違例用途採取任何執管行動。主席表示，若發現用途與規劃許可不符，批給的許可會被撤銷。許可一旦被撤銷，規劃署便會對這宗個案採取執管行動。

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生回應主席的提問時表示，申請地點現時並不涉及任何處理中的規劃執管行動個案。儘管如此，規劃署正進行調查，以確定申請地點現有的用途是否構成違例發展。若然，規劃事務監督會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)採取執管行動。馮先生續稱，據申請人的申請書所述，申請地點不會存放電子廢物或電器廢料。有關這方面，建議在規劃許可加入附帶條件，訂明如申請人所建議，不得處理(包括裝卸及存放)電器／電子用品／零件。若用途與小組委員會所批准的不符，小組委員會會援引這項規劃許可附帶條件，批給的許可便會失效。

119. 秘書回應一名委員的提問時澄清，城規會考慮規劃申請與規劃事務監督採取規劃執管和檢控行動是兩回事。即使小組委員會就一宗規劃申請批給許可，申請地點上若有任何違例發展項目，規劃事務監督仍會採取執管行動。就現在這宗申請而言，申請人在其補充信件中表示若獲批給規劃許可，不會在申請地點存放電子廢物或電器廢料。規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，訂明禁止在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子用品／零件及電腦廢料。若申請地點現有的用途構成違例發展，規劃事務監督便會根據條例採取執管行動。

120. 同一名委員詢問，若申請人先前獲批給的規劃許可被撤銷，之後重新提交涉及同一申請地點的申請，該申請人會否受到懲罰。秘書回應說，城規會若決定批准申請，會把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短。申請人如在限期內未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會再被撤銷。許可遭撤銷後，規劃事務監督便會對申請地點上的違例發展採取執管行動。申請人會獲告知，若其不履行附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮。

121. 同一名委員表示，應在規劃許可加入一項附帶條件，訂明禁止在申請地點存放電子廢物或電器廢料。主席回應說，文件第 13.2(c)段所建議的規劃許可附帶條件已訂明這項規定。

122. 一名委員詢問規劃署是否有足夠人力資源對違例發展採取執管行動和監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。主席回應說，規劃署設有撤銷規劃許可個案監察系統，協助各地區規劃處監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。此外，規劃署中央執行管制及檢控組會對違例發展採取執管和檢控行動。馮智文先生補充說，各地區規劃處收到申請人有關履行規劃許可附帶條件的建議書後，便會把建議書分送給相關政府部門審閱。此外，各地區規劃處派員實地視察時，會審視規劃許可附帶條件的履行進度，以及檢查申請地點是否有任何違例發展。若發現申請人未有履行規劃許可的附帶條件，規劃許可會被撤銷，不再另行通知。若申請地點有任何發展涉嫌違例，有關的地區規劃處會通知中央執行管制及檢控組，採取所需的執管行動。

123. 主席作出總結，表示委員大致上不反對向這宗申請批給附有條件的臨時規劃許可。基於委員所關注的問題，規劃許可會訂有一項指引性質的條款，規定申請人要「在運作上妥善管理在申請地點露天存放的五金及塑膠廢料」。

124. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓縮、拆除包裝、重新包裝、維修車輛、維修貨櫃及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放) 電器／電子用品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點所設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)，裝設滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號)，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(即在二零一二年十一月十八日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)，設置消防裝置，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) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

125. 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這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 在運作上妥善管理在申請地點露天存放的五金及塑膠廢料；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處沒有批准把兩個指明的構築物用作地盤辦公室及貯物，亦沒有准許佔用申請地點內的政府土地(約235平方米，尚待核實)。由申請地點前往鳳降村路，須經一條貫穿政府土地及其他私人土地的非正式路徑，元朗地政處不保證申請人會有該路徑的通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規範。有關的政府土地佔用人亦須向

