

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零零九年二月二十七日下午二時三十分舉行的 第 390 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳仲尼先生

運輸署總工程師／新界東
張少猷先生

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
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年二月十三日
第 389 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年二月十三日第 389 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]

上訴法庭針對城市規劃委員會就半山區西部西摩道 2A 至 2E 號、
衛城道 23 至 29 號及衛城坊 4 至 6A 號
進行擬議住宅發展的司法覆核所提出的上訴作出判決

2. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就原訟法庭二零零七年十一月所作司法覆核判決提出的上訴，已在二零零九年二月二十七日被上訴法庭駁回。有關上訴是針對城市規劃上訴委員會早前決定駁回兩項擬在上述用地進行的住宅發展項目而提出的。有關判決結果會發給委員，並於稍後邀請律政司代表就有關個案向委員作出簡報。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/2 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南第 98 約
地段第 760 號 B 分段(部分)及 C 分段(部分)
由「綠化地帶」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/2 號)

簡介和提問部分

3. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及以下申請人／
申請人代表此時應邀出席會議：

劉淵華先生 - 申請人
李俊傑先生)
劉紫欣女士) 申請人代表
趙柱國先生)

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。她接着
請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介申請的背
景。

5. 許惠強先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的
內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

(a) 有關申請涉及把申請地點(佔地 990 平方米)在古洞
南分區計劃大綱圖上由「綠化地帶」改劃為「住宅
(丙類)2」地帶，以便興建一幢樓高三層的屋宇，
地積比率為 0.4 倍，上蓋面積比例為 20%，以及建
築物高度 9.45 米，並設有兩個泊車位。支持有關
申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；

(b) 申請地點位於麒麟山山腳，部分地方設有圍欄及鋪

築地面。緊接申請地點的南面為一系列斜坡，而申請地點界線內的其中一個斜坡獲發危險斜坡令；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對該申請有所保留，因批給許可會為同類申請立下不良先例，由此引致交通方面的累積不良影響可能相當嚴重。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，因申請地點附近有廢料回收設施，改劃土地作住宅用途會令工業與住宅為鄰可能產生的問題惡化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對該申請，因鄰近申請地點的斜坡草木茂盛，四周有不少大樹，進行擬議發展會影響「綠化地帶」的完整；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份支持該申請，認為擬議發展項目與附近地區協調；另一份則表示「沒有意見」；
- (e) 北區民政事務專員表示上水區鄉事委員會主席支持該申請，因改劃土地用途地帶可改善區內村民的居住環境。有關北區區議員提出反對，因為進行擬議發展項目會對綠化地帶一帶的環境及視覺效果造成不良影響。古洞南居民代表則對該申請並無意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於綠化地帶及麒麟山山腳，草木茂盛，屬農地地段，契約並無訂明可用作興建屋宇。申請書並無提供充分理據支持將申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，而現時將申請地點劃為「綠化地帶」，是恰當的做法。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的交通及景觀造成不良影響。在分區計劃大綱圖上，「綠化地帶」內約有 33 公頃私人農地。批准該宗改劃土地用途申請會為其他同類改劃土地用途申請，立下不良先例。

6. 主席繼而請申請人闡述支持這宗申請的理據。申請人提

出以下要點：

- (a) 在劃為「綠化地帶」前，申請地點已長期用作貯物。大部分地方已鋪築路面，並無任何樹木，而該處現時的小樹是由他栽種的。申請地點並無具備「綠化地帶」的特徵，多年來，這種情況一直維持不變。申請地點只有一個露天貯物場及兩個有蓋構築物，分別用作貯物及辦公室；
- (b) 申請人有一個大家庭，共有 10 名子女，房子位於申請地點北面，只有五個睡房，並無足夠地方供所有家庭成員居住，因此打算在申請地點興建較大的房子，以改善生活質素。他強調申請地點並無樹木，在該處興建屋宇，不會影響「綠化地帶」；
- (c) 據他了解，政府需徵用申請地點內部分土地作擴闊路面用途，以便配合附近的住宅發展項目。政府收回部分土地作擴闊路面用途，但卻沒有讓他享受發展所帶來的好處，這樣做並不公平。他希望小組委員會會考慮其權利與義務；以及
- (d) 透過改劃土地用途地帶，以民居取代臨時貯物構築物，可改善申請地點的環境。鄉事委員會及古洞村對此表示支持。他亦已進行斜坡鞏固工程，區內村民均表歡迎。

7. 一名委員詢問有否任何記錄，顯示申請地點在劃為「綠化地帶」前，曾用作露天貯物；以及申請人有否就申請地點劃為「綠化地帶」提出反對。許惠強先生指出，地政總署已就申請地點用作有蓋貯物用途而發出短期豁免書。申請人指在去年打算興建屋宇前，完全不知道該地點劃作何種用途。

8. 在回答一名委員的提問時，申請人表示有些子女現時與他一同在港居住，有些則仍在外地。他的五名子女連同他們的家人現時住在他的房子，該房子位於緊接申請地點的北面，樓高三層，有五個睡房。他打算在申請地點興建較大的房子，以改善現時擠迫的居住環境，以及騰出空間供其餘五名子女及其家人日後回港居住。

9. 在回應一名委員的詢問時，許惠強先生澄清，文件圖 Z-2 所示位於申請地點對面古洞南路另一邊的廢料回收設施，並非准許用途。儘管環保署署長基於工業與住宅為鄰所產生的問題反對該申請，但這並非建議拒絕申請的其中一項理由。

10. 由於申請人及其代表沒有提出進一步意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們有關申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

11. 一名委員指出，申請地點在劃為「綠化地帶」前已用作貯物用途，而地政總署亦發出短期豁免書，批准該用途，因此將該處劃為「綠化地帶」，可能並不恰當。擬把有關地點改劃作住宅用途地帶，能與鄰近住宅發展項目協調，並可以民居取代現有的貨倉構築物。另一名委員卻指出，該處是農地地段，並無興建屋宇的權利。地政總署茹建文先生表示有關土地的類別並非考慮申請的相關因素，現時這宗申請應按本身的規劃情況進行評估。

12. 一名委員指出，改劃作住宅用途，可取締申請地點現有的露天／有蓋貯物用途，從而改善環境。另一名委員表示，透過改劃土地用途地帶，要求申請人在申請地點提供更多綠化設施，或許在規劃方面帶來好處。另一方面，一名委員認為，如在規劃方面沒有明顯好處／可取之處，批准該申請，會為其他同類改劃土地用途地帶申請立下不良先例，因為在同一「綠化地帶」內有不少農地。另有兩名委員表示同意，並認為申請人未有就申請提出充分理據。

13. 委員普遍同意申請書並無提供足夠資料，支持將申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並認為批准該申請，會為其他同類申請立下不良先例。不過，由於附近一帶有現存及已核准的住宅用途，特別在古洞南路沿線，當局應檢討該「綠化地帶」界線，把附近地區的特徵及主要的住宅用途納入考慮。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂土地用途地帶申請，理由如下：

- (a) 申請地點鄰近山坡腳，草木茂盛，四周有不少大樹。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書並無提供充分理據，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，而現時將該處劃作「綠化地帶」，是恰當的做法；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議住宅發展項目不會對附近地區的交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類改劃土地用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降，並對附近道路網的交通造成不良影響。

15. 小組委員會亦同意告知申請人，規劃署會檢討該「綠化地帶」的界線，把附近地區的特徵及主要的住宅用途納入考慮。

[梁廣灝先生此時離席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/6 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》，把大埔汀角第17約多幅地段及毗連政府土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/NE-TK/6號)

16. 劉志宏博士已就這宗申請申報利益，因為他現時與黃志明建築工程師有限公司、安誠工程顧問有限公司及黃鄭顧問工程師有限公司有業務往來，而這些公司是這宗申請的顧問小組成員。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

17. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

杜立基先生

陳禮璋先生

溫文儀先生

黃沛茜女士

鄭社章先生

黃光耀先生

蔡綺婷女士

洪綺文女士

程榮禧先生

18. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介申請的背景。

19. 許惠強先生借助 Powerpoint 簡報工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請涉及把申請地點(地盤面積為 3.3 公頃，包括 0.4 公頃政府土地)在汀角分區計劃大綱圖上由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶，以便發展水療度假酒店；
- (b) 申請地點先前涉及兩宗由同一申請人提交的申請(編號 Y/NE-TK/1 及 Y/NE-TK/3)，擬同樣劃作「其

