

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年九月十八日下午二時三十分舉行的

第 403 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

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

陳曼琪女士

鄭心怡女士

劉志宏博士

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

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九月四日第 402 次會議記錄

[公開會議]

1. 小組委員會二零零九年九月四日第 402 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

[閉門會議]

3. 此議項的會議記錄另外以機密文件方式記錄。

西貢及離島區

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

議程項目 4

[公開會議]

進一步考慮《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》的擬議修訂項目

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 13/09 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介對長洲分區計劃大綱核准圖(下稱「圖則」)的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零零九年二月二十七日，小組委員會考慮圖則的擬議修訂，並因有關地區位置遍遠，同意把位於花坪面積約 4 700 平方米的土地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護區內現有草木茂密的天然景致。小組委員會亦同意，在有關修訂根據《城市規劃條例》第 5 條刊登憲報前，應先諮詢離島區議會；

地區諮詢

- (b) 當局其後分別在二零零九年四月六日和五月二十一日，向離島區議會和長洲鄉事委員會簡介圖則的擬議修訂。一些離島區議員和長洲鄉事委員會委員不支持有關修訂，認為長洲用作住宅發展的土地有限，但卻有充足的綠化地區，因此應保留花坪的用地，以應付未來對住宅用地可能出現的需求；

政府部門的意見

- (c) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長支持改劃用途地帶的建議，理由是有關地點是較大型林地／灌木林生境的一部分，草木茂密，是鳥類、蝴蝶等不少動物的棲息地；
- (d) 環境保護署署長支持改劃用途地帶的建議，因為有關建議有助保護自然環境，並保存花坪用地的茂密植物／樹木；

- (e) 離島民政事務專員和離島地政專員並無就離島區議會和長洲鄉事委員會的意見提出意見，對長洲分區計劃大綱圖的擬議修訂也沒有進一步意見；

規劃署的意見

- (f) 鑑於有關地點草木茂密，加上位置偏遠，規劃署根據載於文件第 5 段的評審結果，維持原先把有關地點改劃為「綠化地帶」的建議。漁農自然護理署署長和環境保護署署長均支持改劃用途地帶的建議。至於須應付未來住宅用地需求一事，圖則上有多塊未發展的「住宅(丙類)5」用地，隨時可供使用。面積超過 4 000 平方米的用地則位於西灣、長洲山頂道西近高山村和花屏路，有關位置載於文件圖 4。

5. 一名委員詢問，稍後可否因應需求而把有關地點重新改劃為住宅地帶。主席也要求規劃署解釋長洲對住宅用地的需求是否很大。黃少薇女士說，除勾地表上有一塊在一兩年前售出的用地外，長洲並無大型住宅發展項目，另外在「鄉村式發展」地帶內有小型屋宇發展項目。

6. 主席認為，有關地點位於長有草木的山坡上，性質近似「綠化地帶」，反而不像住宅發展用地。委員認為改劃用途地帶的建議可以接受。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》及其《註釋》的擬議修訂項目（詳載於文件第 6 及第 7 段）適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 經修訂的《說明書》（詳載於文件第 8 段）適宜連同《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/3A》一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/11 擬就劃為「住宅(丙類)6」地帶的
西貢坑口永隆路 33 號的准許住宅用途
略為放寬現有上蓋面積及建築物高度
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/11 號)

8. 梁廣灝先生在坑口擁有物業，就此議項申報利益。不過，小組委員會認為他的物業與申請地點有一段距離，因此他與這宗申請關係輕微，可以留在席上。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把現有的上蓋面積由 16.7%略為放寬至 20%，並把建築物高度由兩層略為放寬至三層；
- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員認為，擬發展的三層高建築物超過 25 呎(即 7.62 米)高，違反租契的規定。如按照未分割前的原來地段面積計算，有關發展的上蓋面積超過 25%，違反租契條件，必須修訂租契。相關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零零九年八月二十五日為止，接獲三份支持這宗申請的公眾意見書／書面申述。西貢民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議屋宇的最大建築樓面總面積與申請地點現有的建築物相若，不會導致申請地點的發展密度有所增加。擬議准許的住宅用途最大上蓋面積為 20%，最高建築物高度為三層，符合有關「住宅(丙類)」地帶對新發展項目的限制。建議略為放寬上蓋面積及建築物高度，只屬輕微性質，不會對該區的視覺質素、交通、基礎設施和環境造成不良影響。獲諮詢的政府部門並無提出負面意見／反對。