元朗地政處申請佔用有關的政府土地。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (e) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，有關規定載於文件附錄 V。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點上的構築物。屋宇署總屋宇測量師／新界西的其他意見詳載於文件附錄 V。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/789 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 770 號 A 分段(部分)、第 770 號 B 分段、第 771 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 817 號 A 分段餘段(部分)、第 817 號 B 分段餘段及毗連政府土地臨時露天存放塑膠及金屬以及存放舊電器產品連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/789 號)

簡介和提問部分

126. 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) 擬臨時露天存放塑膠及金屬以及存放舊電器產品連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為緊連申請地點和沿通道(屏廈路)有易受影響的用途，預計會有環境滋擾。根據申請人提交的申請書，所有舊電器產品會存放在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內，以盡量減少擬議用途可能造成的環境影響。除適當處理這些物料外，亦須制訂有關措施並全面嚴格推行，以免對附近地方造成泥土和地下水污染。不過，據悉申請人在申請地點拆解舊電器產品，此舉不可接受；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，而且申請地點自一九九九年已用作露天貯物場／物流暫存中心，但過去三年來並無接獲針對申請地點提出的污染投訴。為紓緩可能對環境造成的影響，文件第 13.2(a)至(e)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和在申請地點處理電器／電子產品。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。

127. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月十八日止，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上午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，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子產品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機和陰極射線管設備；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點拆卸／拆解電器／電子產品；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，如在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子產品，必須在已鋪築混泥土地面的有蓋構築物內進行；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養根據編號 A/YL-HT/527 的申請在該地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)

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；

- (o) 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；以及
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

129. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 這項許可是批給申請的露天存放塑膠及金屬以及存放舊電器產品連附屬工場用途，並不表示當局會容忍申請地點現時進行的拆卸／拆解舊電器／電子產品活動，或現於申請地點進行但這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的用途／發展；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範(包括佔用所涉政府土地)。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括支付地價／費用。元朗地政處不會為位於申請地點與屏廈路之間的非正式路徑進行保養工程，也不保證給予通行權；

- (e) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 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，並與有關的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；
- (g) 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最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)的規定，闢設車輛進出通道。此外，申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近公共道路和排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，即必須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處處長審批，有關規定載於文件附錄 V。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督可根據屋宇署的執法政策採取執法行動，移除申請地點上搭建的違例建築工程。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》的現有建築工程或違例建築工程。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，須按《建築物條例》的規定正式提出申請，並委聘認可人士統籌擬議建築工程。臨時地盤辦公室、貨倉和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。在進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的許可和同意。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築

物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及

- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請用途不得影響附近的林區(位於申請地點以南)。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/273 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗牛潭尾上竹園第 104 約政府土地
關設公用事業設施裝置(組合式變壓屏)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/273 號)

簡介和提問部分

130. 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) 擬議公用事業設施裝置(組合式變壓屏)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件的第 11 段。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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二零一六年五月十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- 提交及落實美化環境建議，以便把擬議發展與附近地方分隔，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

133. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請挖掘准許證；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，即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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。現時沿新潭路的煤氣輸送管道可能會令擬議發展受影響。申請人如在煤氣輸送管道附近進行發展，必須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並在發展項目的設計及施工階段，就擬議工程範圍附近一帶的現有及已規劃的氣體喉管走線／氣體裝置，以及工程範圍與氣體喉管至少須相隔多遠的問題，與香港中華煤氣有限公司聯絡／協調；以及
- (c) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如變壓站所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵與相關人士進行有效和坦誠的溝通，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在變壓站啓用後，項目擁有人或

作為監管機構的機電工程署宜核實防護委員會的指引是否確有遵行。

[林嘉芬女士此時返回會議席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/379 在劃為「農業」及「工業(丁類)」地帶的
元朗錦田第 107 約
地段第 812 號 A 分段(部分)及
第 813 號 A 分段(部分)
關設臨時樂器及音樂會海報貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/379 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時樂器及音樂會海報貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關的臨時用途可予容認三年，理由詳載於文件第 11 段。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於星期一至星期五晚上六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一三年二月十八日或之前)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；
- (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。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須待規劃許可續期後，申請地點才能續作申請的用途；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目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，即地段第 812 號 A 分段及第 813 號 A 分段分別獲批予短期豁免書編號 3411 及 3412，以作申請的用途。有關地段的擁有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範。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，申請地點可從新潭路經私人土地及政府土地前往。元朗地政處不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (d) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，而該段區內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，並與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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻擋地面水流或對現有天然河流、鄉村水渠、