他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶。編號 Y/NE-TK/1 的申請所涉地積比率為 1.07 倍，於二零零六年十二月一日被小組委員會拒絕，主要理由如下：考慮到現有鄉郊環境及苗圃內活躍的農業活動，把申請地點劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，做法恰當；由於尚有未收購的私人地段，會造成不協調用途毗鄰而立的問題；發展規模、密度和上蓋面積太大及高度太高；以及對景觀造成不良影響。編號 Y/NE-TK/3 的申請所涉地積比率為 0.8 倍，小組委員會於二零零八年十一月二十一日應申請人要求延期考慮該宗申請，以待申請人提交補充資料；

- (c) 與先前編號 Y/NE-TK/1 的申請比較，現有計劃把地積比率由 1.07 倍減至 0.6 倍，把覆蓋率由 35.7% 減至 28%，並把建築物高度由五層減至三層；
- (d) 擬議水療度假酒店將設有 237 間客房，包括 20 幢別墅。酒店房間將設於地盤北部的四幢酒店大樓(三層高)，而 20 幢別墅(兩層高)則設於地盤的東南部。入口廣場、水療設施及商場將設於地盤的西南部。地盤的中央部分設有一個大型泳池；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持興建水療度假酒店，因為度假酒店可提供新酒店房間，並增加不同種類的酒店住宿設施，供各類訪港旅客居住。他指出水療度假式酒店在全球日漸流行，可吸引大量高消費及有地位的旅客來港，加強香港作為優質旅遊點的形象。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署助理署長／新界關注擬議路口改善工程。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注申請地點內尚有未收購的私人地段，會造成不協調用途毗鄰而立的問題，同時亦關注景觀和保護樹木的事宜。其他有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (f) 在法定公布期內共接獲 17 份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是申請違反汀角分區計劃大綱圖的整體規劃意向，即保育自然環境和禁止在區內進行密集城市發展；沒有理據支持香港對水療設施有需求；擬議發展與附近環境並不配合；經營酒店會對附近的寧靜環境造成滋擾；保留地點作農業用途；對交通、環境、排水、水質、生態、視覺效果及景觀，特別是汀角具特殊科學價值地點內易受影響的紅樹林生境，造成不良影響；對風水造成影響；以及令小型屋宇用地減少；
- (g) 大埔民政事務專員表示，有關區議會議員反對這宗申請，因為汀角村的原居民代表和居民代表及蘆慈田村部分村民提出反對。汀角村的兩名原居民代表及一名居民代表不反對這宗申請。由於有關發展對該區十分重要，須諮詢大埔區議會及大埔鄉事委員會；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。考慮到該區現有的天然景觀及風景質素，有關地點適合進行與康樂相關或度假式的低密度發展。就此而言，旅遊事務專員支持這宗申請。與先前被拒絕的申請(編號 Y/NE-TK/1)比較，現有計劃的地積比率已由 1.07 倍大幅減至 0.6 倍(減少 44%)，而建築物高度則由五層減至三層，並採用建築物高度分級概念。因此，就規模、密度及高度而言，現有計劃與附近鄉村式發展較為協調。申請人擬保留 49 棵在現有苗圃內具高度美化市容價值的成齡樹，並會在有關地點內及毗鄰土地栽種樹木，以配合附近的鄉郊環境，並為酒店大樓提供樹蔭。由於申請地點已空置多年，進行擬議發展可提供機會，以改善申請地點的視覺質素。有關區內人士關注的事宜，擬議發展不大可能對該區的交通、環境、排水、排污、生態、視覺效果及景觀造成不良影響。有關政府部門沒有就申請提出負面意見。申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外。因此，這宗申請不會對小型屋宇用地的數量造成影響。有關規劃署

總城市規劃師／城市設計及園境關注的事宜，須留意申請人已收購申請地點內私人土地的 87%，並證明會盡力收購其餘地段。此外，計劃是否全面，可待根據第 16 條提出規劃申請的階段作進一步評審，因為所有在擬議「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶進行的用途，均須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）取得規劃許可。在考慮第 16 條規劃申請時，申請人亦須就發展建議提交總綱發展藍圖、園境設計總圖及經修訂的影響評估。

20. 主席繼而請申請人代表闡述支持這宗申請的理據。杜立基先生借助 Powerpoint 簡報工具，並提出以下要點：

- (a) 擬議水療度假酒店符合政府就旅遊業制定的政策方針，為旅客提供更多種類的旅遊產品，滿足香港對水療設施顯著增加的需求；以及提供更多優質設施、服務及娛樂活動，鞏固香港作為國際「聚會、獎勵旅遊、會議及展覽」都會的地位；

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

- (b) 旅遊事務署於二零零四年展開在香港「發展水療及消閒度假設施顧問研究」，研究就水療度假設施的設計及位置訂立準則。位於汀角的申請地點符合有關準則，因為該處風景優美，背景是八仙嶺的山脊線，可眺望船灣海的海岸線；交通方便；已設有必要的基礎設施；擬議酒店可改善地區經濟，提供職位空缺和服務，亦可為香港整體經濟帶來收益；以及申請地點內的土地易於收購及平整，不會對工程造成不當延誤及引起爭議；以及
- (c) 雖然地積比率為 1.07 倍的先前申請（編號 Y/NE-TK/1）在二零零六年被小組委員會拒絕，但須留意小組委員會原則上不反對在該區發展度假式用途，僅認為申請人須處理各項尚未解決的事宜。現時這宗申請建議的發展計劃，規模已大幅減少，地積比率為 0.6 倍，而且申請人已處理所有原先尚未解決的技術事宜。

21. 陳禮璋先生借助 Powerpoint 簡報工具，簡介擬議水療度假酒店的設計概念，並提出以下要點：

- (a) 有關地點大致上平坦，有一塊平緩的斜坡，由北面於主水平基準上 23 米的最高點，向南面傾斜至主水平基準上 11 米。酒店的設計類似北歐的度假區，而且會調整布局，盡量保留有關地點內的現有樹木；
- (b) 整個發展項目可分為四個主要區域，即酒店、別墅、水療館及商業區。零售及商業用途擬設於正門旁邊。酒店設於地盤的北部，位處最高點，景觀不會受到阻擋。別墅則靠近海旁，避免海景受到阻擋；以及
- (c) 北面及東面均設有緩衝區，前者位於香港國際創價學會的文娛康樂中心旁邊，後者在蘆慈田村旁邊，以便把發展的位置向後移，減少對視覺效果造成影響。

22. 杜立基先生就簡介作出總結，提出以下要點：

- (a) 擬議的「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶，目的是在有關地點進行低層低密度水療度假酒店發展連附屬和相關設施。申請人建議有關地點內的發展，最高地積比率限於 0.6 倍，以配合周圍地區的特色；
- (b) 日後在有關地點進行發展，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得規劃許可。以便城規會可對發展項目的類別、規模及設計作出適當規管；以及
- (c) 申請人同意城規會建議對擬議用途地帶作出任何合理的修訂。

[陳曼琪女士此時離席。]

23. 一名委員對擬議水療度假設施產生的污水表示關注，因為設施位於汀角易受影響的地區，並擔心附近擬議龍尾泳灘所造成的累積影響。許惠強先生表示，申請人聲稱會為擬議發展鋪設污水管，接駁汀角路沿線的污水渠。加上當局日後會改善三門仔附近第 6 號泵房的處理能力，擬議發展應不會在污水排放方面造成不可接受的影響。杜立基先生補充說，即使不進行擬議發展，第 6 號泵房現時的處理能力亦不足以應付現有和已承諾進行的發展。因此，預期政府會改善第 6 號泵房的處理能力，以應付預計的需求。倘城規會同意根據第 16 條提出的規劃申請，申請人已預備接受規劃許可附帶條件，待第 6 號泵房改善工程竣工後，才開始經營擬議酒店。環境保護署(下稱「環保署」)的黃漢明先生表示，由於申請人將在第 16 條申請的階段提交更詳細的建議和評估，在該階段將進一步評估第 6、7 及 8 號泵房的處理能力，以及是否需要進行改善工程。環保署亦會評估有關發展在水及能源消耗方面有否採用「環保設計」。

