

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年三月二十七日下午二時三十分舉行的
第 392 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

運輸署總工程師／新界東

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界

茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

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

莫慧敏女士

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三月十三日 第 391 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」)二零零九年三月十三日第 391 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 接獲的新城市規劃上訴個案

(i) 城市規劃上訴個案編號：2009 年第 2 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村
第 28 約地段第 392 號 A 分段及第 393 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(申請編號：A/NE-TK/258)

(ii) 城市規劃上訴個案編號：2009 年第 3 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村
第 28 約地段第 771 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(申請編號：A/NE-TK/263)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零九年三月十七日接獲兩宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零九年一月二日駁回兩宗覆核申請(編號 A/NE-TK/258 及 263)的決定。該兩宗申請各擬在《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》上劃為「綠化地帶」的用地興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，被城規會駁回的理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地

帶進行發展而提出的申請」的規定，即沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近景觀造成不良影響。

3. 秘書表示，該兩宗上訴的聆訊日期尚未確定。秘書處會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零九年三月二十七日，上訴委員會共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	286 宗

一般事項

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生和高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

二零零八年至零九年度

新界法定圖則的「綜合發展區」用地檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/09 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士表示，小組委員會每年都會就新界法定圖則已劃為「綜合發展區」超過三年的用地(不論有否核准總綱發展藍圖)進行檢討，這是小組委員會的慣常做法。這項檢討有助小組委員會考慮是否保留／修訂個別「綜合發展區」用地地帶，並監察「綜合發展區」的發展進度。麥女士繼而以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述下列要點：

- (a) 這項檢討的範圍涵蓋共 63 塊「綜合發展區」用地，其中 25 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 38 塊則已有核准總綱發展藍圖；

25 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 根據詳載於文件附錄 I 的資料，當局建議保留 21 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，理由如下：這些用地已納入賣地計劃；現正進行規劃研究／檢討，就用地用途制訂詳細建議；就落實發展已有若干進展；以及／或有涉及例如對交通、環境和視覺方面造成影響的事宜尚待處理。將這些用地劃為「綜合發展區」地帶，以便為妥善發展有關用地提供指引，是有必要的；
- (c) 根據詳載於文件附錄 II 的資料，小組委員會先前曾同意改劃四塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地(編號 NTW10 至 13)地帶，但由於規劃署和土木工程拓展署暫訂於二零零九年年中展開「洪水橋新發展區的規劃及工程研究」(下稱「研

究」)，故暫緩改劃用途地帶。當局將根據研究結果就有關用地的用途地帶作出適當修訂；

3.8 塊已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，當局建議保留 34 塊已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，理由是落實這些用地的發展計劃已有若干進展或處於不同的落實階段。將有關用地劃為「綜合發展區」地帶，可確保根據核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥善落實發展計劃；
- (e) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，小組委員會先前曾同意改劃三塊已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地地帶。改劃元朗德業街(編號 NTW20)和元朗元龍街(編號 YL-A1)的兩塊用地地帶是為反映現有住宅用途，有關修訂屬技術性質，並沒有迫切需要即時改劃用途地帶，因此會連同元朗分區計劃大綱圖的其他修訂一併在憲報上公布。至於第三塊位於屯門嶺南大學主校園北面的用地(編號 NTW32B)，當局現正檢討屯門分區計劃大綱圖，並會一併檢討該用地的改劃用途地帶建議，有關檢討結果將於本年稍後時間提交小組委員會考慮；
- (f) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，屯門福亨村路和藍地大街交界的用地(編號 NTW29)有可能改劃作其他用途。在有關「綜合發展區」地帶大部分土地已獲批給規劃許可作綜合住宅／商業／社區發展(申請編號 A/TM-LTY/110)。該核准發展項目已經竣工，而所有規劃許可附帶條件亦已履行。有見及此，這塊用地有可能改劃作其他用途，但當局檢討屯門分區計劃大綱圖時，須為該「綜合發展區」地帶內其餘用地釐定合適的土地用途和發展密度；以及
- (g) 總括而言，當局已就 63 塊「綜合發展區」用地進行檢討，建議保留其中 55 塊用地，其餘八塊用地則是當局先前同意改劃作其他用途或有可能改劃用

途的用地。規劃署將逐步提交土地用途地帶的修訂建議供小組委員會考慮。

6. 委員並無就有關檢討提出問題。

[葉天養先生此時到達出席會議。]

商議部分

7. 經商議後，小組委員會作出以下決定：

- (a) 備悉二零零八年至零九年度新界法定圖則的「綜合發展區」用地檢討結果；
- (b) 備悉小組委員會所同意事項，即改劃第 4.1.3 和 4.2.3 段所述用地的用途地帶，詳情載於文件附錄 II 和 IV；
- (c) 備悉第 4.2.4 段所述用地有可能改劃作其他用途，詳情載於文件附錄 V；以及
- (d) 支持保留第 4.1.1 段和 4.2.2 段所述用地的「綜合發展區」地帶區劃，詳情載於文件附錄 I 和 III。

8. 小組委員會亦知悉，有關第 4.1.3 和 4.2.3 段所述用地的詳細改劃用途地帶建議，在提交小組委員會考慮後，才會根據《城市規劃條例》的相關條文，在憲報公布供公眾查閱。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生和高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生此時獲邀出席會議。]

西貢及離島

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/90 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山塘福第 328 約地段第 1933 號
設置公用事業設施裝置(電訊設備室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/90 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，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；
- (b) 位於現有南大嶼山海底電纜站範圍內的擬議公用事業設施裝置(電訊設備室)，該電訊設備室的整體總樓面面積約為 54.24 平方米，而高度為一層(約 4.75 米)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是擬議發展會對固定電訊網絡服務持牌營辦商及香港競爭激烈的電訊市場，造成重大影響；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議電訊設備室是海底電纜站運作的必要附屬設施，以應付持續增加的國際海底電纜容量需求。電訊設備室位於現有海底電纜站範圍，有關用地已平整和鋪築路面。因此，

興建電訊設備室無須平整額外的土地、清除植物及砍伐樹木，亦預計不會對有關「海洋保護區」地帶造成不良影響。擬議發展的規模並非過大。從海面望去，海底電纜站(約 15 米高)將遮擋電訊設備室，而先前小組委員會已批准編號 A/SLC/55 有關在海底電纜站範圍興建電纜接駁室的申請，電纜接駁室規模與電訊設備室類似，因此擬議發展不會對視覺效果造成不良影響。提意見人所關注的商業競爭問題，與土地用途規劃無關。電訊管理局總監會就提意見人所關注事宜進行調查，但不反對這宗申請。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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三月二十七日止。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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意離島地政專員的意見，即事先必須獲地政總署署長書面同意，方可對核准建築圖則作出修訂、改動或更改。地政總署署長給予同意時，可附加條件及要求繳付地價，而有關款額由她釐定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東及牌照小組的意見，即須根據《建築物條例》及有關規例的規定提交建築圖則，包括緊急車輛通道的資料；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處的要求。緊急車輛通道安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的要求；以及

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議電訊設備室的顏色及設計必須與現有南大嶼山海底電纜站及附近環境配合。

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

沙田、大埔及北區

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-KTS/3 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 92 約多幅地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」或「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/3 號)

13. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

簡介和提問部分

14. 小組委員會得悉申請人代表於二零零九年三月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以處理政府部門的意見。

商議部分

15. 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。小組委員會並同

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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/10 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》和《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔船灣第 23 約及第 26 約多幅地段及毗連政府土地由「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「鄉村式發展」地帶及「其他指明用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/10A 號)

簡介和提問部分

16. 小組委員會得悉申請人代表於二零零九年二月二十七日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有時間擬備最新的樹木調查報告及修訂交通影響評估，以處理政府部門的意見。

商議部分

17. 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。小組委員會並同意，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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」及「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多幅地段及毗連政府土地進行臨時生態保育計劃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-SC/1 號)

18. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

簡介和提問部分

19. 小組委員會得悉申請人代表於二零零九年三月六日要求延期考慮這宗申請，以便有時間研究收納在《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的最新修訂項目及對這宗申請造成的相關影響，並針對政府部門的意見，擬備有關回應。

商議部分

20. 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。小組委員會並同意，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。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/FSS/182 擬在劃為「工業」地帶的
粉嶺安樂村業豐街 15 號
寶利中心地下 1 號工場
經營批發行業(供應新鮮肉類及包裝)及食品工場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/182 號)

簡介及提問部分

21. 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) 擬議批發行業(供應新鮮肉類及包裝)及食品工場。食品工場屬「工業用途」，在有關「工業」地帶內屬經常准許的用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就有關申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及崇謙堂(東及西)的居民代表主要以衛生及環境問題，反對這宗申請，而塘坑的居民代表則關注擬議發展對環境、排水及交通造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請處所是工業樓宇地下的臨街店舖。擬議發展與設於毗鄰處所的包裝

蔬菜用途及同一幢工業樓宇內的其他工業用途並非不相協調。考慮到擬議發展規模細小(約 368 平方米)及其作業性質，不大可能對附近地區造成不良影響。這宗申請符合有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，即擬議發展不會對交通造成不良影響；在有關工業樓宇地面一層並無現有／核准商業用途；以及有關工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積不超過許可上限 460 平方米。已建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人在申請處所提供消防裝置。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。關於區內人士關注的事宜，有關政府部門並無就衛生、環境、排水及交通方面提出負面意見。

22. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

23. 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三月二十七日止。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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交並落實消防裝置建議，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請短期豁免書或永久更改用途方面的限制及其他相關契約條件，聯絡地政總署北區地政專員；

- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)制訂的《食物業規例》(下稱「規例」)第 31(1)條規定，除非根據並按照他根據該規例所批出的牌照，否則任何人不得經營或安排、准許或容受他人經營任何食物製造廠。任何人違反此條文的規定，即屬犯罪；
- (c) 留意消防處處長就申請處所抗火結構規定所提出的意見，即申請人須遵守由屋宇署執行的《耐火結構守則》內所訂的規定；
- (d) 留意屋宇署總測量師／新界西的意見，即申請人或須修訂發展藍圖，以遵守逃生途徑守則第 14.3 段的規定，因為通往停車場的後門並非視作適當的逃生出口途徑。根據《建築物(規劃)規例》第 30 條，用作辦公室用途的房間須有天然的照明與通風；而根據《建築物(規劃)規例》第 36 條，廁所及其他內有便溺污水設備的房間，須有天然的照明與通風；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即倘作業地點成為「批發市場」，便屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 第 1 部第 3 項所述指定工程項目，須遵照有關法定規定。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/389 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號餘段(部分)、第 1846 號 A 分段(部分)、第 1852 號 B 分段餘段(部分)和第 1852 號 B 分段第 1 小分段餘段(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/NE-LYT/389 號)

簡介和提問部分

25. 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) 三幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是擬議小型屋宇應限定在已計劃提供／具備交通／運輸設施的「鄉村式發展」地帶內進行。儘管擬議小型屋宇所帶來的交通量不會很大，但批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大的不良影響。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」)不支持申請，因為申請地點評定為「優質」農地，復耕潛力高。其他有關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員指出，馬料水新村的居民代表支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。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」，因為所有擬議小型屋宇的覆蓋範圍都是完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內，而且簡頭村「鄉村式發展」地帶的土地普遍不足以應付該村對小型屋宇的需求。雖然申請地點位於「農業」地帶內，但其位置十分接近「鄉村式發展」地帶的界線。擬議小型屋宇與附近地區的鄉村環境及鄉郊特色並非不相協調，也不大可能會對景觀造成重大的不良影響。至於運輸署助理署長／新界及漁護署署長所提出的關注事宜，當局認為這宗申請可獲從寬考慮，理由是申請地點主要位於簡頭村的「鄉村範圍」內；申請地點附近範圍先前有 26 宗涉及在完全或部分位於同一「農業」地帶的地點作相同用途的同類申請獲得小組委員會批准；以及其他有關政府部門對申請沒有反對意見。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 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三月二十七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須評估是否需要把其內部供水系統伸延以接駁最接近

的政府總水管，以及解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)。申請人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，申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及

- (b) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議小型屋宇闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/678 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港中文大學李慧珍樓地庫 LG01 室
經營商店及服務行業(銀行)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/678 號)

29. 秘書報告，申請所涉的銀行用途與東亞銀行有關。簡松年先生及陳仲尼先生近期與東亞銀行有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會認為簡先生及陳先生所申報的利益屬直接性質，他們應為此議項暫時離席。

[簡松年先生及陳仲尼先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

30. 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) 在香港中文大學的一座教育大樓內作商店及服務行業(銀行)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。考慮到擬議銀行的細小規模(約 42.6 平方米)及業務性質，該區普遍作大專教育用途的性質將不會受到影響，預計該區的交通、環境及基礎設施也不會受到不良影響。當局認為擬議銀行與有關大樓的教育用途及附近地區的用途並非不相協調，並可為校內人士提供便利的銀行服務。鑑於申請處所毗連一個工場，當局建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人為申請處所提供消防裝置，倘申請人不履行此項規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)提交並落實為申請處所提供消防裝置的建議，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；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

33. 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用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以便就申請用途取得許可；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，申請用途必須符合《建築物條例》的規定，例如以抗火時效達至少兩小時的分隔牆分隔擬議銀行和毗連工場。

[簡松年先生及陳仲尼先生此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/60 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢北十四鄉西徑村第 209 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/60 號)

簡介和提問部分

34. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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。如日後為擬議小型屋宇進行岩土工程勘察後發現毗連斜坡需要進行鞏固工程，西沙路與申請地點／西徑村之間的成齡樹林便可能會受到不良影響。鑑於申請地點會完全用作發展擬議小型屋宇，即使通過附加規劃許可附帶條件以釋除其疑慮，也是不切實際的。其他有關政府部門則對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，對這宗申請提出反對，理由是擬議發展的位置十分接近村內的神龕，會對該村的風水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。儘管擬議小型屋宇不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，但卻符合「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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於西徑村的「鄉村範圍」內，而且西徑村「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付該村對小型屋宇的需求。擬議小型屋宇與附近建有村屋的鄉郊環境大致協調。鑑於擬議小型屋宇規模細小，將不大可能會對環境、排水及交通造成重大的不良影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的關注事宜，土木工程拓展署土力工程處處長對申請沒有意見，漁農自然護理署署長亦對申請沒有強烈的意見。為減少擬議發展對景觀可能造成的影響，當局提出附加指引性質條款，建議申請人在擬議小型屋宇建造期間，避免對樹木造成影響；如有關地點外圍有土地可供使用，亦建議申請人在該處實施美化環境措施。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 運輸署總工程師／新界東張少猷先生說，一如文件附錄 IV 第 9 段的詳細資料所述，運輸署對這宗申請有所保留，理由是擬議小型屋宇應限定在已計劃提供／具備交通／運輸設施的「鄉村式發展」地帶內進行。儘管擬議小型屋宇所帶來的交通量不會很大，但批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大的不良影響。鄭禮森女士說，擬議小型屋宇所帶來的交通量不會很大，每宗申請應按個別情況進行評審。主席備悉運輸署所關注的交通問題，但亦表示這宗申請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，故規劃署並不反對有關申請。

37. 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，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月二十七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，即申請人須提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如有關地點外圍有額外土地可供使用，申請人應在該處實施美化環境措施，以減少擬議發展可能造成的影響；
- (b) 在擬議屋宇建造期間，申請人應避免有關發展對樹木可能造成的影響；
- (c) 當局已計劃把西徑公共污水收集系統工程納入「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 II 階段」工程計劃一併進行。在西徑公共污水收集系統工程完成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠與公共污水渠妥善接駁；
- (d) 該區現時並無由渠務署進行維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。如在作業期間發現系統有所不足或有

欠效率，申請人須妥善保養及修補有關系統。申請人應承擔及賠償因有關系統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；

- (e) 申請地點現時沒有公共排污駁引設施。申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (f) 為供水給擬議發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (g) 申請人應委聘一名認可人士或合資格的土力工程師就擬議發展進行岩土工程勘察，並落實勘察報告所提出的山泥傾瀉防治或補救工程；
- (h) 在低壓地下電纜附近範圍搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中華電力有限公司聯絡，改變現有供電電纜的路線，使之遠離擬議發展附近範圍；
- (i) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及
- (j) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/422 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 340 號及毗連政府土地
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/TP/422 號)

簡介和提問部分

39. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年三月四日及二零零九年三月十九日要求延期考慮其申請，以期有更多時間擬備補充資料，以回應政府部門的意見。

商議部分

40. 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。小組委員會並同意，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。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/423 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的
大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 328 號、
第 339 號 A 分段、第 345 號 A 分段及第 346 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/TP/423 號)

簡介和提問部分

41. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年三月四日及二零零九年三月十九日要求延期考慮其申請，以期有更多時間擬備補充資料，以回應政府部門的意見。

商議部分

42. 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。小組委員會並同意，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。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/424 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔新屋家第 21 約地段第 72 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/TP/424 號)

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/425 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔新屋家第 21 約地段第 72 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/TP/425 號)

43. 委員知悉申請編號 A/TP/424 和 425 擬作相同的小型屋宇用途，而兩宗申請所涉的地點亦位於相同地帶內，位置十分接近，故同意將兩宗申請一併考慮。

44. 秘書報告，世界自然基金會香港分會已就議程項目 14 的申請編號 A/TP/424 提交一份公眾意見書。杜德俊教授現為世界自然基金會香港分會的理事和米埔管理及發展委員會的成員，故就議程項目 14 申報利益。小組委員會得悉杜教授已為此兩個議項暫時離席。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 每宗申請所涉的擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，兩宗申請原先擬設置化糞池的位置十分接近一棵成齡樹。漁護署署長得悉申請人已建議更改有關化糞池的位置，以免對該成齡樹造成影響。因此，從自然保育角度而言，他對此兩宗申請沒有強烈的意見。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對兩宗申請都有所保留。儘管有關化糞池會遷移至位於地段第 72 號

A 分段內的其他地點，但此地段的位置與該棵成齡樹和新屋家村以西的林地十分接近。倘小組委員會決定批准有關申請，建議就每宗申請附加有關提交和落實美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件。其他有關政府部門則對兩宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在申請編號 A/TP/424 的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，就擬議小型屋宇對一棵成齡樹可能會造成的不良影響表示關注，並提出多項有關保護樹木措施的建議，包括在工地與有關樹木之間預留緩衝距離，以及禁止將樹木去頂和過分修剪樹木。在申請編號 A/TP/425 的法定公布期內並沒有接獲任何公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對此兩宗申請。儘管擬議小型屋宇不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，但卻符合「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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新屋家村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付該村對小型屋宇的需求。兩個申請地點先前曾獲批准作相同的小型屋宇用途，自此之後，有關規劃情況並無重大改變。擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境大致協調，並且不大可能會對環境、排水及交通造成重大的不良影響。至於提意見人就申請編號 A/TP/424 提出有關成齡樹的關注，申請人已修訂擬設化糞池的位置，以免對該成齡樹造成影響。基於上述理由，從自然保育角度而言，漁護署署長對兩宗申請並沒有強烈的意見。當局建議根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的建議，就兩宗申請附加有關美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件。

46. 主席說，根據文件圖 A-3 所顯示，擬議小型屋宇與有關成齡樹相隔一段距離。

商議部分

47. 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，批准申請編號 A/TP/424，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月二十七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在展開地盤平整工程之前，提交並落實美化環境和保護樹木建議（包括地盤平整圖），而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意把下列事宜告知申請編號 A/TP/424 的申請人：