溝渠及附近地區造成負面影響。如需在地段界線以外進行渠務工程，申請人在展開有關工程前，須先諮詢地政總署元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應避免對申請地點附近的魚塘造成負面影響。申請人在作業期間應防止污染魚塘，例如倘有需要，須控制從申請地點流出的水。此外，申請地點毗鄰有一棵成齡黃葛樹。申請人應在切實可行情況下採取所需措施，防止這棵樹受到損害；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關的發展項目供水，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)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜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，必須遵守根據《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》；
- (j) 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》，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，不得指定作這宗申請的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意。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，以便統籌擬議的建築工程。申請地點看來並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，因此須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。建築事務監督可採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程。如申請用途須獲發牌，則申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。擬議構築物屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (k) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和使用性質。擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物如整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須按構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示這些器具的位置。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮；

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/380 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田水尾村第 107 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/380 號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件附錄 IV。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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具有很高的復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，並不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點的農業活動並不活躍。擬議發展項目與該區混雜農地、池塘、現有／已規劃的村屋及空地／荒地的整體環境並非不相協調。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一六年五月十八日止。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：

- 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政總署會以業主身分酌情批准有關的小型屋宇申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付土地補價及行政費；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」的規定；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/381 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路石崗新村第 110 約地段第 629 號 T 分段、第 629 號 U 分段、第 630 號 B 分段第 16 小分段及第 630 號 B 分段第 17 小分段作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/328)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/381 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/328，有效期至二零一二年六月五日)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為臨時用途可再容忍三年。

144. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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，由二零一二年六月六日至二零一五年六月五日止，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，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九時三十分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，不得在申請地點進行拆卸、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，不得在申請地點把汽車或汽車零件堆疊至高於 2.5 米；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，現有車輛進出通道須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月五日或之前)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；
- (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(即在二零一三年三月五日或之前)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；
- (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)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局就地段第 629 號 T 分段和第 629 號 U 分段批出了短期豁

免書，容許進行臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途的附屬用途，構築物覆蓋面積不得超過 259.72 平方米，高度不得超過 4.5 米。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經私人土地和政府土地通往錦田公路，地政總署不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；

- (b) 遵行環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局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，移除所有違例工程；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／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》；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應盡量避免在作業期間損害位於申請地點邊緣／申請地點旁的樹木；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處處長提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬

議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守就露天貯存用地訂定的良好作業指引(詳載於文件附錄 VI)。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/558 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)
臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件，以及闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/558 號)

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件，以及闢設冷藏車安裝及維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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(最接近的距離申請地點西南面約 40 米)有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由區內村民提交的公眾意見，表示反對這宗申請，因為申請用途的貨櫃車會對兒童和長者構成道路安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為臨時用途可容忍 18 個月。環保署署長雖然不支持申請，但在過去三年並無接獲任何有關環境的投訴，當局在法定公布期間也沒有接獲區內人士以環境理由而提出的反對。為回應環保署署長關注的問題，文件第 13.2(a)至(c)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止噴漆活動。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。雖然先前批給的許可(申請編號 A/YL-KTS/485)因申請人未能履行有關美化環境、排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人已在申請地點內為美化環境而栽種一些植物，而申請人亦表示已就申請地點內的辦公室、貯物室和工場提供滅火筒。如小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關附帶條件的情況。至於區內人士以道路安全為理由提出反對，擬議發展與四周的土地用途並非不相協調，而相關政府部門對申請沒有負面意見。

148. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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 18 個月而非三年，至二零一三年十一月十八日止，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的任何時間，不得在申請地點進行噴漆活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (i) 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)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，必須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。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況，而批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行有關附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (c) 須與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即當局沒有批准把有關構築物用作辦公室、貯物室／員工休息室、車棚、工場及吊架。當局曾就地段第 404 號發出批准書（編號 MT/LM 2588），准許搭建農用構築物。倘申請用途有變，地政總署會考慮相應撤銷批准書。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經私人土地和政府土地通往錦上路。地政總署不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (e) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應採用良好的地盤施工方法和推行所須措施，盡量避免在作業期間污染附近河道；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內道路所

在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內道路的管理和維修保養責任誰屬；

- (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；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處處長提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准，有關規定載於文件附錄 V。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮。此外，在履行提供滅火筒的規劃許可附帶條件方面，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)予消防處處長審批；
- (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均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局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，移除所有違例工程；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/563 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗第 106 約地段第 702 號 C 分段(部分)、
第 703 號、第 704 號 B 分段餘段(部分)、
第 705 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/563 號)

簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰、西鄰及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見；而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年沒有收到任何證明屬實的環境投訴，在法定公布期間亦沒有收到區內人士的反對意見。為處理環保署署長關注的事宜，文件第 13.2(a)至(d)段建議訂明規劃許可附帶條件，限制作業時間，並禁止中型／重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭進出；以及禁止進行拆卸、保養、維修、

清洗、噴漆或其他工場活動。倘未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可遭撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年二月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即二零一二年六月二十九日或之前)設置滅火器，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(即二零一二年十一月十八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年二月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

154. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續申請用途前，必須先為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關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，即用作貯物棚架、貨櫃辦公室及貯物室等構築物，並沒有獲得批准，而佔用申請地點內的政府土地亦沒有獲批給許可。有關擁有人及政府土地的佔用人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘有關申請獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經位於政府土地的石崗機場路通往。地政總署不會負責政府土地的保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 採納由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》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；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即介乎申請地點與金水北路之間有生態種植紓緩區。申請人須採取適當措施，以防止損害毗連申請地點西南面界線的樹木及下層植物；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內通道並非由運輸署負責管理。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；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得對毗連地區的排水造成負面影響；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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，申請人必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，移除全部違例工程；

- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關規定載於文件附錄 V。倘申請人擬申請豁免關設若干消防裝置，須提供理據，以供考慮。為處理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(FS 251)予消防處審批；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/564 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉元崗村第 106 約政府土地
關設臨時建造業訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/564 號)

簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時建造業訓練中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。一份由元崗村村代表提交的公眾意見書表示，村民及村代表反對闢設擬議的訓練中心，原因是申請地點位於元崗村內，與村屋十分接近。他們擔心訓練中心會對村民構成滋擾及引致衝突。另一份意見書由一名人士提交，內容表示因發展項目會吸引陌生人前往鄉村而反對該申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，認為有關的臨時用途可予容忍一年。擬議的訓練中心旨在為建造業提供水準測量訓練。申請地點只會進行課室教學及有關操作水準測量設備和量度工具的實習工作，而不會涉及高噪音活動，例如鑽孔或動土工程。發展項目不大可能對附近地區造成負面的環境、交通、景觀、排水及消防安全影響。有關政府部門對申請沒有負面意見。不過，由於申請地點鄰近村屋，而實習訓練又會在申請地點的露天地方進行，因此未能確定會否對附近地區造成滋擾。就此，建議批給較短的一年規劃許可期，以監察申請地點的情況。為盡量減低擬議發展項目可能對環境造成的滋擾，亦建議訂明限制作業時間的規劃許可附帶條件。至於區內人士反對申請的意見，據了解申請地點已用圍欄完全圍封起來，而擬議的訓練中心每次只會有大約 40 人佔用。申請地點可經南面一條連接錦上路的區內小徑進出，該小徑只經過數間村屋。雖然預計擬議發展項目未必會對四周的村屋造成重大滋擾，但建議批給較短的一年規劃許可期，以監察情況。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 主席指出，擬議的訓練中心會提供課室教學及利用水準儀器(即定鏡水準儀)和經緯儀進行水準測量實習。使用該等設備不會產生噪音。與營運一間小學比較，這些訓練對村民造成的噪音滋擾較小。就此，倘若這宗規劃申請獲得批准，可考慮批給為期三年(而非規劃署所建議的一年)的規劃許可期。主席亦表示，為回應區內村民所關注的問題，委員可考慮訂定規劃許可附帶條件，內容為「一如申請人所建議，不得在申請地點進行高噪音活動，例如鑽孔或動土工程。」若申請人不遵守規劃許可附帶條件，或在規劃許可有效期內，有區內村民就訓練中心所造成的噪音滋擾提出具有理據的投訴，則規劃許可須予撤銷。