24. 許惠強先生回應委員的詢問時表示，香港現時沒有與這宗申請所涉的同類水療度假酒店。杜立基先生補充說，擬議水療度假酒店可吸引旅客延長留港時間，並可滿足香港人對度假式水療設施的需求。

25. 一名委員關注擬議發展會對鄉郊地區的污水排放及交通造成影響，特別擔心是否有足夠土地擴闊道路。杜立基先生表示，申請人已建議把洗盥污水再循環，作為紓緩措施，從而降低向公共污水收集系統排放的最高水量。就交通影響而言，擬議酒店發展所產生的交通量不會很高，而且主要涉及非繁忙時間。他澄清申請人建議的兩項路口改善工程，分別位於大埔市中心及大埔工業村附近，而並非在申請地點附近的鄉郊地區。

26. 一名委員詢問收地計劃的資料。溫文儀先生表示，申請人已委託區內的地產代理向擁有人收購尚未取得的地段。透過地產代理的工作，自先前的申請在二零零五年提交以來，已有共 12 個地段(約 1 735 平方米)售予或同意售予申請人。另一名委員詢問，倘申請人未能收購所有尚未取得的地段，將採用什麼應變計劃。溫文儀先生表示，申請人的意向是盡量收購所有在申請地點內的土地。申請人會盡力收購尚未取得的地段，方法包括向地產代理支付較高的佣金。

27. 一名委員得悉區內人士反對這宗申請，並詢問申請人如何取得區內人士支持。溫文儀先生表示，曾兩次向大埔鄉事委員會簡介擬議發展，簡介會氣氛融洽，互相交換意見。申請地點北面界線將設有綠化緩衝區，以盡量減少對毗鄰用途(即香港國際創價學會的文娛康樂中心)造成視覺效果的影響。申請人亦建議進行鄉村改善工程，以改善區內的環境。酒店發展在建築及經營的階段，均可為區內人士提供就業機會。

28. 杜立基先生在回應一名委員的詢問時證實，就交通及環境方面的影響所進行的評估已顧及地點附近一些已承諾及計劃進行的發展計劃，包括「觀音」像連寺院及龍尾泳灘。

29. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們有關申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

30. 委員大致上支持這宗申請，因為擬議水療度假酒店屬於與該區互相協調的用途；現有計劃的地積比率和建築物高度已大幅降低；在根據第 16 條提出規劃申請的階段，仍可對日後發展的設計及布局作出充分的規劃管制；以及發展可提供就業機會。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點在汀角分區計劃大綱圖上由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶。分區計劃大綱圖的修訂項目在根據《城市規劃條例》的條文在憲報刊登前，會先提交小組委員會考慮。

32. 小組委員會亦同意告知申請人，由於有關發展的規模相當龐大，在根據第 16 條提交申請前，須先諮詢大埔區議會及大埔鄉事委員會。

[吳祖南博士及陳炳煥先生此時離席，而鄭心怡女士則於此時暫時離席。]

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/3 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》，把大埔汀角第17約多幅地段及毗連政府土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶，並就擬設的「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶加入新的註釋
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/NE-TK/3D號)

33. 劉志宏博士已就這宗申請申報利益，因為他現時與黃志明建築工程師有限公司及安誠工程顧問有限公司有業務往來，而這些公司是這宗申請的顧問小組成員。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

34. 小組委員會獲悉申請人於二零零九年二月二日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間改良經修訂的計劃，尋求方法降低地積比率，以回應政府部門就發展密度及統一土地業權而提出的意見。

商議部分

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/418 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山
第 22 約地段第 339 號 B 分段餘段(部分)
興建三幢屋宇(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/TP/418 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，因為有關地點位於附近兩條認可鄉村(即荔枝山及上碗窰)的「鄉村範圍」以外，而且申請人早已獲得在荔枝山村的小型屋宇批地。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請書內沒有提供資料或建議紓緩措施，以證明擬議發展不會對附近的大埔河造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為沒有足夠資料證明不會對現有樹木及景觀特色造成不良影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由有關地點的佔用人提交，他反對這宗申請，因為移走其資產作擬議發展一事並未獲其同意；

- (e) 大埔民政事務專員表示，半山洲及荔枝山的居民代表反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會破壞現有天然環境；以及
- (f) 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。擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請並不符合《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》，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於荔枝山及上碗窰的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外。從自然保育及景觀的角度而言，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即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，「綠化地帶」不宜進行發展。現有申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點及擬議屋宇均完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外；
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對現有景觀及大埔河造成任何不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展

立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區天然環境的整體質素下降。

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士、王愛儀女士及林葉蕙芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議]

擬議修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/09 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士告知，文件第 1 及 2 頁的取代頁已在會議前發給委員。她繼而按文件詳載的內容簡介長洲分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並陳述下列主要事宜：

- (a) 如文件第 3 段詳述，分區計劃大綱圖的擬議修訂涉及把一塊位於花坪面積約 4 700 平方米的土地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」。自從首份長洲分區計劃大綱圖在二零零四年公布以來，有關地點一直預留作低層低密度住宅發展。根據該區的土地用途檢討，考慮到有關地點位置偏遠，草木茂盛，因此建議有關地點改劃為「綠化地帶」，以反映及保護該區現時的天然特色；
- (b) 如文件第 4 段詳述，對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂建議，旨在收納「Flat」一詞經修訂的中文翻譯；

- (c) 如文件第 5 段詳述，藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議修訂項目，並反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；以及
- (d) 沒有接獲有關政府部門提出的負面意見。在獲小組委員會同意後，擬議修訂項目將提交離島區議會進行諮詢。

40. 黃少薇女士回應主席的詢問時表示，有關地點屬於政府土地。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 及 4 段所載有關《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》及其《註釋》的修訂建議；
- (b) 同意《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/3A》(載於文件附錄 II)及其《註釋》(載於文件附錄 III)在根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱前，適宜先提交離島區議會進行諮詢；
- (c) 採納文件附錄 IV 所載的《說明書》修訂本，乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義公布；以及
- (d) 同意《說明書》修訂本適宜連同《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/3A》一併提交離島區議會進行諮詢。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/43 在劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的西貢匡湖居購物中心地下D1及D2號舖及天階關設臨時學校(幼稚園)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-HH/43號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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) 關設臨時學校(幼稚園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人對交通擠塞問題表示關注，而另一名提意見人則反對這宗申請，理由是導致交通擠塞、影響道路安全，並會加重路面的負荷；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第10段所載的評估，不反對這宗申請。幼稚園與附近用途(例如位於商場大廈內的補習學校及商舖)並非不相協調。基於幼稚園規模細小(約291平方米)，因此不大可能對附近地區的交通和基礎設施構成不良影響。關於公眾人士的意見，由於擬議的幼稚園只有一間課室，故此不會對毗鄰道路網絡造成重大的交通影響。當局建議附加適當的規劃許可附帶條件，以解決對道路安全的關注。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 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，為期三年，至二零一二年二月二十七日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供交通警告標誌，以提示駕車人士及行人，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就根據《教育條例》為學校註冊的事宜聯絡教育局局長；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(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；以及
- (c) 與申請處所的有關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/89 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山十壆舊村芝蔴灣道
第333約地段第664號興建兩幢屋宇
(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/SLC/89號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/SLC/34)，興建兩幢三層高的小型屋宇。由於申請地點位於十壆舊村的「鄉村範圍」內，而該地段擁有建屋權，因此有關申請於一九九二年獲得批准。該項規劃許可已於一九九六年屆滿。其後，同一申請人提交一份與現時申請相同的發展項目的申請(編號 A/SLC/85)，但被小組委員會於二零零七年拒絕。在處理該宗申請時，申請地點過往的規劃許可記錄及獲准建造面積已被納入考慮。在考慮所有相關因素後，該宗申請被拒絕，主要理由是發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，對岩土及景觀造成不良影響，以及立下不良先例；
- (b) 擬建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——助理運輸署署長／新界對這宗申請有所保留，理由是批准有關申請，日後可能會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通或會造成重大的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬議發展須進一步削坡，可能會影響斜坡上現有的成齡樹。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議發展可能會受申請地點西南面的現有未登記斜坡影響或對斜