- (a) 申請人應實施防護措施，避免在建築工程進行時，對文件圖 A-2 所顯示位於有關地點附近部分已改道的河道造成干擾；
- (b) 申請人應提供有關地盤平整工程的補充資料，以證明文件圖 A-2 所顯示的橄欖樹不會受到影響；
- (c) 該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。如在作業期間發現系統有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補有關系統。申請人應承擔及賠償因有關系統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (d) 該處設有公共排污駁引設施，但位於約 50 至 60 米以外的範圍。申請人應就擬議發展所採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；
- (e) 為供水給擬議發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須

解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (f) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 申請人應委聘認可人士或合資格的土力工程師就擬議發展進行岩土工程勘察工作，並落實勘察報告所提出的鞏固工程。

49. 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，批准申請編號 A/TP/425，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月二十七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意把下列事宜告知申請編號 A/TP/425 的申請人：

- (a) 申請人應實施防護措施，避免在建築工程進行時，對文件圖 A-2 所顯示位於有關地點附近部分已改道的河道造成干擾；
- (b) 該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區

的地面水流。如在作業期間發現系統有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補有關系統。申請人應承擔及賠償因有關系統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；

- (c) 該處設有公共排污駁引設施，但位於約 50 至 60 米以外的範圍。申請人應就擬議發展所採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；
- (d) 為供水給擬議發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 申請人須委聘認可人士或合資格的土力工程師就擬議發展進行岩土工程勘察工作，並落實勘察報告所提出的鞏固工程。

[杜德俊教授此時返回會議席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/426 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
大埔紅林路 1 號滌濤山幼稚園校舍
興建學校(幼稚園及幼兒園的室內遊玩場地)，
並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/426 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的學校(幼稚園及幼兒園的室內遊玩場地)涉及把滌濤山幼稚園校舍現有的有蓋遊樂場改建為室內遊玩場地，並因應擬議改建工程而增加的總樓面面積，略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，六份反對這宗申請，一份對這宗申請提出意見。反對的主要理由包括幼稚園與附近的低密度住宅用途不相協調；無需要進行擬議的改建工程；會對交通、環境、視覺效果、景觀、排水和排污造成不良影響；以及申請地點已安裝的摺疊玻璃門造成地面互不相連，並縮窄通往毗鄰公共花園的通道，使傷殘人士不能進入。就申請提出意見的提意見人關注擬議的改建工程會否佔用公共地方，增加建築物高度，並在噪音、污染和交通方面造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關工程擬把現有的有蓋遊樂場改建為室內遊玩場地，只屬技術性質。整個擬議的室內遊玩場地會設於現有的幼稚園校舍內，供老師／學生使用。申請地點現有的「學校」用途不會改變。現有的有蓋遊樂場不須計入總樓面面積。在有蓋遊樂場以牆壁和／或摺疊玻璃門圍封成擬議室內遊玩場地後，總樓面面積會增加 332 平方米，使滌濤山的總地積比率由 0.599 倍增至 0.60356 倍(增加 0.00456 倍或約 0.8%)，增幅輕微。進行擬議的改建工程和略為放寬地積比率限制，不大可能會對視覺效果、景觀、交通、環境和基礎設施造成不良影響。就提意見人所關注的事宜，申請人已澄清課室的數目會保持不變，因此不會帶來額外的交通量。傷殘人士前往毗鄰公共花園的通道不會受阻。為回應提意見人所關注的事宜，申請人已修改擬議室內遊玩場地的布局設計，降低總樓面面積，並擴闊通往毗鄰公共花園的通道。

52. 鄭禮森女士在回應主席的詢問時提述一份圖則，表示根據申請人原先就擬議室內遊玩場地所提交的布局設計，通往毗鄰公共花園的通道闊約 1.55 米，已符合《建築物條例》就傷殘人士通道所規定的最少闊度。鑑於提意見人對傷殘人士進出公共花園一事表示關注，申請人已修改擬議室內遊玩場地的布局設計，把有關通道的闊度增至兩米以上。

商議部分

53. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年三月二十七日止。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。這項許可須附加條件，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 應按規劃綱領的建議，採納使用較多透明物料(如可摺疊玻璃)的設計，以減低擬議擴展部分可能因體積龐大而產生的厚實感；
- (b) 緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (c) 消防處在收到正式提交的整體建築圖則／牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

備註

55. 主席說，由於議程項目第 17 項涉及的規劃申請在《2004 年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交，因此該議程項目不會向公眾開放。

屯門及元朗區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/1 申請修訂《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-MP/6》，把元朗米埔攸美新村附近
第 104 約地段第 2985 號至第 2988 號、第 2990 號、
第 2992 號至第 2998 號、第 3002 號至第 3009 號、
第 3010 號 A 分段、第 3010 號 B 分段、
第 3010 號 C 分段、第 3010 號 D 分段、第 3011 號、
第 3012 號、第 3014 號、第 3015 號、第 3056 號、
第 3057 號、第 3058 號 A 分段、
第 3058 號餘段及第 3062 號和毗連政府土地
由「康樂」和「自然保育區」地帶改劃為
「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/1A 號)

簡介和提問部分

58. 小組委員會知悉，申請人代表於二零零九年二月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料。

商議部分

59. 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。小組委員會並同意，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，小組委員會自二零零八年十一月二十一日延期考慮這宗申請後，已給予申請人共四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 19

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/2 申請修訂《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地第 130 約
多幅地段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」及
「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-LTY Y/2C 號)

60. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提交。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生可繼續留在席上。

簡介和提問部分

61. 小組委員會知悉，申請人代表於二零零九年二月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料。申請人代表表示，已就在二零零八年十二月十九日提交的進一步資料接獲政府部門和公眾的意見，以及需要更多時間與有關政府部門解決尚未處理的問題。

商議部分

62. 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。小組委員會並同意，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，小組委員會自二零零八年六月六日延期考慮這宗申請後，已給予申請人共八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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/380 擬在劃為「休憩用地」地帶的
屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、
第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、
第 498 號餘段(部分)、第 500 號(部分)、
第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號、
第 717 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/380A 號)

簡介和提問部分

63. 小組委員會知悉，申請人代表在二零零九年三月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備有關交通安排、噪音及空氣質素影響的技術評估。

商議部分

64. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/381 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山公路屯門市地段第 376 號
嶺南大學主座大樓地下
經營商店及服務行業(小型銀行)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/381 號)

65. 秘書報告，申請所涉及的小型銀行用途與東亞銀行有關。簡松年先生和陳仲尼先生近期與東亞銀行有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會認為簡先生和陳先生涉及直接的利益，應在會議討論此議項期間暫時離席。

[簡松年先生和陳仲尼先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

66. 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) 闢設商店及服務行業(小型銀行)用途，作為嶺南大學主座大樓地下現有小型銀行的擴展部分；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。小組委員會在一九九六年五月二十四日，曾批准一宗申請(編號 A/TM/209)作毗連的小型銀行。由於嶺南大學擴充

規模，故先前獲批准的小型銀行有需要進行擴展，以應付日增的需求。教育局局長和大學教育資助委員會秘書長認為，嶺南大學預計銀行服務需求增加並非沒有道理，因此不反對這宗申請。這宗申請所涉的銀行擴展範圍約為 33 平方米，連同毗連小型銀行約 37 平方米的面積，總面積只有約 70 平方米。鑑於小型銀行的細小規模和運作性質，嶺南大學的運作不會受到影響，該區的交通、環境和基礎設施也不會受到不良影響。當局已建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人在申請所涉及的處所提供消防裝置。如申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)，提交消防裝置的建議並安裝消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述的規劃許可附帶條件，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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須根據新批土地契約編號 3136 特別條款第(14)(b)條，向屯門地政處申請分租許可；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如涉及非豁免工程，須由認可人士把圖則提交予建築事務監督審批，並根據《建築物條例》的條文申請施工同意書。分隔銀行範圍和授課課室的牆壁須具有兩小時的抗火時效。

[簡松年先生和陳仲尼先生此時返回會議席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/180 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門泥圍青山公路 22.5 呎第 130 約
地段第 1996 號 B 分段餘段及毗連政府土地
闢設臨時汽車展覽區和附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/180 號)

簡介和提問部分

70. 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) 闢設臨時汽車展覽區和附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由包括申請用途未能反映申請地點現有的車輛維修工場用途；申請用途與附近地區不相協

調；以及申請用途侵佔行人路，對居民／行人造成不便。有關意見亦對不合標準的構築物和貯存易燃物品會造成潛在危險一事表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍一年。由於當局沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，因此向這宗申請批給臨時的規劃許可，不會使「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以落實。發展項目的規模細小(約 200 平方米，最多可容納四輛展覽的汽車)，這宗申請也屬臨時性質，預計不會造成嚴重的不良影響。有關發展屬靜態性質，與附近地區並非不相協調。當局已就提意見人所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，禁止進行洗車和工場活動，包括修車、拆車、添加潤滑油和噴漆。當局也建議加入其他規劃許可附帶條件，以回應有關政府部門所提出的技術意見。如申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。由於先前的規劃許可(申請編號 A/TM-LTTY/145)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的規劃許可有效期和履行期限，以密切監察有關情況和規劃許可附帶條件的履行情況。

71. 主席和數名委員提述文件圖 A-4a 和 A-4b，指出申請地點的招牌顯示可提供洗車、修車等服務。他們關注這些用途需要城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可，但這宗申請並不涵蓋該些用途。劉長正先生說，為回應提意見人所提出的類似關注事項，申請人在二零零九年三月十八日澄清，現有申請所涉及的用途只有臨時汽車展覽區和附屬辦公室，並不包括修車、噴漆、添加潤滑油和洗車。文件第 12.2(c)段已建議附加規劃許可附帶條件(c)項，禁止在申請地點進行這些活動。主席詢問有沒有措施確保申請人履行規劃許可附帶條件。劉長正先生說，文件第 12.2(i)段建議附加撤銷許可條款，因此如申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