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九月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議連保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就修訂租契的建議向地政總署署長提出申請；
- (b) 留意地政總署高級土地測量師／西貢的意見，即整體重建項目應限制在地段界線和「住宅(丙類)6」地帶內；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即建築物平台所需的護土構築物應有足夠的飾

面和綠化措施(垂直綠化植物)，使有關的構築物與附近的「自然保育區」互相協調；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東及鐵路在闢設緊急車輛通道和計算建築樓面面積方面所提出的意見，有關意見詳載於小組委員會文件第 9.1.9 段；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即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 部的規定。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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/45 擬在劃為「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 D 號舖及天階
開設臨時學校(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/45 號)

簡介和提問部分

13. 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) 申請背景，特別指出先前有三宗申請。首兩宗申請(編號 A/SK-HH/22 和 A/SK-HH/43)涵蓋申請地點內的較小範圍，在二零零零年十月二十七日和二零零九年二月二十七日在附加附帶條件的情況下獲得批准。第三宗申請(編號 A/SK-HH/44)由同一名申請人提交，擬在同一處所開設臨時幼稚園，為期三年。該申請在二零零九年七月十日被小組委員會

拒絕，理由是沒有就學童的交通安排提供足夠資料，因此可能會使該區現有的交通情況惡化，對西貢公路的交通造成不良影響。城規會訂於二零零九年十月三十日考慮根據第 17 條就被拒絕申請而提出的覆核；

- (b) 擬開設臨時學校(幼稚園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門(包括運輸署助理署長／新界)沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，共接獲 39 份公眾意見書(包括兩份呈請，共有 67 個簽名表示支持和 471 個簽名反對這宗申請)，其中 23 份意見書支持這宗申請，16 份表示反對。支持申請的意見認為，相對於商店或食肆用途，擬議用途所造成的影響較輕微，該用途有助紓緩區內對高質素幼稚園的需求，以及不會對區內的交通造成不良影響。反對申請的意見認為，擬議用途會對交通造成不良影響，造成空氣污染及學童的道路安全問題，並與發展低密度住宅的規劃意向不相協調。西貢民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；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。從土地用途規劃的角度而言，擬議的幼稚園在該商業樓宇內與毗鄰的用途(例如補習學校和商店)並非不相協調。申請人根據小組委員會在先前拒絕申請時就交通所提出的關注事宜，建議新的交通安排，作為解決方法。運輸署助理署長／新界考慮有關的交通安排後，並不反對這宗申請。此外，當局已建議附加合適的規劃許可附帶條件，以確保申請人所建議的交通安排能夠落實。其他相關的政府部門也沒有對這宗申請提出負面意見。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實申請人所建議的交通安排，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 就《教育條例》所規定的學校註冊事宜向教育局提出申請；
- (c) 留意消防處處長的意見，即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 部的規定；
- (d) 留意屋宇署署長的意見：
 - (i) 申請所涉及的擬議工程須符合《建築物條例》及相關規例的規定；

- (ii) 提供足夠的出口，這些出口須符合《建築物(規劃)規例》第 41 條和《提供火警逃生途徑守則 1996 年》的規定；
 - (iii) 應根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，提供暢通無阻的通道，包括提供暢通易達而無分性別的洗手間；
 - (iv) 應根據《建築物(規劃)規例》第 31 和 36 條，在辦公室、洗手間和茶房提供天然照明和通風設施；
 - (v) 申請人應委任一名認可人士，準備須提交屋宇署的資料；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/166 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的西貢滘西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段(部分)、第 1090 號 D 分段(部分)、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段、第 1090 號餘段(部分)和毗鄰政府土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/166 號)