坡造成影響，該斜坡的坡度超過 30 度而穩定性不詳。申請人須提交土力規劃檢討報告，作為其申請的支持理據；

- (d) 在法定公布期內接獲十份公眾意見書，反對有關申請，理由包括提出申請前已進行砍伐樹木；大型地盤平整工程對附近斜坡的穩定性造成不良影響；根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；令區內自然環境及景觀的質素下降；加重現有道路及污水基礎建設的負荷；小型屋宇發展應限制在「鄉村式發展」地帶範圍內；影響道路安全；並且立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於坡度超過 30 度而穩定性不詳的山坡底。申請書並無提供資料，證明進行擬議發展不會對附近地區的岩土造成不良影響。在提出申請前，申請地點及其毗鄰範圍曾大量砍伐天然樹木，並進行違例地盤平整和大型削坡工程。申請地點已因先前地盤平整工程而受影響，雖然申請人建議進行美化環境工程，但是工程範圍位於毗連申請地點的政府斜坡，擬議在斜坡栽種淺根灌木既不會對斜坡的穩定性帶來裨益，也不能補償已減少的成齡樹或恢復原來的景觀。縱使申請地點及毗連的斜坡上已沒有樹木，擬議發展可能會進一步削去申請地點界線以外的斜坡，因而影響斜坡上現有的成齡樹。申請書並無提供足夠資料，證明申請不會對附近地區的景觀造成不良影響。儘管根據《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》，申請地點的建屋權須予以尊重，但擬議發展涉及砍伐天然樹木，影響現有天然景致和斜坡的穩定性，不符合有關在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引。批准有關申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引，因為申請書並無提供足夠資料，以證明進行擬議發展，不會對附近地區的岩土及景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士、王愛儀女士和林葉蕙芬女士出席會議解答委員的提問。她們均於此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林永文先生、關婉玲女士和李志源先生此時獲邀出席會議。]

[鄭心怡女士此時返回議席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/179 把劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第124約地段第3674號餘段作臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)及設立辦公室的規劃許可(申請編號A/TM-LTY Y/135)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/179號)

簡介和提問部分

49. 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) 就臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)及設立辦公室的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/135)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 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，為期三年，至二零一二年二月二十七日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動，包括修車、拆車及噴漆；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放超過 5.5 公噸重的貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養連接申請地點的現有車輛通道；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展的。當局不會容忍任何並未包括在申請內的其他用途／發展；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即倘規劃申請獲得批准，屯門地政處會考慮短期豁免書的申請，但短期豁免書的申請不一定會獲批；
- (c) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關清拆申請地點的違例建築工程／構築物；批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的構築物；如發現違例事

項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動；任何擬議的臨時建築物，須根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部受到管制；根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程，須正式提出申請，以待批准；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展關設緊急車輛通道的條文。

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

[簡松年先生此時暫時離席。]

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-PS/296 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第124約地段第2428號餘段(部分)及第2429號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/296號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室，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，因為申請地點附近有易受影響用途，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。有關「綜合發展區」地帶內並無已知的發展建議，因此批准這宗屬臨時性質的申請，長遠來說，不會妨礙落實已規劃的用途。申請用途與附近主要為空置用地、露天貯物場和輕鐵設施的土地用途並非不相協調。為了解決環保署署長所關注的問題，申請人建議在布局上增加申請地點北面兩所民居與中型貨車泊車位之間的距離，以符合《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所規定的 100 米距離。而且有關車輛日間會作送貨用途，只會在申請地點停泊過夜，因此每輛車輛每天只會進出停車場兩次。此外，當局建議附加規劃許可附帶條件，禁止停泊重型貨車、貨櫃車和拖架及經營汽車修理工場，並會就作業時間施加限制，以減低可能對環境造成的滋擾。鑑於停車場的運作規模細小，因此不大可能對附近地區的交通、排水及景觀造成重大的不良影響。然而，須留意由同一申請人提出的首兩宗申請(編號 A/YL-PS/267 和 277)已被撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。至於上一宗先前申請(編號 A/YL-PS/288)，雖然申請人尚未履行有關排水設施和消防裝置的規劃許可附帶條件，但是申請人提出延長上述規劃許可附帶條件履行期限的申請，規劃署署長經授權下於二零零九年一月二十三日批給許可。為加快申請人履行規劃許可附帶條件的行動，倘小組委員會批准這宗申請，建議批給申請人較短的履行期限。另外，當局會告知申請人，倘這宗申請再次因為未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，則申請人再次提交的申請將不會獲從寬考慮。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時，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拆車和修車及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊 24 公噸以上的貨車、旅遊巴、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻遵守由申請人所建議的停車場布局安排；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點上現有為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-PS/277 所設置的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)提交申請地點上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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年五月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提供擬議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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。

56. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 倘這宗申請因爲未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，則申請人再次提交的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書及短期租約，把有關地點的違例情況納入規管。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而有關地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款及土地管制計劃，採取適當的行動；
- (f) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別。此外，須向有關地政和維修保養當局澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點的通道建議須經運輸署批准。如通道建議獲批，申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113/H1114 或編號 H5115/H5116 在路口興建車輛進出通道，以配合現時的行人路狀況。申請人亦須在地盤入口興建一條截水溝，以防徑流由有關地點流往公共道路／排水渠。申請地點與洪元路之間的車輛通道並非由路政署負責維修保養；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即避免在樹幹一米範圍內存放廢料或停泊車輛；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 III；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動，清拆申請地點的違例構築物。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根

據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准；以及

- (1) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即沿青山公路毗鄰申請地點的一段單車徑將會擴闊，該項工程定於二零零九年第三季展開。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-KTS/455 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第106約地段
第618號餘段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/YL-KTS/455號)

簡介及提問部分

57. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年二月十一日要求延期考慮其申請，讓他有時間準備補充資料，以解決政府部門所關注的事宜。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計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最多有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/457 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村
第103約地段第462號B分段餘段(部分)、第463號
餘段、第465號B分段餘段(部分)、第520號餘段(部
分)及第521號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放待售車輛(旅遊巴士及拖頭／貨車)
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-KTS/457號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售車輛(旅遊巴士及拖頭／貨車)及附屬設施(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，因為申請地點的北部和東部均有易受影響用途(即住用構築物／民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員指出，在法定公布期屆滿後，於二零零九年二月十三日接獲一名市民提交的書面反對。該名反對者對申請提出強烈反對，理由是現時通往申請地點的道路非常狹窄，不能讓大型車輛出入；以及申請用途和申請地點以東的毗連露天貯物場所產生的

車輛交通會引致安全問題，並會對道路造成進一步損害。雖然申請人已撤回在申請地點以東開設巴士維修工場的申請，但該工場屬非法經營的業務，並曾洩漏汽油，污染環境。此外，該處有幾棵成齡樹已遭砍伐。倘當局在漠視公眾利益情況下批准這宗申請，則不符合行政長官提倡的一般環保原則；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。有關發展與附近的土地用途(包括露天貯物場、工場、停車場及空置土地)並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門(環保署署長除外)沒有對申請提出反對／負面意見。小組委員會先前曾批准涉及申請地點部分範圍作不同臨時貯物用途的申請(編號 A/YL-KTS/255 及 379)。為釋除環保署署長的疑慮，建議附加規劃許可附帶條件，以限制有關用途的營業時間，並禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動。關於區內人士提出的反對，相關政府部門對這宗申請所涉的交通、行人安全及景觀事宜沒有負面意見。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以解決就環境及景觀影響方面提出的關注。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六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，不得於星期日和法定假期內在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

62. 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，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即於一九六五年七月二日發出修訂租賃許可證編號 MNT1162 和批准通知書，以供在第 103 約地段第 463 號餘段及第 520 號餘段搭建構築物作住宅及農業用途。倘根據修訂租賃許可證和批准通知書搭建的構築物在未經事先許可的情況下改建成違例用途，元朗地政處會終止該修訂租賃許可證和批准通知書，並保留對違例情況採取執法行動的權利，同時亦保留對非法佔用申請地點內的政府土地採取管制行動。提醒申請人／擁有人須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制。鑑於當局的政策是不會就任何地段的部分範圍批給短期豁免書，除非有關地段在申請地點外的部分並無搭建任何構築物，否則必須妥為劃出該地段在申請地點內的部分。倘沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況(如有)持續，元朗地政處便會考慮根據現行計劃，向有關註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動。此外，申請地點可從錦田公路經一條跨越露天政府土地的非正式路徑到達，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證該路徑可獲得通行