72. 一名委員提述屋宇署總屋宇測量師／新界西在文件第 9.1.7 段的意見，指屋宇署原則上不反對這宗申請，條件是申請人清拆申請地點的違例構築物。因此，該委員認為在規劃許

可附帶條件作出有關規定，比在指引性質條款作出規定更為合適。劉長正先生說，違例構築物的清拆工程受《建築物條例》管制，因此將有關事宜在指引性質條款中列明，藉以提醒申請人。秘書補充說，所有的規劃許可附帶條件必須與申請有關。如根據《城市規劃條例》所核准的計劃的規劃許可附帶條件涉及其他條例的條文，城規會可能被質疑為越權。就此，對受其他條例管制的事宜，城規會的一貫做法是在指引性質條款中列明。就本個案而言，她澄清屋宇署總屋宇測量師／新界西只是提醒申請人，如申請地點有違例構築物，當局會根據《建築物條例》第 24 條採取行動，他原則上並不反對這宗申請。由於根據《建築物條例》，有關的違例構築物清拆工程受建築事務監督管制，因此適宜在指引性質條款中列明有關事宜。至於委員關注申請地點現時用作和可能會繼續用作申請並未涵蓋的用途，高級城市規劃師／屯門及元朗已經解釋，如申請人不履行規劃許可附帶條件(c)項，規劃許可會被撤銷。規劃事務監督會密切監察申請地點的情況，在規劃許可撤銷後，對該地點的違例用途／發展項目採取強制執行規劃管制行動。此外，在通知申請人就這宗申請所作決定的信件中，會訂定指引性質條款，提醒申請人這宗規劃許可只批給申請的用途，以及當局不會容忍這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。

73. 運輸署總工程師／新界東張少猷先生提述文件第 9.1.3(c)段，表示該署認為有關地段外的現有行人路或單車徑不得停泊或停放車輛。他詢問為何把上述意見加入指引性質條款而非規劃許可附帶條件內。劉長正先生說，這是因為有關的行人路／單車徑位於申請地點外。主席補充說，如申請地點外的行人路／單車徑有非法停泊／停放車輛的情況，相關的政府部門會採取強制執行管制的行動。

74. 一名委員詢問，部分的申請地點會否侵佔明渠，以及被侵佔的土地是否政府土地。劉長正先生回答說，一如文件圖 A-2 所顯示，申請地點包括私人土地和政府土地。申請地點會侵佔位於泥圍附近青山公路－藍地段旁明渠的上蓋部分，亦非常接近沿南邊的一條水管，以致小部分的申請地點侵佔了該水管的範圍。當局建議按水務署總工程師／發展(2)的要求，在指引性質條款中提醒申請人須就受影響的水管設立水務專用範圍。同一申請人亦已履行先前獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/112)的附帶條件，在申請地點安裝排水設施。當局已按

渠務署總工程師／新界北的要求，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人保養申請地點有關的排水設施。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

商議部分

75. 劉長正先生在回應秘書的提問時表示，申請地點的建築物／構築物不會侵佔青山公路－藍地段旁的現有明渠。秘書說，委員可考慮附加規劃許可附帶條件，規定申請人須把申請地點從有關明渠後移，以免侵佔該明渠。委員表示同意。

76. 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。規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一零年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午七時，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，不得在申請地點停泊／存放 5.5 公噸以上的車輛、貨櫃車和貨櫃拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車和工場活動，包括修車、拆車、添加潤滑油和噴漆；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/TM-LTTY/112 在申請地點所安裝的排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，把申請地點後移，以免侵佔青山公路－藍地段旁的現有明渠；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，提交展示停車位安排和車

輛通道安排建議的發展藍圖，而有關藍圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)落實車輛通道安排，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內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；
- (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；
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把道路／單車徑／行人路恢復原狀，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提交的申請不會獲從寬考慮；
- (c) 批給較短的規劃許可有效期和履行期限，以監察有關情況和規劃許可附帶條件的履行情況；
- (d) 規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目；
- (e) 留意屯門地政專員的意見，即如這宗規劃申請獲得批准，屯門地政處會考慮短期豁免書的申請。然而，短期豁免書的申請不一定會獲得批准；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界和路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 建造車輛進出口通道，以配合現有行人路的情況。申請人須在入口鋪設阻截渠，以免該地段的地面水經車輛進出口通道流向公用道路／行人路。申請人不得在有關地段外的現有行人路或單車徑停泊或停放車輛。所有與該地段有關的活動應在申請地點內進行；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在運作期間，如發現根據申請編號 A/TM-LTTY/112 所建造的排水設施有所不足／有欠效率，申請人須加以修正；
- (i) 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 IV；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西就清拆申請地點的違例建築工程／構築物所提出的意見。批給規劃許可，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。擬議的臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。若擬進行新的建築工程，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，則發展密度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。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關向擬議發展提供緊急車輛通道的條文；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。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，可隨時帶同所需的設備和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。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損失，不論有關損失如何造成，政府概不負責。

78. 小組委員會亦同意要求規劃事務監督密切監察申請地點的用途。

[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。]

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-PS/297 在劃為「康樂」地帶的

元朗第 126 約地段第 347 號(部分)、第 348 號(部分)、
第 349 號(部分)、第 350 號(部分)、第 355 號 B 分段
(部分)、第 356 號(部分)及第 357 號(部分)

闢設臨時野戰中心(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/297 號)

簡介和提問部分

79. 規劃署高級城市規劃師／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) 闢設臨時野戰中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示這項發展不大可能會對具有高生態價值的生境造成影響。漁護署署長不會對這宗申請提出反對，條件是申請人採取措施，防止在申請地點以外地方進行野戰活動，避免可能對附近天然草木造成負面影響。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；
- (d) 在法定公布期內，接獲五份公眾意見書，反對這宗申請，所提出的主要理由是申請地點太接近民居，不適宜作申請用途；申請地點在未經擁有人同意的情況下被佔用和改建為申請用途；野戰中心吸引訪客，會造成滋擾和對村民的安全構成威脅；以及對自然環境和祖墓造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予以容忍。

野戰中心為公眾提供康樂場地，大致上符合「康樂」地帶的規劃意向。這宗申請與城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B 並無衝突，因為野戰中心既不涉及填塘工程，亦不接近任何魚塘；這宗申請只涉及批給為期三年的臨時規劃許可；以及這宗申請不會對濕地保育區漁塘的生態價值造成長遠或負面的場外滋擾影響。為處理漁護署署長所關注的事項，當局已建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人在申請地點的全部範圍設置周邊圍欄。有關提意見人所關注的事項，由於申請地點 100 米範圍內沒有民居；每日只有約 20 名人士參加野戰中心的活動；以及申請地點四周會設置圍欄，把野戰活動局限在申請地點內，因此不會構成重大的潛在滋擾。當局建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間和規定申請人落實美化環境建議，進一步減低可能造成的滋擾。如申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。至於對安全的關注，警務處處長對這宗申請並沒有意見。未經土地擁有人同意而佔用私人土地屬土地擁有人與營運人之間的土地問題，當局已建議附加一項指引性質條款，提醒申請人與申請地點的有關土地擁有人解決涉及發展的土地問題。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 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，至二零一二年三月二十七日止，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，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點營業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月二十七日或之前)，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；
- (d) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)，在申請地點的全部範圍設置周邊圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決涉及發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建／將搭建的構築物納入規管。由於地政總署的政

策是以整個地段形式批給短期豁免書(即不會向部分地段批給短期豁免書)，因此擁有人應根據申請地點的界線把有關的地段分割，以便申請短期豁免書。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，地政處會按照既定的地區執行契約條款，採取適當的行動；

- (d) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及該同一段道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就通道作出安排；
- (g) 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》第 24 條採取執行管制行動，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。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准；以及
- (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，申請人須把申請地點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(包括私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[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。林先生於此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/597 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 129 約地段第 3253 號、第 3270 號、
第 3271 號及第 3272 號
臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料和
關設貨櫃車停車場連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/597 號)

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/598 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 129 約地段第 3203 號餘段、
第 3255 號及第 3256 號餘段
臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料和
關設貨櫃車停車場連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/598 號)

83. 委員獲悉兩宗申請均作相同的臨時用途，而且兩個申請地點位置接近，並位於同一地帶內，所以委員同意一併考慮這兩宗申請。

[陳炳煥先生返回會議席上，而茹建文先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/597 號第 11 和 12 頁的取代頁，以及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/598 號第 11 頁的取代頁已於二零零九年三月二十六日送交予各委員，並於席上提交。他其後簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 每宗申請所提出的臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料和關設貨櫃車停車場連附屬維修工場（為期三年）；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這兩宗申請，理由是申請地點／通道附近有易受環境影響的用途，預計有關申請會對環境造成滋擾。元朗地政專員不支持編號 A/YL-HT/597 的申請，理由是雖然元朗地政處較早時候向申請人提出意見，但是該處仍未接獲把有關地點的違例構築物納入規管的申請。倘小組委員會決定批准上述申請，須提醒申請人向元朗地政處申請把違例情況納入規管。其他有關政府部門並沒有就這兩宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局就每宗申請接獲一份公眾意見書，表示關注有關申請對環境、空氣質素和健康造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為兩宗申請所提出為期三年的臨時用途可予容忍。臨時用途與附近主要為露天貯物場的土地用途並非不相協調。由於該處並無計劃／已知意向落實有關地帶已劃定的用途，故此批准這兩宗為期三年的臨時性質申請不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關提意見人與環保署署長所關注的事項，已建議就兩宗申請附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及存放在申請地點物料的堆疊高度。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃

許可會被撤銷。就元朗地政專員對申請編號 A/YL-HT/597 的關注事項而言，已建議加入一項指引性質條款，提醒申請人就所涉的申請用途申請短期豁免書。有關發展符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」而頒布的規劃指引編號 13E，因為相關的政府部門並沒有對這宗申請提出負面意見，而附加規劃許可附帶條件可解決提意見人／環保署署長所關注的事項。兩個申請地點先前分別涉及五宗獲批准作臨時露天貯物用途的申請。二零零六至二零零九年期間，小組委員會亦曾批准鄰近申請地點五宗同類申請，作臨時露天貯物／港口後勤用途。自先前的申請獲得批准後，規劃情況並無重大改變，故此就兩宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。鑑於上一次向申請編號 A/YL-HT/513 批給的規劃許可，因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議為兩宗申請訂定為期較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-HT/597 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上七時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，存放在申請地點外圍五米以內的物料堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊沒有有效牌照／註冊的貨櫃車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，提交美化環境建議，當中包括重新栽種已失去樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

87. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/597 的申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘現時批給的規劃許可再度因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提出的規劃申請將不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。通往申請地點的車輛通道須由鳳降村路穿越私人土地，元朗地政處並不保證任何通行權。申請人須申請短期豁免書，把申請地點的違例構築物納入規管。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而有關地點的違例情況繼續存在，地政處會考慮按照既定的地區執行契約條款，採取適當的行動；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北就排水設施建議提出的意見如下：
 - (i) 應提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；以及應在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；

- (ii) 須就擬在申請地點外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得有關土地擁有人的同意；
- (iii) 由於申請編號 A/YL-HT/513 所提供的大部分排水設施均位於申請地點範圍以外，申請人應沿申請地點北面地界築建圍邊排水渠；以及
- (iv) 申請地點內擬設排水渠的坡度應顯示在排水設施建議內；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一道路／通道／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，即申請人須自行就通道作出安排；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路路面擴闊工程（「屏廈路改善工程（廈村段）」，合約編號 CV/2006/01）已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工，在工程進行期間，申請地點經屏廈路的出入通道可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償；
- (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 V；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署或會根據《建築物條例》或

其他成文法則採取適當的行動。用貨櫃改裝而成的辦公室被視為臨時建築物，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 4.5 米闊的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

88. 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，批准編號 A/YL-HT/598 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上七時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，存放在申請地點外圍五米以內的物料堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊沒有有效牌照／註冊的貨櫃車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，提交美化環境建議，當中包括重新栽種已失去樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)，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；
- (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，並會立即撤銷，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。

89. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/598 的申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘現時批給的規劃許可再度因未能履行

規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提出的規劃申請將不會獲從寬考慮；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。通往申請地點的車輛通道須由鳳降村路穿越私人土地，元朗地政處並不保證任何通行權。申請人須就通道的路緣線作出澄清，並就申請地點上搭建的違例構築物申請短期豁免書。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而有關地點的違例情況繼續存在，地政處會考慮按照既定的地區執行契約條款，採取適當的行動；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北就排水設施建議提出的意見如下：
 - (i) 應提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；以及應在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；
 - (ii) 須就擬在申請地點外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得有關土地擁有人的同意；
 - (iii) 由於申請編號 A/YL-HT/513 所提供的大部分排水設施均位於申請地點範圍以外，申請人應沿申請地點南面地界築建圍邊排水渠；以及
 - (iv) 申請地點內擬設排水渠的坡度應顯示在排水設施建議內；

- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一段道路／通道／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，即申請人須自行就通道作出安排；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路路面擴闊工程(「屏廈路改善工程(廈村段)」，合約編號 CV/2006/01)已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工，在工程進行期間，申請地點經屏廈路的出入通道可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即在有需要時，聯絡該處危險品課，以便就有關處所作工場用途申領牌照事宜徵詢意見；以及如申請地點範圍內搭建有蓋建築物，申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。故此，申請人須留意有關平面圖應按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質，以及在平面圖上清楚標明和列明擬議消防裝置的擬設位置。

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-HT/599 在劃為「康樂」和「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 至 442 號、第 443 號 A 分段、第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、第 447 號(部分)、第 448 號、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 457 號(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 553 號(部分)、第 559 號、第 560 至 573 號、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)及第 579 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及闢設貨櫃維修場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/599 號)

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) 臨時露天存放貨櫃及闢設貨櫃維修場地，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」)知悉申請人已承諾調整及更改私人通道與廈村路交界的路段布局，確保貨櫃車離開申請地點時右轉進入港深西部公路，代替左轉入廈村路。如運輸署確定擬議措施可行，環保署署長認為雖然可能會產生噪音滋擾，但問題可妥善獲得解決，因此有關申請可予容忍。運輸署助理署長／新界就交通影響評估並無意見，亦不反對這宗申請，但申請人須在廈村路與通往申請地點的通道交界豎立「右轉」的交通標誌，並將該私人通道路面平整至適當水平及可以接受的橫斜度，確保貨櫃車出入安全。其他有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。申請地點是先前 12 宗被拒絕作相同或同類用途的申請所涉地點，而環境及交通方面可能產生的影響是主要考慮因素。上一宗申請(編號 A/YL-HT/487)被拒絕後，廈村路與港深西部公路的支路在二零零八年開放予貨櫃車使用。鑑於基建設施有所改善，加上廈村路、田廈路及屏廈路的交通相應減少，就現時這宗申請而言，新的規劃情況須列入考慮。為處理政府部門所關注事宜，申請人建議採取措施，確保貨櫃車在離開申請地點時，不會左轉入廈村路。當局已建議附加相關規劃許可附帶條件，納入申請人及運輸署助理署長／新界建議採取的措施。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。為紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、貨櫃堆疊高度及場內活動種類。有關發展項目符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」而頒布的規劃指引編號 13E 的規定。區內人士並無表示反對，而有關政府部門亦沒有就該申請提出負面意見，或所提出的意見可透過附加規

劃許可附帶條件解決。申請地點主要位於「康樂」地帶。由於未有計劃或已知意向落實規劃用途，批准臨時性質申請(為期三年)不會窒礙落實「康樂」地帶長遠的規劃意向。申請地點有小部分地方位於「露天貯物」地帶，該處已有物流中心、工場及露天貯物場。申請用途並非與申請地點毗鄰「露天貯物」地帶的土地用途不相協調。

91. 運輸署總工程師／新界東張少猷先生表示有關規劃許可附帶條件(h)項所述在廈村路路口豎立的「右轉」交通標誌，適用於所有車輛，因此規劃許可附帶條件(g)項有關禁止左轉進入廈村路的相關規定，同樣適用於所有車輛，而非僅限於貨櫃車。有見及此，他建議將「貨櫃車」一詞從規劃許可附帶條件(g)項刪除，委員表示同意。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一二年三月二十七日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期五由下午六時至翌日早上九時，以及星期六由下午二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) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，在申請地點圍欄六米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點堆疊的貨櫃高度，不得超過七個貨櫃疊起的高度；

- (e) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，須經常維持在申請地點界線堆疊的貨櫃高度，即沿北邊及西邊的整排貨櫃固定維持在三個貨櫃的高度，而南邊及東邊則固定維持在兩個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，除已申請的貨櫃維修工程外，不得在申請地點拆車或進行修理車輛或工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，任何車輛在離開申請地點後不得左轉進入廈村路；
- (h) 在規劃許可有效期內，在通道與廈村路交界豎立「右轉」的交通標誌，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 一如申請人建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)在私人通道與廈村路交界進行平整工程，將路面平整至適當水平及可以接受的橫斜度，確保貨櫃車出入安全，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月二十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)提交排水影響評估，而有關評估須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月二十七日或之前)，

落實排水影響評估建議的紓緩水浸措施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月二十七日或之前)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；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，應事先取得規劃許可；
- (b) 這規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點內進行這宗申請並未涵蓋的

其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須獲取通行權，以便由其他私人土地通往廈村路，再轉入車道往申請地點。此外，申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把有關地段內違例搭建構築物及未經許可佔用政府土地一事納入規管範圍。如未有收到／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照地區既定的執行契約條款及土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動(視乎何者適用而定)；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水影響評估所提出的意見(有關意見載於文件附錄 V)；
- (f) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本行事，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務的部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應自行作出通道安排；
- (i) 留意消防處處長就制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 VI)；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室，可視為臨時建築物，須加以管制。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非連接闊度不少於 4.5 米的街道，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條在提交建築圖則階段，釐定有關發展密度；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見。如現有水管受發展項目影響，申請人須負責有關工程費用。倘進行改道工程並不可行，申請人須在水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍之上不得搭建構築物，有關範圍亦不可用作貯物。水務署保留有關進入申請地點的權利，以便在擬議水管附近一帶就「洪水橋新市鎮供水計劃」進行勘測工程。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/601 在劃為「休憩用地」和「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第124約地段第352號C分段(部分)、第352號餘段(部分)、第356號(部分)及第480號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放汽車零件及
闢設車呔修補連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/601 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) 臨時露天存放汽車零件及闢設車呔修補連附屬維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，因申請地點及通道附近有易受影響用途，預計有關申請會對環境造成滋擾。其他有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍一年。儘管申請用途不符合「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但並無有關該「休憩用地」即時進行發展的計劃或涉及申請地點的小型屋宇申請，因此批准這宗臨時性質申請，不會窒礙落實「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶長遠的規劃意向。有關發展項目並非與附近露天貯物、工場及停車場用途不相協調。關於環保署署長所關注的事宜，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間及場內存放物料的堆疊高度。倘申請人不履行有關規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。發展項目符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」而頒布的規劃指引編號 13E 的規定。區內人士並無表示反對，而有關政府部門亦沒有就這宗申請提出負面意見，或所提出的意見可透過附加規劃許可附帶條件解決。申請地點是先前六宗核准申請所涉地點。小組委員會在二零零七至零九年期間，曾就申請地點附近的土地批准六宗有關露天貯物／工場用途的同類申請。自這些申請獲得批准後，規劃情況並無重大改變，