157. 一名委員詢問訓練學校會否在周末及公眾假期運作。高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士在回應時表示，根據申請人所提交的文件，訓練中心的運作時間由星期一至五上午八時至下午五時，以及星期六上午八時至下午一時，星期日及公眾假期休息。這名委員亦建議訂定規劃許可附帶條件，以反映訓練中心不會在星期六下午、星期日及公眾假期運作。其他委員表示同意。

158. 一名委員詢問是否需要訂明規劃許可附帶條件，說明只可在訓練中心進行水準測量實習。主席表示無須這樣做，因為當局是按照所提交申請的內容批准這宗申請，而申請人亦表示只會在訓練中心進行水準測量實習。

159. 主席備悉委員普遍同意批給為期三年(而非規劃署所建議的一年)的臨時規劃許可期。為回應公眾關注到訓練中心可能對區內村民構成滋擾的問題，規劃許可內將訂明附帶條件，內容是「一如申請人所建議，不得在申請地點進行高噪音活動，例如鑽孔或動土工程。」

160. 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。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月十八日止，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，不得於星期一至五下午五時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期六(下午一時後)、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，不得在申請地點進行高噪音活動，例如鑽孔或動土工程；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)，提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月十八日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復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。

161. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向地政總署申請短期租約。申請如獲批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付租金或行政費用。有關的地盤面積有待核實；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網絡。申請人

須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須向有關地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須採取適當的污染管制措施，以盡量減低在空置學校進行小型翻新工程期間可能造成的環境影響。整套「建築合約的污染控制條款建議」可於該署網頁瀏覽。此外，申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在申請地點^{或毗鄰地}_{方有多株}成齡本土樹。在發展項目的建造／翻新及運作期間須採取所需措施，以保護和護理有關樹木；
- (e) 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以裝設標準的柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。有關的校舍似乎是由建築署負責管理／維修。若需在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先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擬議建築工程的統籌人。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物

(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。如申請的用途須領取牌照，則申請地點上任何擬作這項用途的現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須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內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/565 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大窩村
第 113 約地段第 1186 號餘段(部分)
興建兩幢屋宇(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/565 號)

簡介和提問部分

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件附錄 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長

(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有很高的復耕潛力，而且附近一帶有不少農業活動；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內居民提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不支持有關申請。擬建兩幢屋宇的發展項目有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。因此，漁護署署長不支持這宗申請。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向。這宗申請亦不符合「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」的規定，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，而且涵蓋大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地並非普遍供不應求。由於大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付預計的小型屋宇發展需求，這宗申請無須從寬考慮。此外，地政總署元朗地政專員指出，申請人聲稱是「橫台山永寧里」的原居村民，當局可考慮讓他們提出跨村興建小型屋宇的申請。申請人沒有在申請書內述明為何在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的用地(包括橫台山永寧里的「鄉村式發展」地帶)無法覓得合適土地進行擬議發展項目。

164. 何劍琴女士回應一名委員的提問時表示，申請人提及的申請地點四周的小型屋宇於九十年代、並於臨時準則生效之前(即二零零零年)獲批給許可。土地業權事宜並不是考慮小型屋宇申請的主要因素。