權；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在現有的八棵樹木中，有五棵約 12 至 15 米高的白千層樹與根據先前規劃申請(編號 A/YL-KTS/379)的規劃許可附帶條件為美化環境而栽種的若干細小樹木，已被移走。該等已失去的白千層樹，須以市場上尺寸最大的樹木替代；
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清除所有違例構築物。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人在制訂消防裝置建議時，必須遵照文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，必須向消防處提供理據以作考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點內有低壓架空電纜，附近設有架空電纜杆。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中電聯絡，就安全事宜徵詢中電的意見，並確保擬議發展附近與低壓架空電纜保持足夠的安全距離。申請人須防止申請地點附近的架空電纜杆被車輛撞倒。在架空電纜下，不准存放物料及車輛，包括停泊車輛以及堆存和堆疊物料。申請人須時刻為上述低壓架空電纜保持安全距離。同時，申請人亦須容許中電 24 小時不受限制地進入申請地點，因為中電在任何

時間都可能需要在申請地點的低壓電纜下進行緊急操作及保養工程。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/458 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦田公路
第103約地段第460號餘段、第461號餘段(部分)
及第462號B分段餘段(部分)
臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/458號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放私家車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。有關發展與附近的土地用途(包括露天貯物場、工場及停車場)並

非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，主要因為相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有反對／負面意見，而且申請地點先前曾獲批給規劃許可作同類用途。為釋除環保署署長的疑慮，建議附加規劃許可附帶條件，以限制有關用途的作業時間，並禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於星期一至六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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前申請(編號 A/YL-KTS/289)議定提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議

必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

66. 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，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地事宜；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即曾就第 103 約地段第 461 號餘段批給短期豁免書(編號 2784)，以准許搭建上蓋面積不超過 63.1 平方米和高度不超過 6.5 米的構築物，作左軌車輛露天存放場的附屬用途。對於上蓋面積超出限制的情況，元朗地政處保留根據短期豁免書採取執法行動的權利。有關地段的註冊擁有人必須申請短期豁免書(或修訂短期豁免書)，以把申請地點的違例情況納入法定管制。倘沒有接獲／批准有關申請，而申請地點的違例情況(如有)持續，元朗地政處便會考慮根據現行計劃，向註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可從錦田公路經一條跨越露天政府土地的非正式路徑到達，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證該路徑可獲得通行權；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 遵照環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的所有違例構築物均須移走。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程構築物；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人在制訂消防裝置建議時，必須遵照文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，必須向消防處提供理據以作考

慮；以及

- (h) 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》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在申請地點內搭建任何構築物或展開貯物場的運作前，申請人及其承辦商應與中電聯絡，以改變現有低壓架空電纜及電纜杆的路線，使其不致接近擬議發展。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/575 把劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路
第111約地段第1865號(部分)、第1866號(部分)、
第1867號(部分)及第1868號(部分)
作臨時露天堆肥用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/575號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天堆肥用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評

估，認為這項臨時用途可予以容忍。申請用途基本上涉及農業處理活動，並非不符合有關「農業」地帶的規劃意向。擬議發展旨在支援和輔助該地帶提供的耕種用途。申請用途不包括包裝工序，申請地點內不會進行工場活動及機械工程。環境保護署署長關注到申請地點附近有住宅，駛經的車輛會引致四周環境塵埃飛揚，以及堆肥料會流入附近河流的問題。然而，考慮到過去三年沒有就申請地點的現有臨時用途接獲有關環境方面的投訴，他認為這宗申請可予以容忍。儘管如此，為防止堆肥料散落至附近河流，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須設置圍欄。

68. 委員並無就申請提出問題。

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 噸)或貨櫃車拖架／拖頭；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

70. 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，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點可從錦田公路經一條跨越露天政府土地和私人土地的非正式路徑到達，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證該路徑可獲得通行權；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾，特別是防止堆肥料沿申請地點的北面和南面邊界流入河流；
- (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提供滅火所需的標準水流。為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點的地下淺層埋有 11 千伏高壓電纜管道。申請人及其承辦商須就在高壓電纜管道附近進行活動時需保持的安全距離，徵詢中電的意見。倘因所涉的供電電纜與有關發展位置接近，使兩者之間沒有足夠的安全距離，可能會引致電力危險，申請人及其承辦商應直接聯絡中電，以便把電纜管道的相關部分改道。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》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免對申請地點毗連的水道造成干擾，特別是防止地面徑流干擾水道。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/415 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第1487號(部分)、第1488號A分段(部分)、第1488號餘段(部分)及第1489號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放已包裝的辦公室儀器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/415號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放已包裝的辦公室儀器，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為有關地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。該「未決定用途」地帶的規劃意向是應付持續的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物，故此與貨倉用途並無衝突。此外，申請用途與附近夾雜露天貯物場、貨倉、工場及住用構築物的地區並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠用途，原因是當局未有就永久發展制定已知的計劃。由於有關發展只是在密封的貨倉作貯物用途，而申請人承諾只會在限定的時間內作業，並不會在有關地點進行工場或產生噪音的活動，預料該項發展不會對附近地區的環境造成嚴重的影響。儘管如此，為了處理對環境可能造成的影響，以及禁止在有關地點的空曠地方進行露天貯物用途，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止貯存電子廢物和舊電器、露天貯物及使用重型車輛，以及須對現有邊界圍欄進行維修。此外，鑑於申請人因未能履行有關禁止貯存電子廢物和舊電腦，以及在有關地點進行露天貯物、拆卸及工場活動的附帶條件，被撤銷先前批准的規劃許可，倘批准這宗申請，建議批給有效期較短(為期兩年)的規劃許可，以便監察有關地點的狀況。申請人須留意，倘這項規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，再次提交的申請便不會獲得從寬考慮。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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，為期兩年，至二零一一年二月二十七日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九時不得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，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點不能存放電子廢物和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物和進行拆卸、清洗及工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點不得使用根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)或拖頭／拖架進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)落實申請編號 A/YL-TYST/383 的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)落實排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)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；
- (k) 就(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況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遵守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；
- (m) 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)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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展(例如露天存放貨物)。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (c) 批給有效期較短的規劃許可(為期兩年)，以監察有關地點的狀況；
- (d) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，再次提交的申請便不會獲得從寬考慮；
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (f) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例佔用政府土地及在舊批農地搭建構築物採取管制

／執行管制行動的權利。土地擁有人須就在有關地點搭建／擬搭建的構築物申請短期豁免書，而佔用人須申請短期租約，以便把非法佔用政府土地事宜納入規管。元朗地政處留意到有關地點涉及多個地段的部分土地。由於有關政策是不會就某一地段的部分土地批給短期豁免書，除非位於申請地點以外的該個地段的其他部分土地沒有搭建構築物，否則，受影響地段的部分土地須分割出來，以便當局處理申請。倘沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處會按照既定的強制執行地區批約條款計劃及土地管制計劃，採取適當的行動。此外，通往有關地點的車輛通道須越過其他私人地段和連接公庵路的政府土地。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不會批給通行權；

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責連接有關地點和公庵路的任何車輛通道的維修保養事宜；
- (i) 遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (j) 留意載於文件附錄 IV 消防處處長就制定消防裝置建議的要求所提出的意見；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即有關地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對有關地點內的違例構築物採取行動。此外，即使批給這項規劃許