因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作決定一致。由於先前在申請地點附近批准興建的小型屋宇可能會受有關發展項目影響，建議批給較短的許可期(即為期一年)。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年至二零一零年三月二十七日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，在申請地點周邊五米範圍內堆疊物料，不得超過圍欄高度；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)提供所建議的排水設施，而有關情況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三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)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六個月內(即在二零零九年九月二十七日或

之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年九月二十七日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月二十七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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；
- (l) 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)、(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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，應事先取得規劃許可；
- (b) 這規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點內進行這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

- (c) 由於最近批准在申請地點附近興建一幢小型屋宇，為監察申請地點的情況，批給較短的許可期(即為期一年)；
- (d) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須申請短期豁免書／短期租約，以便把有關地段內違例搭建構築物及未經許可佔用政府土地一事納入規管範圍。當局的政策是就整個地段批出短期豁免書，申請人須根據申請地點的界線妥善把有關地段分割出來。如未有收到／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處會考慮按照地區既定的執行契約條款及土地管制計劃，採取適當的行動；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就排水建議所提出的意見，即在申請地點範圍外開展渠務工程前，事先須徵得地政專員或有關私人土地業權人同意。另外亦須就接駁喉管徵得根據申請編號 A/YL-HT/406 興建排水設施的擁有人或負責維修工程的當事人同意；
- (g) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本行事，盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號

H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適用而定)，在路口興建車輛出入通道，以配合附近的行人路，並確保地面徑流不會由申請地點經入口流往附近公共道路／行人路及去水道；以及

- (j) 留意消防處處長就制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)。

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-NTM/232 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第2861號(部分)、第2863號(部分)、第2871號、第2873號、第2874號(部分)、第2875號(部分)、第2876號至2879號、第2892號、第2893號(部分)、第2894號、第2895號(部分)、第2896號(部分)、第2898號(部分)、第2899號(部分)、第2900號(部分)、第2901號(部分)、第2908號(部分)、第2909號、第2910號(部分)、第2915號(部分)、第2916號(部分)、第2917號(部分)及第2918號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃存放場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/232 號)

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-NTM/233 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第2356號(部分)、第2357號、第2358號餘段、第2359號至2362號、第2363號餘段、第2366號餘段、第2369號、第2371號、第2373號、第2374號、第2375號餘段、第2376號、第2377號、第2704號至2710號、第2711號餘段(部分)、第2712號至2715號、第2716號(部分)、第2718號(部分)、第2807號餘段、第2809號餘段、第2810號至2813號、第2814號餘段、第2815號餘段、第2816號餘段、第2817號餘段、第2818號、第2820號餘段、第2821號、第2822號、第2823號餘段、第2824號餘段、第2825號至2828號、第2829號餘段、第2830號、第2831號、第2833號至2838號、第2839號餘段(部分)、第2840號餘段及第2841號和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場及闢設貨櫃存放場連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/233 號)

98. 由於主席必須離席參予 2009-2010 年度的財務委員會特別會議，小組委員會同意此時由副主席主持會議。

[伍謝淑瑩女士此時離席。]

99. 委員留意到這兩宗申請擬作同類的臨時用途，而申請地點位於同一地帶，彼此接近，故同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請編號 A/YL-NTM/232 所涉的臨時貨櫃存放場連附屬辦公室，以及申請編號 A/YL-NTM/233 所涉的臨時貨櫃車停車場及貨櫃存放場連附屬維修工場，同樣為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請，條件是申請地點和現有通道的使用，不會限制麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺進行雨水排放系統改善工程。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在兩宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士就兩宗申請提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為兩宗申請所涉為期三年的臨時用途可予容忍。有關臨時用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且與附近土地的用途，即露天貨櫃／建築材料／機械存放場、車輛／貨櫃車停車場和汽車修理工場，並非不相協調。至於環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、貨櫃的堆疊高度及／或場內活動的種類。至於渠務署總工程師／新界北關注的問題，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人後移地盤界線，以免侵佔有關的工程。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。有關申請符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」而頒布的規劃指引編號 13E，因為相關政府部

門對申請沒有負面意見，或有關意見可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。申請地點(不論整體或局部而言)是先前六宗獲批准的申請所涉地點。現時的申請基本上是申請許可，以便繼續使用申請地點作上次獲批准的同一用途。小組委員會於二零零八年就同一「露天貯物」地帶批准了三宗同類的臨時露天貯物／港口後勤用途申請。自該等申請獲得批准後，規劃情況並無改變。因此，批准這兩宗申請符合小組委員會先前的決定。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NTM/232 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如渠務署提出要求，把地盤界線後移，以免侵佔「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)的收地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持在申請地點北部的現有水管的中心線提供至少 1.5 米的距離；
- (c) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期下午五時至翌日早上十時不得在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內堆疊的貨櫃高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃修理和汽車修理；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (j) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據申請編號 A/YL-NTM/198 闢設的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)，就申請地點上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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)就申請地點提交代償性栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，代償性栽種計劃必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 就上文(n)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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)、(i)或(j)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
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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。

103. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NTM/232 的申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內有違例構築物(顯示為地盤辦公室)及違例佔用政府土地的情況。元朗地政處保留權利，倘發現該等違例事項屬實，或會採取執行契約條款行動和土地管制行動。當局發出了修訂租約編號 MNT22670 和一份批准書，以便分別為住用用途和農業用途在第102 約地段第 2876 號搭建一些臨時構築物。當局另外發出了批准書第 MT/LM6768 號，以便在第102 約地段第 2879 號搭建構築物作農業用途。然而，所提交的資料顯示該等構築物已被移走，而地政處會視乎情況安排中止該等修訂租約和批准書。建議相關地段的註冊擁有人／佔用人向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事

項納入規管。申請地點涉及一些地段的部分地方，而當局的政策是就整幅地段批出短期豁免書。就申請短期豁免書而言，倘有關地段只有部分範圍位於申請地點界線內，則相關擁有人須根據申請地點的界線，把有關地段切割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書和短期租約申請，而違例事項在申請地點持續，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人和佔用人採取適當的執行契約條款行動和管制行動。申請地點可從古洞路經一條非正式路徑前往，而古洞路穿越的露天政府土地和私人土地，地政處並無進行保養工程。現時渠務署總工程師／排水工程因進行名為「新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的項目，把該通道阻截。地政處並不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即由古洞路往申請地點的通道並非由運輸署負責管理；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並非／不應負責保養任何連接申請地點和古洞路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須完全負責妥為保養申請地點的排水設施。任何現有徑流須妥為阻截及維護，而不應增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施接駁申請地點，相信該地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的現有鄉村水渠。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。其辦事處並沒有提供公共污水收集系統接駁該地點。就污水排放和處理事宜，申請人須徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地方。倘有必要佔用有關地方，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施(倘有)。使用現有通道時，不

應限制當局進行「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在申請地點附近有一個魚塘，從漁業的角度而言，應採取預防措施，以免對附近魚塘造成任何干擾；
- (h) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供一些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就大幅修枝的樹木作出補償，並在申請地點範圍內的其他適當位置種樹；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。使用貨櫃作辦公室被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點北面界線沿線的現有水管會受到影響。申請人必

須承擔任何受有關發展影響的必要改道工程的費用。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NTM/233 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如渠務署提出要求，把地盤界線後移，以免侵佔「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)的收地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持在申請地點北部的現有水管的中心線提供至少 1.5 米的距離；
- (c) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期下午五時至翌日早上十時不得在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣的五米範圍內堆疊的貨櫃高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (g) 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；

- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據申請編號 A/YL-NTM/197 闢設的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)，就申請地點上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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交美化環境建議，包括保護樹木建議，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，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)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；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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。

105. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NTM/233 的申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內有違例構築物(顯示為附屬修理工場／地盤辦公室)及違例佔用政府土地的情況。元朗地政處保留權利，倘發現該等違例事項屬實，或會採取執行契約條款行動和土地管制行動。建議相關地段的註冊擁有人／佔用人向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。申請地點涉及一些地段的部分地方，而當局的政策是就整幅地段批出短期豁免書。就申請短期豁免書而言，倘有關地段只有部分範圍位於申請地點界線內，則相關擁有人須根據申請地點的界線，把有關地段切割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書和短期租約申請，而違例事項在申請地點持續，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人和佔用人採取適當的執行契約條款行動和管制行動。申請地點入口經一小塊政府土地通往古洞路，而其辦事處並無就政府土地進行保養工程；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並非／不應負責保養任何連接申請地點和古洞路的現有車輛通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須完全負責妥為保養申請地點的排水設施。任何現有徑流須妥為阻截及維護，而不應增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施接駁申請地點，相信該地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的現

有鄉村水渠。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。其辦事處並沒有提供公共污水收集系統接駁該地點。就污水排放和處理事宜，申請人須徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要佔用有關地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施(倘有)。使用現有通道時，不應限制當局進行「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)；

- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在申請地點附近有魚塘，從漁業的角度而言，應採取適當的紓緩影響措施，以免對附近的魚塘養殖活動造成任何干擾；
- (g) 採用環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供一些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。使用貨櫃作辦公室被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨

時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。申請人必須承擔任何受有關發展影響的必要改道工程的費用。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施；以及
- (k) 留意機電工程署高級機電工程師／核電及電力供應安全的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點附近的地下淺層位置埋有 11 千伏高壓電纜管道，而申請地點範圍內有 380 伏特低壓架空電纜。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/234 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2616 號(部分)
闢設地產代理辦公室連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/234 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件第10頁的替代頁已於二零零九年三月二十六日發給委員，並於會上呈閱。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) 擬議臨時地產代理辦公室連附屬停車場(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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，主要關注潛在的交通和道路安全問題，以及申請地點範圍內的非法填塘活動；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第11段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。在有關「住宅(丁類)」地帶內，一些商業用途，包括商店及服務行業，如向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，或會獲得批准。有關發展可為附近的住宅地區提供地產代理的支援服務。由於並沒有計劃／已知意向要落實有關地帶已劃定的用途，故以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與附近主要為住宅用途，並有一些露天貯物場的土地用途並非不相協調。至於提意見人關注的問題，運輸署助理署長／新界和警務處處長對申請並沒有負面意見。建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人不要在公共地方進行可能會導致交通和道路安全問題的招攬活動。警務處處長會負責交通管理及確保道路安全。申請地點範圍內的水塘已在沒有規劃許可的情況下填滿並作泊車、貯物和工場用途。規劃事務監督採取執行規劃管制行動後，申請地點上的違例發展已中止。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 不要在公共地方進行可能會導致交通和道路安全問題的招攬活動；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請人要向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。申請地點涉及一個地段的部分範圍，由於當局的政策是只會就整個地段(即非地段的部分範圍)批出短期豁免書，故申請人須根據申請地點的界線，把有關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而有任何違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (e) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能出現的環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人制定消防裝置建議時，須留意消防處關於提供緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、消防喉轆系統和認可的人手操作手提器具的規定。倘申請人擬申請豁免提供一些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即把作為屏障的植物延展至申請地點整條南面界線；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物必須清除。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 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，申請地點範圍內有低壓架空電纜。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》。申請人及其承辦商在上述地點搭建任何構築物前，須與中電聯絡，以改變現有低壓架空電纜的路線，使其不致靠近擬議發展。

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-ST/363 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理及食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/363 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理及食堂(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。有關發展是為落馬洲區的跨境交通和與貨櫃相關設施提供支援設施，符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向，而且與附近的土地用途，即露天存放拖頭、汽車／貨櫃停車場和汽車修理工

場，並非不相協調。由於在這部分的「其他指定用途」註明「服務區」地帶並沒有即時要進行的永久發展建議，故可容許以臨時性質批准申請，為期三年。至於環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和貨櫃的堆疊高度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請沒有負面意見，或有關意見可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。這宗申請亦符合有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 12B。有關發展不會對濕地保育區內的濕地和魚塘造成不良的場外干擾。由於申請地點自一九九七年起已作露天貯物用途，而且位置靠近落馬洲通道，考慮到確有需要促進該區的貨物跨境運輸，可以從寬考慮申請。小組委員會先前曾就有關地點批准六宗作同類用途的申請，而該區的規劃情況並無重大改變。由於最近一次獲批准的先前申請(編號 A/YL-ST/312)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議訂出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣的五米範圍內，所存放貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點範圍內任何其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，均不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (e) 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；
- (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三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)，就根據申請編號 A/YL-ST/312 批准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (c) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請書顯示在申請地點有約 4 790 平方米的兩層有蓋範圍，包括食堂、地盤辦事處、儲物室、使用化學劑清理的廁所等，亦有違例佔用政府土地的情況。元朗地政處保留權利，倘稍後發現該等違例事項屬實，或會採取執行契約條款行動／土地管制行動。當局於一九七一年九月二十七日發出了修訂租約許可編號 MNT14497，以便在第 99 約地段第 744 號(現稱爲第 744 號餘段)搭建構築物作住用用途。倘該等

構築物改建作非住用用途，地政處會視乎情況安排中止該修訂租約。申請地點涉及一些地段的部分範圍，而申請人並非有關地段的註冊擁有人。由於當局的政策是不會就一個地段的部分範圍或向非註冊擁有人發出短期豁免書，建議相關地段的註冊擁有人／佔用人向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。除非有關地段在申請地點以外的部分並無任何構築物，否則受影響的地段部分應妥善分割出來以提出申請。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書和短期租約申請，而有任何違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／管制行動。申請地點可從惇裕路經兩條不長的路徑前往，而惇裕路穿越地政處沒有保養工程要進行的露天政府土地。地政處不會保證給予通行權。申請地點東北部可能會影響「工務計劃項目第 777TH 號-新田交匯處改善工程」的工程範圍。申請人須確保申請地點不會侵佔該項目的範圍；

- (f) 遵從環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的潛在環境影響；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須全權負責妥為保養申請地點的排水設施。申請人須確保任何現有流徑會妥為阻截及護理，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。地盤界線周圍和範圍內須設置外圍排水道。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的現有鄉村排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水收集系統可供接駁。在污水排放和處理方面，須取得環保署署長的同意。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地

區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及保養所有擬議排水設施(倘有)；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供一些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘有任何向公眾開放的食物業務，則須領有該署發出的正式食物業牌照；以及
- (k) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即擬議用地十分接近工務計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北之單車徑-屯門至上水段」。申請人須確保有關用地不會侵佔該項目的範圍。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/316 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗逢吉鄉政府土地
闢設臨時豬油廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/316 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及先前兩宗作同一用途的獲批准申請(編號 A/YL-KTN/192 和 229)，兩者均因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可；
- (b) 臨時豬油廠(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示與先前獲批准的申請相比，這宗申請僅涉及調整發展參數，故預計不會對環境造成更多影響。據申請人所述，生產豬油的過程會採用自動密封式的電油炸系統，並會設置灑水器和活性炭過濾器作為紓緩影響措施。有關的生產過程屬指明工序，須受《空氣污染管制條例》的指明工序牌照規管。鑑於上述各點，倘申請人可落實所有的擬議紓緩環境影響措施，並根據《水污染管制條例》取得排放牌照及根據《空氣污染管制條例》取得指明工序牌照，環保署署長表示從規劃的角度而言，申請用途可予容忍。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲九份反對申請的公眾意見書，主要理由涉及在環境、環境衛生、氣味、健康和交

通方面的負面影響；火警風險和道路安全問題；以及有關地點十分接近墓地和在未取得規劃許可前展開地盤工程。元朗民政事務專員接獲兩份以類似理由反對申請的反對書；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為為期五年的臨時用途可予容忍。擬議發展與「工業(丁類)」地帶的規劃意向及附近的混合土地用途(包括東面一間現有豬油廠)並非不相協調。與先前獲批准的計劃(編號 A/YL-KTN/229)相比，現時的計劃主要涉及減低地盤面積、總樓面面積／地積比率和上蓋面積。擬議的發展參數符合「工業(丁類)」地帶的限制。至於區內人士提出的反對，小組委員會在批准先前的申請時曾考慮同類問題。就現時這宗申請而言，申請人提出採用先進科技來生產豬油，並會採取紓緩影響措施，以盡量減低可能出現的環境影響。建議附加規劃許可附帶條件來盡量減低擬議發展造成的影響，並批給為期五年的臨時規劃許可來監察有關情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。擬議發展會受相關污染管制條例的發牌規定所規管，此外亦會建議申請人就擬議發展徵詢區內人士的意見。先前曾有同一用途獲批給規劃許可，而該區的規劃情況並無重大改變。就此，可以從寬考慮這宗申請。申請人表示已分別於二零零六年四月和二零零七年五月，根據先前核准計劃獲批建築圖則及取得施工同意書。然而，因區內人士提出反對，就所需短期租約提出的申請和地盤工程被迫暫停，因此申請人無法落實先前獲批准的計劃及履行規劃許可附帶條件。雖然先前的規劃許可被撤銷而城市規劃委員會的慣常做法是提出較短的履行規劃許可附帶條件期限，但考慮到完成短期租約申請及提交建築圖則需時，建議按先前規劃許可所訂定，分別就提交和落實相關建議維持六個月及九個月的履行規劃許可附帶條件期限。

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即有效至二零一四年三月二十七日止，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，送貨時間限於早上六時三十分至下午二時三十分，而工廠的運作時間則限於早上八時三十分至下午五時三十分；
- (b) 在規劃許可有效期內把西北面的地盤界線從逢吉鄉路後移，以免侵佔水務專用範圍；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，滅火水源和消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供泊車位和通往申請地點的車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即倘申請獲得批准，元朗地政處會重新處理申請地點的短期租約個案，並視乎情況考慮任何必要修訂；
- (c) 留意文件附錄 III 所載環境保護署署長對這宗申請的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即逢吉鄉路並非由其部門負責保養；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，而申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 留意消防處處長的意見，即一如文件附錄 III 所述，應建議申請人／申請地點的經營者在必要時就有關處所作擬議用途的發牌事宜徵詢消防處危險品課的意見。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (g) 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，申請地點範圍內及附近有高壓(11 千伏)架空電纜和低壓(380 伏特)架空電纜。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中電聯絡，倘有必要，須要求中電改變高壓(11 千伏)架空電纜和低壓(380 伏特)架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (h) 就擬議發展諮詢區內居民。

[杜德俊教授此時離席。]

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-KTS/461 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1319 號(部分)及
第 1336 號 A 分段(部分)
臨時露天存放車輛及闢設客貨車和
貨車改裝工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/461 號)

簡介和提問部分

118. 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) 臨時露天存放車輛及客貨車和貨車改裝工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一份反對申請，另一份則對申請表示關注，主要理由是使用大型車輛會影響交通和產生道路安全問題。元朗民政事務專員接獲一份書面申述，該申述亦即所接獲對申請表示關注的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。有關發展與附近混雜著貨倉、工場、露天貯物場、農業和住宅用途的土地用途並非不相協調。由於並沒有計劃／已知意向要落實該地帶的用途，故以臨時性質批准申請，為期三年，不會令「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向難以實現。雖然小組委員會於二零零八年八月十五日批准了申請地點以南涉及 17