17. 秘書報告，世界自然(香港)基金會就這宗申請提交了一份公眾意見書。杜德俊教授為該基金會的信託人和該基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意杜教授可以留席。

簡介和提問部分

18. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年九月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間解決政府部門所提出但尚未處理的技術問題。

商議部分

19. 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。

[梁廣灝先生和吳祖南博士此時離席，陳仲尼先生暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NP/13 擬就劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的
大嶼山昂坪寶蓮寺昂坪約地段第 236 號(部分)的
准許宗教機構用途把建築物高度限制由 7.62 米
略為放寬至 12 米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NP/13 號)

簡介和提問部分

20. 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；
- (b) 把申請地點擬議鼓樓和擬議鐘樓的建築物高度限制，由 7.62 米略為放寬至 12 米(建築物高度限制提高 4.38 米或 57.5%)。擬議鼓樓和鐘樓的大小和高等相等，面積均為約 133.43 平方米，坐落在寶蓮寺內。擬議鼓樓和鐘樓會取代兩座現有高約 7.35 米的涼亭；

[陳仲尼先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為鼓樓和鐘樓與寶蓮寺的獨特環境和景觀特色及四周建築物的高度並非不相協調，因此從城市設計和視覺影響的角度而言，她不反對略為放寬建築物高度的建議。由於鐘樓和鼓樓的位置和設計看來符合傳統中國宗教機構的建築風格，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核並無提出負面意見。其他有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，支持這宗申請。提意見人認為，擬議的鼓樓和鐘樓會在寶蓮寺

內提供多一處觀光和參拜的地方。離島民政事務專員表示，已諮詢大澳鄉事委員會主席和一名離島區議員，他們均對申請沒有意見；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。雖然鼓樓和鐘樓的擬議高度為 12 米，較 7.62 米的建築物高度限制增加約 57.5%，但這不會改變寶蓮寺的梯級式建築設計。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，鐘樓和鼓樓的位置和設計符合傳統中國宗教機構的建築風格。由於擬議鐘樓和鼓樓的設計和規模與附近的發展互相協調，並在視覺上與寶蓮寺融為一體，批准放寬建築物高度的建議，會加強寶蓮寺作為昂坪區地標之一的地位。其他有關的政府部門並無提出排水和交通方面的負面意見。

21. 一名委員詢問，有沒有就現有涼亭的歷史價值諮詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處。林葉蕙芬女士回應說，該兩座涼亭不屬經評定等級的建築物，故沒有諮詢古物古蹟辦事處。主席補充說，該兩座涼亭不在古物古蹟辦事處最近檢討的 1 444 幢文物價值較高的建築物名單內。

商議部分

22. 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九月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，即申請人須就下述事宜修訂租契：

- (i) 在當局評定土地補價後，修訂特別條件 12(c) 和特別條件 12(d)所規定的最大總樓面面積

和上蓋面積限制，以准許因有關建議而增加的總樓面面積和上蓋面積；以及

- (ii) 在當局評定土地補價後，把擬興建鐘樓和鼓樓的地段部分的建築物高度，由地基平均水平線上 7.62 米放寬至 12 米；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須採取保護措施，以保存申請地點界線五米內的現有樹木；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須遵守「集水區的工作條件」；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即在擬議工程展開前，申請人須向屋宇署提交圖則，證明工程符合《建築物條例》的規定。

[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。黃女士、王女士和葉女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區賴碧紅女士和李潔德女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議]

《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/10》的
擬議修訂項目

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 14/09 號)

簡介和提問部分

24. 主席歡迎建築署的梁偉敏先生和林心清先生及食物環境衛生署的關民立先生和冼嘉雯女士出席會議。

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士按文件詳載的內容簡介虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 為減低人類感染禽流感的風險，政府建議在上水文錦渡路一塊面積約 1.3 公頃的空置政府土地興建家禽屠宰中心(下稱「屠宰中心」)。擬議地點非常接近本地農場及內地的過境站，設有方便的交通網絡，與最近的上水新市鎮主要住宅區距離超過 900 米。食物及衛生局所進行的概括可行性研究，已證實在該地點設置屠宰中心設施是可行的；
- (b) 就該計劃作出的環境影響評估在總結中指出，有關對空氣、噪音、水質及廢物產量所造成的輕微影響，能紓緩至可接受水平。環境諮詢委員會於二零零九年九月十四日在附有條件的情況下接納環境影響評估報告，環境保護署亦於二零零九年九月十六日在附有條件的情況下通過該報告；