可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對有關地點內的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。作貨倉用途的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請以取得許可。倘有關地點並非毗連一條至少4.5米闊的指定街道，則根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度。《建築物(規劃)規例》第41D條關於提供緊急車輛通道的規定亦適用。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/416 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2711號、第121約地段第1638號至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1675號、第1676號A分段及第1676號B分段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、流動廁所及回收物料，包括金屬、紙張和塑膠物品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/416號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料、流動廁所及回收物料，包括金屬、紙張和塑膠物品，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，因為申請地點西面及南面有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是連接有關地點的通道太狹窄，重型車輛不能使用，並會對該區構成危險；以及在有關地點內搬運金屬物品和建築材料會產生噪音，對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為政府部門所關注的事宜屬於技術性質，可通過附加規劃許可附帶條件獲得解決；以及在有關「未決定用途」地帶的這部分土地，曾有同類申請獲得批准。擬議發展與附近夾雜露天貯物場、住用構築物和空置土地的地區並非不相協調。為了處理環保署署長關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止在有關地點進行拆卸、修理、清洗及工場活動、限制使用的車輛類別，以及要求為現有邊界圍欄進行維修保養。關於公眾以交通安全及環境理由提出反對，運輸署和警務處處長對這宗申請沒有負面意見。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以處理環境方面的事宜。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)或拖頭／拖架進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)落實代償樹木安排，以彌補所有已枯萎和失去的樹木，而有關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(即在二零零九年八月二十七日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)落實排水設施，而有關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(即在二零零九年八月二十七日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關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遵守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；
- (l) 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)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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展(例如工場)。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例佔用政府土地和在舊批農地搭建構築物採取管制／執行管制行動的權利。土地擁有人須就在舊批農地搭建／擬搭建構築物事宜申請短期豁免書，而佔用人須申請短期租約，以便把非法佔用政府土地事宜納入法定管制。元朗地政處留意到有關地點涉及多個地段的部分土地。由於有關政策是不會就某一地段的部分土地批給短期豁免書，除非位於申請地點以外的該個地段的其他部分土地沒有搭建構築物，否則，受影響地段的部分土地須分割出來，以便當局處理申請。倘沒有接獲／批准短期豁免書／

短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處會按照既定的強制執行地區批約條款計劃和土地管制計劃，採取適當的行動。此外，通往有關地點的車輛通道須越過其他私人地段和連接山下路的政府土地。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不會批給通行權；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (g) 須留意有 10 棵先前為美化環境而栽種的樹木已經枯萎。須根據上文規劃許可附帶條件第(f)項栽種樹木，以彌補所有已枯萎和失去的樹木；
- (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最接近的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 留意載於文件附錄 V 有關消防處處長就制定消防裝置建議的要求所提出的意見；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對有關地點內的違例構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對有關地點內的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，凡

進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請以取得許可。倘有關地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定亦適用。當局會在提交建築圖則階段予以詳細考慮；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，有關地點內有 11 千伏特高壓地下電纜，旁邊亦有高壓電[Ⓛ]電杆和降壓變壓器。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》而訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在架空電纜電杆旁邊不得堆疊物料和貨物。外露帶電導體與任何方向各點須至少保持 2.9 米的安全距離。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/417 把劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」用地的元朗唐人新村青山公路 — 屏山段及朗天路交界處朗邊中轉房屋區作臨時「中轉房屋」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/308)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/417 號)

79. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 為房委會策劃小組委員會委員；
以規劃署署長身分

- 茹建文先生
以地政總署助理署
長身分
- 為地政總署署長的候補委員，而地政總署署長為房委會委員；
- 曾裕彤先生
以民政事務總署助
理署長身分
- 為民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會委員；
- 陳漢雲教授
- 為房委會建築小組委員會委員；
以及
- 陳炳煥先生和
鄭恩基先生
- 為房委會前任委員。

80. 小組委員會知悉，曾裕彤先生和陳漢雲教授已就因事缺席會議致歉，陳炳煥先生則已離席。小組委員會認為其他委員涉及直接利益，應在會議討論此議項期間暫時離席。由於主席已申報利益，委員同意副主席應就此議項主持會議。

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「中轉房屋」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲八份公眾意見書，反對這宗申請。大部分提意見人要求終止中轉房屋用途，以便該地點可按計劃發展為休憩用地，滿足該區的需要。一些提意見人認為，把該地點用作興建中轉房屋是浪費土地資源，並會對附近環境造成不良影

響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。這項發展符合政府為未合資格入住正規租住公屋的家庭提供臨時居所的政策。申請人表示，申請地點的中轉房屋在二零零八年的入住率維持在平均 70%。由於市區的其他中轉房屋預計會陸續清拆，申請地點可能是唯一剩餘的中轉房屋，供有需要的家庭入住。這項發展的密度相對較低(地積比率為 0.7 倍)，與附近主要為低層住宅的環境並非不相協調。根據《香港規劃標準與準則》，元朗區現有的休憩用地供應充足，申請地點距離現有面積為 7.4 公頃的元朗公園也不遙遠。由於當局並無就申請地點已規劃闢設的休憩用地訂定發展計劃，把中轉房屋用途再延續三年，並不會影響「休憩用地」地帶長遠的規劃意向。而且，申請人已履行先前許可的附帶條件，包括護理現有的樹木／為美化環境而栽種的植物，以及保養排水／污水收集設施。至於區內人士提出反對，促請政府在申請地點發展已規劃的休憩用地，康樂及文化事務署署長表示目前並無計劃落實有關的休憩用地，元朗區現有的休憩用地也供應充足。由於申請地點內的中轉房屋建成已超過十年，該等房屋與附近環境也並非不相協調，因此在過渡期間，繼續把申請地點用作上述用途，可確保善用有限的土地資源。此外，相關的政府部門認為有關的中轉房屋不會對附近地區的環境或交通造成不良影響。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和為美

化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水和污水收集設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十一月二十七日或之前)，提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

84. 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，即歸屬令於二零零九年三月十七日屆滿，申請人須就延長歸屬令的有效期限提出申請；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即如果在運作期間發現申請地點現有的排水和污水收集設施有所不足／有欠效率，申請人須加以修正；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交

的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即由於現有水管會受到影響，申請人須承擔任何所需改道工程的費用。此外，申請人須容許水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內敷設了低壓(380 伏特)和高壓(11 千伏特)地下電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人和其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，把現有的低壓和高壓地下電纜移離有關發展的附近範圍。

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

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/593 把劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第128約地段第60號(部分)、第63號(部分)、第65號(部分)、第66號、第67號(部分)、第68號、第69號(部分)、第70號、第71號及第72號餘段(部分)、第129約地段第3019號(部分)、第3021號(部分)、第3022號、第3024號餘段(部分)及第3025號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車拖架停車場連附屬拖架檢驗服務的規劃許可(申請編號A/YL-HT/432)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/593號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件第6、10和11頁的替代頁已在開會前送交委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時貨櫃車拖架停車場連附屬拖架檢驗服務的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/432)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為擁有人／佔用人沒有接受短期豁免書和短期租約，以分別把申請地點的違例構築物和非法佔用的政府土地納入法定管制。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。有關的「綜合發展區」地帶主要為露天貯物場。在該地帶內，申請用途與附近用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為現時並無任何計劃／已確定的意向，以落實分區計劃大綱圖上該地帶的用途。為了解決環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止進行拆車、維修和工場活動，以紓緩可能對環境造成的影響。至於元朗地政專員所關注的事宜，當局會提醒申請人再次申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例構築物／非法佔用的政府土地納入法定管制。由於該區存在對露天貯物和港口後勤用途的需求，小組委員會最近曾批准涉及相同「綜合發展區」地帶的同類申請。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、維修或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點只准停放貨櫃車拖架；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點所有現有的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/292 和 432)安裝的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)，提交申請地點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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年八月二十七日或之前)，在入口鋪設阻截渠，以免申請地點的徑流經出入口流向附近的公用道路和排水渠，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復

原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得在有關土地搭建構築物。申請人須申請短期豁免書／短期租約，以分別把申請地點的違例構築物和非法佔用的政府土地納入法定管制。除非有關地段在申請地點以外的部分沒有構築物，否則申請人須就這宗申請適當地剔出有關地段在申請地點以內的部分。倘元朗地政處沒有接獲／並不批准短期豁免書／短期租約的申請，而上述的違例事項繼續存在，元朗地政處會按照既定的強制執行地區批約條款和土地管制計劃，採取適當的行動；
- (d) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／路徑／通道的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／路徑／通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須安排申請地點的內部布局，以提供足夠空間供車輛在申請地點內轉動，使車輛不須倒車駛入／駛出。申請人亦須按照《運輸策劃及設計手冊》和路政署