幢住宅屋宇的申請(編號 A/YL-KTS/439)，但擬議住宅發展的批地事宜仍在處理中，建築圖則亦尚未獲得批准，因此仍可容許以臨時性質繼續進行申請用途。至於區內人士／環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、禁止在露天地方進行噴漆活動，並禁止存放／停泊重型車輛／貨櫃車拖架／拖頭。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。至於交通和道路安全問題，運輸署助理署長／新界和警務處處長對申請並沒有負面意見。這宗申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」而頒布的規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請沒有負面意見，或有關意見可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。自一九九八年以來，小組委員會／城規會曾就有關地點批准六宗作同類臨時露天貯物用途的申請，而該區的規劃情況並無重大改變。對於根據先前的許可在場內設置的排水設施及為美化環境而栽種的植物，申請人有加以保養和護理。就此，可從寬考慮申請。由於先前根據申請編號 A/YL-KTS/417 批給的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。

119. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，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，星期一至星期六下午六時三十分至翌日早上八時三十分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，申請地點不得在星期日和法定假期進行作業；
- (c) 不得在申請地點的露天地方進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)，必須移除以釘鑽入樹幹而設於現有樹木的瓦坑鐵欄，並清除所有靠樹幹存放的材料，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (c) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點上履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即當局發出了修訂租約編號 MNT22953，以便在第 106 約地段第 1277 號 A 分段和第 1336 號 A 分段搭建一些臨時構築物作住用用途。一些該等構築物已在／會在沒有許可的情況下改建作非住用用途。當局會根據修訂租約的條款和條件採取適當的行動。元朗地政處已接獲有關地段註冊擁有人提交的短期豁免書申請，目的是把申請地點的違例事項納入規管。倘申請獲得批准，地政處會重新處理短期豁免書申請。申請地點涉及一個地段的部分範圍，而當局的政策是就整個地段(而非地段的部分範圍)批出短期豁免書。倘有關地段只有部分位於申請地點界線內，則相關擁有人須根據申請地點的界線，把有關地段分割出來。

申請地點可經一條通往錦上路的未命名道路前往，而該通道靠近「元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施(部分)-錦田污水幹渠收集系統餘下部分」的工程範圍；

- (f) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提交一份妥為擬備的排水建議，清楚述明擬議和現有排水設施的大小；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。倘有任何活動涉及存放／使用危險品，申請人／申請地點的經營者須就有關處所作擬議用途的發牌事宜徵詢消防處危險品課的意見。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，申請人須就位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的選定工作通道內的申請地點

採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/462 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 566 號(部分)、第 613 號(部分)及
第 616 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時停泊巴士車架及新旅遊車
連附屬零件裝配處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/462 號)

簡介和提問部分

122. 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) 臨時停泊巴士車架及新旅遊車連附屬零件裝配處(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。有關發展與附近混雜露天貯物場、工場／貨倉、休耕農地、住宅構築物、果園和空置／棄置土地的土地用途並非不相協調。由於並沒有計劃／已知意向要落實該地帶的用途，故以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。至於環保署署長關注的問題，當局並無接獲區內人士就申請提出的反對，而當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止進行車輛保養、修理、清洗活動和噴漆活動，並禁止存放／停泊重型車輛。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。小組委員會先前曾就同一用途批准了兩項規劃許可，而該區的規劃情況並無重大改變。雖然先前根據申請編號 A/YL-KTS/406 批給的規劃許可因申請人沒有履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人有保養申請地點內根據上一次規劃許可而提供的排水設施、樹木和為美化環境而栽種的植物，申請人亦承諾履行關於消防裝置的規定。就此，可以從寬考慮申請。由於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得進行車輛保養、修理、清洗和噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達24公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內獲核准設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內搭建的圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請均不會獲從優考慮；
- (c) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即當局批給了短期豁免書編號 3043，容許在第 106 約地段第 566 號、第 613 號和第 616 號餘段搭建構築物以臨時停泊巴士車架及新旅遊車並作附屬用途，而地段 566 號的覆蓋面積不得超過 895 平方米，地段 613 號的覆蓋面積不得超過 576 平方米，地段 616 號的覆蓋面積不得超過 155.8 平方米，高度則全部不得超過 5.1 米。當局亦批給了短期租約編號 2010，以便在一塊狹長的毗連政府土地(所涉面積 39 平方米)作同一用途，覆蓋面積不得超過 29.25 平方米，高度不得超過 5.1 米。根據較早前的資料，申請地點的

總覆蓋面積大大超過了准許覆蓋面積，特別是申請地點中央有一個大型違例工場。申請地點連同一些構築物已侵佔了毗鄰的地段 565 號。申請人須澄清自有關方面於二零零七年年中視察申請地點後，該等違例事項是否已全部改正。然而，所提交的覆蓋面積 2 476 平方米超過了准許的總覆蓋面積。元朗地政處保留權利，倘有任何違反相關條件的情況，或會根據短期豁免書和短期租約採取執行管制行動。應提醒相關地段的註冊擁有人 and 佔用人申請修訂相關的短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。從申請地點可經一小塊政府土地前往錦上路，但元朗地政處並無就該政府土地進行保養工程；

- (f) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即須向消防處提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就少於 230 平方米或多於 230 平方米的擬議有蓋構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 IV 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。

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-TYST/418 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2720 號餘段、第 2722 號餘段、第 2723 號、第 2724 號(部分)、第 2725 號至第 2733 號、第 2734 號(部分)、第 2735 號、第 2736 號餘段(部分)、第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)，以及第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)及第 1685 號至第 1693 號和毗連政府土地臨時露天存放建築／可循環再造物料及建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/418 號)

簡介和提問部分

126. 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／可循環再造物料及建築機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，理由是申請地點十分接近住宅區，而且有關發展產

生的交通會造成負面的噪音影響，並對居民構成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。有關地區大致擬作露天貯物用途，但在相關法定圖則上被指定為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的交通容量。就此，運輸署助理署長／新界對申請並無負面意見。擬議發展與混雜露天貯物場、汽車修理工場、住宅構築物、休耕農地和空置土地的附近地區並非不相協調。因應區內人士／環保署署長關注的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止存放電器／電視機／電腦屏幕或零件／電子廢料及拆卸／工場活動。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請沒有負面意見，或有關意見可透過附加規劃許可附帶條件來解決。申請地點涉及三宗作同一用途的先前獲批准申請。小組委員會亦曾就這部分「未決定用途」地帶的同類申請批給規劃許可。由於地盤界線包括了毗連「鄉村式發展」地帶的額外土地，小組委員會就上一宗申請(編號 A/YL-TYST/374)批給了較短的許可期，為期一年。與上一宗申請相比，現時這宗作同一用途的申請涉及的地盤面積有輕微增加(地盤面積增加約 1 510 平方米或 7.4%)。由於申請地點過去一年的運作大致符合要求，並無接獲投訴，當局認為可以按申請人所要求，容許三年的許可期。

127. 委員並無就申請提出問題。

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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得存放電器、電視機、電腦屏幕或零件及電子廢料；
- (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和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；

- (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，而有關狀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：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，或會就於舊批農地上搭建的構築物及非法佔用政府土地採取執行契約條款行動／土地管制行動。當局於一九六九年九月五日發出了批准書第 MT/LM1684 號，以便在第 120 約地段 2724 號搭建和維修農業構築物。倘該構築物改建作非農業用途，元朗地政處會視乎情況安排中止該批准書。當局亦於一九六九年八月一日發出了政府土地牌照第 Y14429 號，以便在毗連第 120 約地段 2724 號的政府土地搭建臨時構築物。倘該等構築物被改建並違反有關牌照的條件，元朗地政處可能會視乎情況安排中止牌照。申請地點涉及一些地段的部分，而申請人並非有關地段的註冊擁有人。當局的政策是不就某一地段的部分或非註冊擁有人發出短期豁免書。倘批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人和佔用人須留意分別申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。此外，除非有關地段在申請地點以外的部分並無任何構築物，否則申請人須留意把受影響的地段部分分割出來。倘地

政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／管制行動。申請地點可從公庵路經一條非正式路徑前往，而公庵路則橫越露天私人土地和元朗地政處不予保養的政府土地。地政處不會保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不應負責保養連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／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；
- (h) 留意文件附錄 V 所載消防處處長，關於制定消防裝置建議的要求的意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，便須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (j) 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，申請地點附近有低壓及 11 千伏供電電纜。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》。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中電聯絡，以改變現有低壓及 11 千伏供電電纜的路線，使其不致靠近擬議發展；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘經營食物業而涉及出售膳食或非瓶裝的不含酒精飲品，供外來人士在處所內進食或飲用，申請人須根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的《食物業規例》取得食肆牌照。如欲取得關於牌照申請的資料，申請人可瀏覽該署的網頁或聯絡其食肆牌照資源中心。

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-TYST/420 為批給在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約
地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及
第 1231 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築機械的申請編號
A/YL-TYST/314 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/420 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給臨時露天存放建築機械的申請編號 A/YL-TYST/314 的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計申請會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署並不反對為規劃許可續期的申請。有關地區大致擬作露天貯物用途，但在相關法定圖則上被指定為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的交通容量。就此，運輸署助理署長／新界對申請並無負面意見。擬議發展與混雜露天貯物場、貨倉、工場、住宅／空置構築物和休耕農地的附近地區並非不相協調。因應環保署署長關注的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止修理、固定、保養和工場活動。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。這宗申請大致符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請沒有負面意見，或有關意見可透過附加規劃許可附帶條件來解決。申請地點涉及兩宗作同一用途的先前獲批准申請。小組委員會亦曾就這部分「未決定用途」地帶的同類申請批給規劃許可。這宗申請亦大致符合關於「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編號 34A，因為自批出先前的規劃許可後，規劃情況並無重大改變；先前規劃許可的附帶條件已經履行；以及所要求的三年許可期與先前許可屬同一時間範圍。

131. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上八時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行機械修理、固定、保養和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 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；
- (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)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經元朗地政處不予保養的其他私人地段前往。地政處不會保證給予通行權；

- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責由公庵路前往申請地點的通道安排；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；以及
- (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。

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

議程項目 37

其他事項

134. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。