分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

- (c) 為落實興建屠宰中心，現時劃為「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶的屠宰中心用地，須改劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶，因此毗鄰「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的界線亦須作出相應修訂；
- (d) 政府部門的意見－改劃用途地帶建議已交予有關政府部門傳閱，這些部門並無提出反對／意見；以及

- (e) 倘小組委員會同意擬議修訂項目，規劃署將諮詢北區區議會(或轄下小組委員會)及上水區鄉事委員會。諮詢時間將於分區計劃大綱圖的擬議修訂項目在憲報刊登前或在展示期內，視乎上述委員會的會議日期而定。

26. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意根據文件第 4 段的內容對《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/10》作出擬議修訂；
- (b) 同意修訂圖則編號 S/NE-FTA/10A (載於文件附件 B)(改劃用途地帶後將重新編號為 S/NE-FTA/11)和該圖的《註釋》(載於文件附件 C)適宜根據條例第 5 條展示，供公眾查閱；
- (c) 通過經修訂的《說明書》(載於文件附件 D)。該《說明書》闡明城規會擬備虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/10A(刊登憲報後將重新編號為 S/NE-FTA/11)一併展示，供公眾查閱。

[主席多謝建築署的梁偉敏先生和林心清先生及食物環境衛生署的關民立先生和冼嘉雯女士出席會議回答委員的問題。梁先生、林先生、關先生和冼女士此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/388 在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)、第 580 號餘段和毗鄰政府土地闢設臨時零售商店(建築材料及五金)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/388 號)

28. 小組委員會察悉文件第 10 及 11 頁已被取代，以便加入一項指引性質的條款(條款(a))，作為批准這宗申請時附加的條款。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景，特別指出申請地點用作闢設零售商店及建築材料貯放場已有一段時間，其中西北部已取得規劃許可(編號 A/NE-LYT/345)，有效期至二零零九年十二月一日止，而東部則涉及執行規劃管制行動；
- (b) 臨時零售商店(建築材料及五金)，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」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點用作闢設「貨倉／貯放場」已有一段時間，而且申請地點的復耕潛力低。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，因為倘全面落實環境評估報告所建議的紓緩措施，有關用途不大可能對附近的易受影響用途造成環境方面的不良影響。水務署總工程師／發展(2)沒有提出反對，並表示須在現有的水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示「沒有意見」的公眾意見書。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、軍地村和新塘莆的原居民代表和居民代表均對這宗申請沒有意見。新塘莆的原居民代表表示，申請人須確保不會對交通和環境造成不良影響。軍地村的另一名原居民代表亦表示，在進行建築工程期間，申請人須減少環境方面的滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可容忍擬議發展，為期三年。申請所涉用途與周圍環境並非不相協調，因為申請地點附近已有類似的露天貯物和貨倉用途。申請所涉用途不會令「鄉村式發展」和「農業」地帶的長遠規劃意向難以落實。漁護署署長和環保署署長沒有提出反對，區內人士就交通、噪音及可能出現的滋擾提出關注。不過，發展不大可能對該區的交通、排水和景觀造成任何重大不良影響。規劃署曾諮詢有關的政府部門，包括環保署署長、運輸署助理署長／新界、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均沒有就這宗申請提出負面意見。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年九月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 把申請地點東面和北面的界線後移，使擬議發展與軍地河堤的頂部相距 3.5 米，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)落實已提交的環境影響評估報告所載的認可環境紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，有關排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關設施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(即二零一零年三月十八日或之前)提交車輛通道、泊車位和起卸區及運轉通道的設計，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供車輛通道、泊車位及起卸區，而有關設施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的任何時間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；