的標準，設計及興建申請地點的所有內部道路，否則，須在入口裝設妥善的人手操作閘口；

- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待考慮和批准。發展藍圖必須按比例繪畫，並註明尺寸和用途性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在發展藍圖上清楚註明；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物，例如遮蔽處和作辦公室及貯物用途的貨櫃)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定亦適用；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/172 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3235 號 A 分段至 F 分段、第 3235 號餘段、第 3236 號 A 分段至 G 分段、第 3236 號餘段、第 3237 號 A 分段至 I 分段、第 3237 號餘段、第 3238 號 A 分段至 F 分段、第 3238 號餘段、第 3239 號 A 分段至 D 分段、第 3239 號餘段、第 3244 號 A 分段至 D 分段、第 3244 號餘段、第 3245 號 A 分段至 K 分段及第 3245 號餘段和毗連政府土地填土及填塘以作准許的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/172 號)

89. 秘書報告說，原訟法庭於二零零九年二月二十五日就帝裕發展有限公司和 27 名土地擁有人提交司法覆核申請一事給予許可，該宗司法覆核與申請地點先前的申請(編號 A/YL-MP/154)有關。當局尚未收到司法覆核的詳情，例如覆核內容和理據。根據律政司的法律意見，有關申請地點的司法覆核與目前這宗申請應該分開處理，小組委員會應依據《城市規劃條例》的規定繼續處理這宗申請。

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知委員，當局所接獲的其中一份公眾意見書的中文譯本(文件附錄 IVd)於會上呈交予委員參閱。他繼而借助 Powerpoint 簡報工具簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景——二零零七年二月二日，先前就有關地點申請填土／填塘以作准許的新界豁免管制屋宇發展的申請(編號 A/YL-MP/154)獲小組委員會核准。然而，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮到申請人違反了規劃許可附帶條件(b)項的規定，即在申請地點填土和填塘之前須先落實排水建議，故此於二零零八年十一月二十一日撤回該項規劃許可；

(b) 與先前的申請(編號 A/YL-MP/154)相比，目前這

宗申請由不同的申請人提交，申請用途相同(即擬議填土和填塘以作准許的新界豁免管制屋宇發展)而申請地點的面積有所縮減(由 9 250 平方米減至 8 661 平方米，即縮減了 589 平方米)。申請地點範圍內原本有三個池塘，其中兩個位於北面的私人土地，已完成了填塘工程；另一個位於南面，橫跨私人土地和政府土地，在申請編號 A/YL-MP/154 的規劃許可遭撤回之前，申請人已在該私人土地範圍進行了填塘工程；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。元朗地政專員不反對涉及有關私人地段範圍的申請。然而，除非渠務署確認有必要在有關政府土地範圍填土／填塘，以便關設規劃許可所規定的排水設施，而申請人擬在有關政府土地進行的排水工程，渠務署會負責日後的維修保養，否則在有關政府土地範圍內填土／填塘並不會獲支持。渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，並同意該政府土地範圍內擬設排水設施的維修保養事宜由該署負責，但條件是擬議排水設施須收集申請人的地盤界線外圍的雨水徑流，而且有關設施須作為公共排水系統的一部分。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，理由是申請地點的荒廢池塘仍具有潛力進行養殖塘魚活動；

- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，反對這宗申請，理由是城規會於撤回申請編號 A/YL-MP/154 規劃許可的覆核尚未有決定前便接受新的規劃申請，做法不合理；違例填土／填塘會破壞附近的環境，導致出現水浸問題，為現時狹窄的下新圍路帶來更多交通流量，以及在風水方面造成負面影響；當局並沒有公開有關這宗申請和土地擁有人通知書的詳細資料供公眾查閱，亦未曾張貼地盤通知；有關的排水設施和小型屋宇可建於私人土地範圍內而不必侵佔政府土地；已平整的政府池塘可能會遭非法佔用作停車場或露天貯物，申請人應在竣工後清除該處的填土材料；若把政府池塘填平至主水平基準上 3.5 米，其中一名提意見人的住所會因而處於

低窪位置，影響其居住環境；申請人在政府土地範圍設置私人排水渠，應繳付補地價；以受污染的泥土填塘會影響其中一名提意見人所種植的農作物和所飼養的魚類；以及申請編號 A/YL-MP/154 的申請人並非竹園村的原居村民；

- (e) 元朗民政事務專員表示，新圍村村代表反對申請，理由是擬議填塘會造成水浸，影響部分村民，為現時狹窄的下新圍路帶來更多交通流量，以及在風水方面造成負面影響；
- (f) 行政長官辦公室、發展局局長和審計署署長亦各自接獲一封信件，內容關於一些對這宗申請的意見，而有關意見與文件第 11.2 段所載的公眾意見相近；
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。擬在申請地點進行的新界豁免管制屋宇發展符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並與該區以住用構築物／村屋、空地和池塘為主的鄉郊特色相協調。儘管渠務署接納就先前的申請(編號 A/YL-MP/154)所提交的排水建議，當局建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實連同紓緩水浸措施在內的新排水建議，以反映申請地點的界線有所改變，以及在落實紓緩水浸措施而有關情況符合渠務署的要求之前，不得在申請地點內填塘／填土。此外，為了盡量減低下次雨季時的水浸威脅，會就有關提交並落實排水工程建議的規劃許可附帶條件訂定履行期限，並會告知申請人須加緊採取有關行動。至於漁護署署長所關注的問題，須留意的是該區已劃為「鄉村式發展」地帶，為發展小型屋宇而進行填塘，是有其必要性的。元朗地政專員所關注的政府土地用途問題屬土地行政事宜，應由申請人與地政監督解決。申請人表示在任何情況下，政府土地於完成填土／填塘工程和設置所需的排水設施後即會交還予政府。此外，倘有關的排水設施會成為公共排水系統的一部分，而有關建造工程亦符合渠務署的要求，該署便同意負責

保養設於政府土地範圍內的排水設施。區內人士對處理規劃申請和執行管制的一般程序表示關注，就此而言，所有程序均已按照《城市規劃條例》的規定處理。位於申請地點西南面的大閘入口已張貼了地盤通知。至於其他受關注的問題，當局會附加規劃許可附帶條件，規定申請人須在指定時間內提交包括紓緩水浸措施在內的新排水建議，而有關情況必須符合渠務署的要求。渠務署亦已承諾會動員該署的定期合約承建商進行緊急紓緩工程，以紓解任何水浸情況，並會負責政府土地範圍內排水設施的保養事宜，但條件是有關設施必須成為公共排水系統的一部分。地政總署已有既定程序以確保政府土地用途恰當，並會採取強制執行行動對付非法佔用政府土地的情況。運輸署在交通方面並無負面意見。此外，當局會告知申請人須與區內的村民聯絡，以解決他們所關注的風水事宜。

91. 李志源先生回答主席的提問時表示，申請地點內的池塘已被填平，但位於南面政府土地範圍內的池塘除外。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年二月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在落實紓緩水浸措施而有關情況符合渠務署署長或城規會的要求之前，不得在申請地點內填土和填塘；
- (b) 在批地之前須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；
- (c) 在擬建新界豁免管制屋宇入伙之前，須落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)提交包括紓緩水浸措施在內的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)落實包括紓緩水浸措施在內的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即無論申請是否獲批給規劃許可，元朗地政處亦不保證會批准任何人進入和佔用任何政府土地。該處會採取適當的土地管制行動，對付任何違例佔用政府土地的情況或禁止在政府土地進行填土／填塘活動。該政府土地範圍內的美化環境建議所採用的設計，不應密集栽種樹木，而鋪設草坪較為可取；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議紓緩水浸措施可於進行任何填塘活動前在申請地點外圍實施。在排水建議文件中，紓緩水浸措施應與有關發展的內部排水安排清楚劃分。申請人須加快提交並落實排水建議，特別是紓緩水浸措施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的地盤平整工程和公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，而且申請人須按《建築

物條例》的規定委任一名認可人士正式提交申請，以供核准；

- (d) 留意消防處處長的意見，即須按照地政總署發出的「新界豁免管制屋宇—消防安全規定指引」設置緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定，會在接獲由元朗地政專員轉交的正式申請後制定；以及
- (e) 留意文件第 10.2 段和第 11 段所載有關區內人士關注的事宜，以及進一步與區內人士聯絡，以解決他們所關注的風水問題。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/231 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第105約地段第2058號A分段及第2058號餘段的會所樓宇經營商店及服務行業，並略為放寬地積比率(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/231A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在現有住宅發展的會所樓宇加入商店及服務設施，並相應把地積比率限制由 0.4 倍略為放寬至 0.419 倍。建議通過改建及加建工程，把現時樓高一層的會所建造為樓高兩層的會所樓宇，高度為 7.62 米，以容納總樓面面積為 471.8 平方米的康