商議部分

165. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 擬議發展項目有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 申請並不符合「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」，因為大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付預計的小型屋宇發展需求。申請人沒有在申請書內述明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的用地無法覓得合適土地進行擬議發展項目。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/171 在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗石崗黃竹園 2 號第 114 約
地段第 658 號 B 分段第 1 小分段及
第 658 號 B 分段餘段
經營臨時商店及服務行業(臨時二手建築機械
貿易連附屬放債人辦事處)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/171 號)

簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(臨時二手建築機械貿易連附屬放債人辦事處)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (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書，他反對這宗申請，因為運送重型機械會對附近居民造成噪音滋擾，而擬議放債人辦事處與申請地點的已規劃工業用途不相協調；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。至於有公眾意見以環境理由反對申請，當局在過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。為紓減對環境可能造成的影響，文件第 12.2(a)至(d)段已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間、規定須保養正式的車輛通道／車輛進出通道，以及禁止車輛在公共道路掉頭。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，連接申請地點與公共道路的正式車輛通道／車輛進出通道須時刻加以保養；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛不得掉頭進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議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(即在二零一三年二月十八日或之前)落實美化環境建議，而落實情況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(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)落實排水建議，而落實情況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(即在二零一二年十一月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一三年二月十八日或之前)提供消防裝置，而落實情況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)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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

169. 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，即第 114 約地段第 658 號 B 分段第 1 小分段的土地受短期豁免書第 2883 號涵蓋，豁免書容許把有關土地用作存放建築機械，核准覆蓋範圍不得超過 245 平方米，建築物高度不得超過 5.5 米；而第 114 約地段第 658 號 B 分段餘段的土地受短期豁免書第 2884 號涵蓋，豁免書容許把有關土地用作存放建築機械，核准覆蓋範圍不得超過 19 平方米，建築物高度不得超過 5 米。倘發現違反短期豁免書所訂明的條件，地政總署保留權利採取適當行動。此外，當局曾批出修訂租約編號 M7881，容許在該兩個地段搭建構築物作貯物室及住宿用途。地政總署如發現此等構築物的用途改變，會考慮取消有關的修訂租約。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建附加／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。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及條件，包括支付地價或費用。再者，申請地點可從林錦公路經一小塊政府土地到達。元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點位於「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的工程範圍內；
- (c) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取所需措施，避免在作業期間對申請地點東北面的水道造成

污染，並盡可能在作業期間保護申請地點邊陲的樹木；

- (e) 留意消防處處長的意見，即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。申請人擬備消防裝置建議時須留意，凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他露天貨倉、露天屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (f) 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時位於申請地點的構築物。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乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。建築事務監督可根據屋宇署的執法政策，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。用作辦公室／貯物室的臨時構築物屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請。此外，申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，即所有建築物均須設置緊急車輛通道；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點如位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。

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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬建的構築物。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/588 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2707 號至第 2711 號、第 121 約地段第 1638 號至第 1640 號、第 1664 號、第 1665 號、第 1666 號(部分)、第 1667 號(部分)、第 1668 號、第 1669 號、第 1671 號至第 1675 號、第 1676 號 A 分段、第 1676 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料、廢棄車輛、汽車零件、流動廁所及回收物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)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-TYST/588 號)

簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，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、廢棄車輛、汽車零件、流動廁所及回收物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)連附屬工場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的西面、南面及附近範圍有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾；
- (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出的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是附屬工場的運作會對附近居民產生噪音和塵埃滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的理由，認為申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，以及申請地點在二零零九年及二零一零年涉及兩宗環境方面的投訴，但水污染問題在環保署署長於二零一零年九月採取檢控行動後已不再出現，而申請地點亦已加設圍欄，與附近地方分隔。此外，申請人建議不於晚上七時至翌日早上七時及星期日和公眾假期在申請地點進行作業，以及不會就申請地點的運作使用重型貨車。只要落實擬議紓緩措施，預計發展項目不會對附近地區的環境造成重大影響。為回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，用以限制作業時間、禁止進行非附屬工場活動和存放電子廢物，以及限制使用重型貨車。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。至於有公眾基於環境理由就申請提出反對，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以消滅可能造成的環境影響。

170. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

171. 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，至二零一五年五月十八日止，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，不得於晚上七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) 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(附屬分類和包裝工序除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(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；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，必須時刻維修保養申請地點根據申請編號 A/YL-TYST/416 而落實的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，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(即在二零一二年十一月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年六月二十九日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月十八日或之前)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(即在二零一三年二月十八日或之前)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；
- (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(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

172. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 應先為規劃許可續期，然後才在申請地點繼續進行申請用途；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關地段擁有人及政府土地佔用人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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等。此外，申請地點可經一條非正式的鄉村路徑到達，該路徑由山下路延伸，位於政府土地及其他私人土地上。元朗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；

- (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，並與有關的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，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 遵從環境保護署最新發出的「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，即申請人提交的美化環境及保護樹木圖則(文件的繪圖 A2)所顯示的現有樹木位置及數目與申請地點的實際情況不符。此外，該署發現有貯存物料堆疊在樹基附近，對樹木造成損害或影響其健康生長。所有貯存物料須最少與樹基保持一米距離。再者，日後提交的保護樹林建議須包括為部分樹木進行的保養工程(例如清除枯枝、擴大環繞樹幹的鐵欄及補種樹木)、對現有樹木採取的保護措施(例如沿樹基加設圍欄或護罩)，以及提交種植完成圖以反映申請地點上樹木的實際位置和數目；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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。

此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長的意見，即須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關訂定消防裝置建議的要求載於文件附件 V。關於提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，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。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，不得指定作這宗申請獲核准的用途。在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。建築事務監督可根據屋宇署的執法政策採取執行管制行動，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違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物。作貯物用途的臨時開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。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，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/589 為批給在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 319 號作臨時「露天存放建築設備(包括貨櫃)連貨櫃小型維修」用途(申請編號 A/YL-TYST/431)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/YL-TYST/589 號)

簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給申請編號 A/YL-TYST/431 作臨時「露天存放建築設備(包括貨櫃)連貨櫃小型維修」用途的規劃許可(有效期至二零一二年六月五日)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 10 段。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影響用途(住宅用途)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請所涉的臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件的第 12 段。雖然環保署署長不支持申請，但該署過去三年並沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止使用重型貨車。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。

174. 一名委員詢問有關公布規劃申請的程序，屯門及元朗規劃專員陳永榮先生回應說，當局接獲申請後，會公布申請書內所有資料，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在公眾查閱期的首三個星期內，每星期一次在兩份本地中文報章及一份本地英文報章刊登通知，並在申請地點的顯眼位置或附近張貼通知。就具重大地區意義的申請而言，或會同時在關乎申請的地區內的路旁欄桿掛設通知。此外，作為額外的行政措施，關於該申請可供公眾查閱的通知，亦會上載城規會網頁；於公眾查閱期的首三個星期內，在城規會秘書處、規劃署的規劃資料查詢處、有關的地區規劃處、民政事務處及鄉事委員會辦事處貼出。此外，也會把通知送交與申請地點界線相距 100 呎以內的建築物的業主立案法團或其他委員會。

商議部分

175. 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，由二零一二年六月六日至二零一五年六月五日止，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，不得於下午五時三十分至翌日早上八時三十分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，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的堆疊高度不得高於 7.5 米；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月五日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年三月五日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零一二年七月十七日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月五日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年三月五日或之前)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；

- (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；
- (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。

176. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目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，即地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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。此外，前往申請地點須經過一條由山下路延伸出來的非正式鄉村路徑，該路徑位於政府土地及其他私人土地，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予該路徑的通行權；
- (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道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公共道路的通道；

- (e) 遵守環境保護署發出的最新《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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。擬備消防裝置建議的規定載於文件的附錄 VI。有關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)供消防處審批。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點上的所有違例建築工程／構築物必須拆除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘一名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，清拆所有違例工程；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點如位於《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓架空輸電纜的較理想工作走廊範圍內，申請人須先徵詢供電商的意見，並與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜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 46

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/387-13 申請把履行規劃許可附帶條件的期限延長
三個月－擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村屯門市地段第 392 號
闢設靈灰安置所