樂設施(與現有設施相同),以及總樓面面積為443.8平方米的商店及服務設施;

- (c) 政府部門的意見——警務處處長不支持這宗申請,因為所提交的文件未能解決現時車輛於路旁非法停泊的問題,也沒有方法或意圖把擬議商店及服務設施只限於服務碧豪苑的住客。把會所改為商店及服務設施會使問題惡化;
- (d) 在法定公布期內共接獲 12 份公眾意見書,其中 11 份由區內居民提出,反對這宗申請,理由是擬議發展規模過大,會影響治安、造成環境衛生問題、使非法泊車問題惡化、增加管理費及令現有社區設施負擔過重。餘下的公眾意見書由碧豪苑第一期和第二期業主立案法團提交,投訴申請人給予的通知期短,因此違反《城市規劃條例》第 16(2)條。四名碧豪苑的住客也就通知期短提出上述關注;
- (e) 元朗民政事務專員表示,碧豪苑業主立案法團反對這宗申請,有關反對書已直接提交城市規劃委員會;以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估,不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向,即為住宅區的區內住客提供支援商店和服務設施。關於略為放寬地積比率限制,須知涵蓋有關地點的契約早於一九七七年簽立,遠較《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》於一九九一年就所涉「住宅(丙類)」地帶刊憲為早。契約容許發展總樓面面積不超過 464.5 平方米及最高高度為平均地基水平線上 7.62 米的商場。由於上述契約條款並沒有完全反映在其後公布的分區計劃大綱圖上,因此這宗申請可獲從寬考慮。此外,建議把整體地積比率由 0.4 倍放寬至 0.419 倍性質輕微,不會與附近碧豪苑第二期和富景花園的低層低密度私人住宅發展不相協調。雖然毗連發展也受最高地積比率 0.4 倍的限制,但略為增加地積比率以反映契約所賦權利的性

質獨特，可予接受。此外，擬議發展不會對該區的交通、環境和基建造成嚴重負面影響。雖然警務處處長基於路旁非法停放車輛問題不支持申請，但這是交通管理問題，而運輸署對建議沒有負面意見。關於區內居民關注擬議發展對環境衛生和交通的影響，相關政府部門對申請沒有負面意見。至於碧豪苑業主立案法團投訴申請人給予的通知期短，當局得悉申請人已於二零零八年九月二十二日把通知送交有關業主立案法團，而地盤通知亦已於二零零八年九月二十三日張貼。這些做法符合「按照《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的城市規劃委員會規劃指引編號 31。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年二月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止有效。有關許可須附加條件，即提交並落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即在建築圖則階段會就設計及布局提供詳盡意見；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在之處目前並無由渠務署負責維修的公共雨水渠可供接駁。該區可能使用一些現有鄉村排水渠或路旁排水渠，而有關排水渠也許分別由元朗民政事務專員或路政署負責維修。申請人如欲知道更多關於這些排水渠的資料，可聯絡元朗民政事務專員和路政署。如擬議排放點接駁上述其中一類排水渠，便

須就建議徵詢相關部門的意見／同意。申請人須檢討其排水建議／工程和地盤界線，以免侵佔其管轄範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程諮詢元朗地政專員，以確保申請地點日後的排水暢通無阻。所有擬議排水設施須由申請人自費建造和維修。附近地區和申請地點內的一切現有排水渠、管道和河道不得受到干擾和阻塞；而毗連建築物／地段流經申請地點的現有排水口也不得受到干擾和阻塞。至於污水處理和排放的事宜，須取得環境保護署署長的同意；

- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議商店及服務設施不屬「認可人士及註冊結構工程師作業備考第 229 號」所述的康樂設施，而且根據《建築物條例》，有關的總樓面面積不可扣減。申請人須在展開擬議工程前，向屋宇署提交相關建築圖則，以供批核；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議的商店及服務行業如經營食物業或娛樂設施，則有關擬議食物業和娛樂設施須取得由食物環境衛生署所簽發的適當牌照。因此，有關申請與根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條制定的《食物業規例》和《公眾娛樂場所條例》(第 172 章)相關。擬議處所的運作不應對附近環境造成任何滋擾，而所產生的廢物視為行業廢物，須由申請地點的管理人員或擁有人自費移走及處理。

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-ST/358 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第99約地段第680號(部分)及第682號(部分)、第102約地段第3081號(部分)及第3082號(部分)關設臨時公眾停車場(不包括貨車及貨櫃車拖頭／拖架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/358號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(不包括貨車及貨櫃車拖頭／拖架)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於有關地點附近一帶有易受影響用途，如有關地點只用作停泊私家車，申請用途可予以容忍；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。雖然臨時公眾停車場並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足新田區村民對區內泊車位的部分需求。此外，由於申請地點貼近落馬洲跨境通道，有關發展可迎合對跨境泊車設施的需求。雖然有關地點涉及六宗小型屋宇發展的申請，這些申請現正在地政總署審議階段，應不會在三年內獲得批准。因此，批准這項臨時用途不會令有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以實現。臨時公眾停車場並非與附近主要用作停車場(包括貨櫃車停車場)和露天貯

物場的土地用途不相協調。當局建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的車輛類型和活動，以解決附近的環境問題。小組委員會於二零零八年曾批准在同一「鄉村式發展」地帶內兩宗同類申請。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點經營洗車、修車工場及食堂；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有草木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)，就根據申請編號 A/YL-ST/289 獲准提供的現有排水設施提交狀況記錄，

而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年十一月二十七日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局向第 99 約地段第 680 號和第 682 號分別批給短期豁免書第 2974 號和第 2975 號，准許搭建構築物作公眾停車場(不包括貨車及貨櫃車拖頭／拖架)的附設辦公室用途。短期豁

免書第 2975 號准許興建覆蓋面積不超過 20 平方米和高度不超過 3.5 米的構築物。短期豁免書第 2974 號准許興建覆蓋面積不超過 45 平方米和高度不超過 3.5 米的構築物。如違反有關條件，地政處保留權利，根據有關短期豁免書或租契採取強制執行行動；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保所有現有的流徑會妥為攔截和保養，以免增加鄰近地區的洪泛風險。申請人不得干擾申請地點附近的任何現有排水渠和河道，而目前並無由渠務署負責保養的公眾雨水／排污駁引設施可供使用。該區現時可能使用一些現有鄉村排水渠，而有關排水渠也許由元朗民政事務專員保養。如擬議排放點接駁該等排水渠，申請人須就有關建議尋求相關部門的同意。申請人須檢討其排水建議／工程，把發展限於申請地點內，以免有關工程侵佔其管轄範圍以外的地方。如有此需要，申請人必須就地段界線外所有擬議排水工程諮詢元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢通無阻。申請人必須負責建造和保養所有擬議排水設施，並承擔所需費用；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即必須避免把車輛停泊在現有樹幹外圍一米範圍以內，以免破壞樹幹和樹枝；
- (f) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例及其他成文法則採取適當行動。由貨櫃改裝而成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。此外，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申

請，以供核准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於設置緊急車輛通道的條文適用於這宗申請；

- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交已收納擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在圖則上清楚註明擬議消防裝置的位置；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近和合適的政府主水管。申請人亦須解決任何與供水相關的土地問題(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，而有關情況須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的總水管未能提供標準的滅火水流。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/359 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第16號B分段餘段(部分)、第47號(部分)、第170號餘段及第174號C分段餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時汽車零件及配件零售店連輔助設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/359號)

簡介和提問部分

102. 小組委員會獲悉，申請人於二零零九年二月十日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備支持這宗申請的進一步補充資料。

商議部分

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

備註

104. 主席表示，由於議程餘下的項目是有關《2004年城市規劃（修訂）條例》於二零零五年六月生效前提出的一宗申請，因此不會公開予公眾觀看。

議程項目 24

第 16 條申請

[閉門會議]

議程項目 25

其他事項

108. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。