簡介和提問部分

177. 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：

申請延長履行規劃許可附帶條件(b)項的期限

- (a) 二零零九年八月二十一日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下，批准在申請地點進行靈灰安置所用途的規劃申請(編號 A/TM/387)。有關的規劃許可附帶條件(a)至(f)項載於文件第 1 段；
- (b) 二零一二年四月五日，申請人提交第 16A(2)條申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(b)項的期限。規劃許可附帶條件(b)項訂明申請人須在批給規劃許可之日起計六個月內擬備並提交緊急車輛通道的設計，以及提交並落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關設計、建議及落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；
- (c) 申請人先前曾提交 12 份要求延長履行該項規劃許可附帶條件的申請，而履行有關附帶條件的期限已由六個月合共延長 33 個月至二零一二年五月二十一日止；

- (d) 在這宗延長期限的申請中，申請人要求把履行規劃許可附帶條件的期限再延長三個月至二零一二年八月二十日止，以便落實已批准的消防裝置建議。申請人所提出的理據撮述於文件第 3 段。消防處處長已獲諮詢並表示不反對這宗延長期限的申請；

撤銷規劃許可

- (e) 根據城規會附加的規劃許可附帶條件(a)項，申請人在有關的靈灰安置所用途開始運作之前，須提交並落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。規劃許可附帶條件(e)項也訂明「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，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (f) 申請人尚未落實滅火水源及消防裝置的建議以符合消防處處長或城規會的要求。然而，規劃署於二零一二年四月四日實地視察時，發現有關的靈灰安置所用途已在申請地點運作。因此，申請人沒有履行規劃許可附帶條件(a)項。根據規劃許可附帶條件(e)項，有關申請的規劃許可已停止生效和被撤銷。二零一二年五月十七日，城規會秘書就規劃許可被撤銷一事通知申請人；以及

徵詢意見

- (g) 城規會不應考慮這宗第 16A 條申請，因為申請獲考慮時，規劃許可已不存在。

178. 劉長正先生在回應主席的詢問時說，規劃署於二零一二年四月四日實地視察時，發現靈灰安置所內的一些骨灰龕位已被使用，而每個已被使用的骨灰龕位上都有人像照片及刻有文字，表示是一個「靈龕」。此外，也有人參拜，以及燃燒香燭和冥鏹。申請地點的靈灰安置所用途已開始運作。秘書說，城規會於二零零九年在附加規劃許可附帶條件的情況下批准這宗規劃申請。規劃署其後接獲一宗公眾投訴，指申請地點的靈灰安置所用途已開始運作。申請人在回應規劃署的查詢時說，申

請地點的骨灰龕位是用作存放先人遺物的箱子，不容許存放骨灰。然而，根據實地視察所收集的證據及律政司的意見，規劃署認為申請地點的靈灰安置所用途已開始運作。由於申請人在靈灰安置所用途開始運作前尚未提供符合消防處處長或城規會要求的滅火水源及消防裝置，因此，他沒有履行規劃許可附帶條件(a)項。根據規劃許可附帶條件(e)項，有關申請的規劃許可已停止生效和被撤銷。委員備悉這一點。

商議部分

179. 主席總結說，城規會不能考慮這宗第 16A 條申請，因為有關的規劃許可可在申請獲考慮時已不存在。委員表示同意。鑑於小組委員會的決定，秘書說會把這份申請表格交回申請人。委員繼而審閱文件第 5.3 段所載不考慮這宗第 16A 條規劃申請的理由，並認為理由恰當。

180. 經進一步商議後，小組委員會決定不應考慮這宗第 16A 條申請(申請編號 A/TM/387-13)，理由如下：

- 申請編號 A/TM/387 的規劃許可已被撤銷及停止生效。城規會不能再考慮第 16A 條申請(申請編號 A/TM/387-13)，因為規劃許可可在申請獲考慮時已不存在。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、劉長正先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。陳先生、黎先生、劉先生、簡先生、馮先生及何女士於此時離席。]

181. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。