- (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；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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 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，必須先取得規劃許可；
- (b) 就重發短期豁免書一事聯絡地政總署北區地政專員；
- (c) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內訂明的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 現有水管會受影響。申請人須在文件圖 A-2 所示的水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。水務監督及屬下人員和承建商，以及所僱用的工人連同所需裝置和車輛，可隨時進入上述範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設或維修保養位於和穿越該水務專用範圍地面和地底的水管和其他所有水務設施；否則，發展商須支付因受擬議發展影響而須進行的改道工程費用；
 - (ii) 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；以及

- (iii) 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。

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-TKL/322 就劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 77 約地段第 1403 號餘段(部分)的臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具用途)的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/291)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/322 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景，特別指出該申請地點先前曾有三宗露天貯物用途申請獲得批准；
- (b) 申請人為最近一次有關臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具用途)的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/291)，申請續期三年。申請人已履行該宗申請的所有規劃許可附帶條件，申請的規劃許可有效期將於二零零九年十二月一日屆滿；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，並預計申請所涉用途會對環境造成滋擾。不過，先前的申請獲批准後，並無接獲有關環境的投訴。其他有關政府部門並無提出反對；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份表示對這宗申請「沒有意見」，另一份由打鼓嶺區鄉事委員會主席提交的公眾意見書反對這宗申請，主要理由是消防車輛無法前往申請地點，倘申請地點發生火災，可能會造成傷亡。北區民政事務專員曾諮詢現任北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會副主席、下山雞乙的原居民代表和居民代表，他們均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可容忍擬議發展，為期三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請人已履行先前兩宗規劃申請(編號 A/NE-TKL/243 及 291)的規劃許可附帶條件，而政府部門亦沒有就申請提出重大的負面意見。上次批給臨時規劃許可後，規劃情況並無實質改變，而周圍地區的土地用途亦無重大改變。周圍的土地用途混雜，包括貨倉和工場、住用構築物、空置土地及露天貯物場，與有關發展並非不相協調。批給臨時規劃許可，不會令該區的長遠規劃意向難以落實。就此而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。環保署署長所關注的事項，可透過附加限制申請地點作業時間的規劃許可附帶條件，獲得解決。此外，過往三年並無接獲涉及申請地點有關污染的投訴。消防處處長表示，公眾提出的意見並無理據支持，因為最近進行實地視察時，發現消防車輛能夠前往申請地點，而且有關關注事項亦可透過附加相關的規劃許可附帶條件而獲得解決。其他政府部門並沒有就這宗申請提出意見／反對。因此，這宗申請可獲從寬考慮。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定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

許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年九月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的圍欄及已鋪築的路面必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，任何中型／重型貨車不得進入申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交保護樹木建議連重新栽種樹木計劃，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，保護樹木建議連重新栽種樹木計劃必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關落實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的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關落實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六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須向地政總署北區地政處申請短期豁免書，以便把在申請地點內搭建的構築物納入法定規管內；
- (b) 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；
- (c) 留意消防處處長的意見如下：
 - (i) 應遵照英國標準 5266：第 I 部分和英國標準 EN 1838，為整幢建築物提供足夠的應急照明；
 - (ii) 應遵照英國標準 5266：第 I 部分及消防處通函第 5/2008 號，提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iii) 應遵照英國標準 5839：第 1 部分(1988 年版)以及消防處通函第 1/2002 號，為整幢建築物提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 應提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆的所在位置應在圖則上清楚標示；以及
 - (v) 須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；以及
- (d) 採取由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》內訂明的環境紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾。

議程項目 12

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/5 申請修訂提交申請時有效的
《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》
以把大埔汀角第 17 約多個地段和毗連政府土地
由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明
「度假酒店及其他康樂設施」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/5 號)

37. 秘書報告，簡松年先生近期與申請人有業務往來，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，小組委員會同意簡先生可以留席。

簡介和提問部分

38. 小組委員會獲悉申請人代表於二零零九年八月二十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間諮詢有關政府部門，從而處理這宗申請尚未解決的事宜。

商議部分

39. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/387 在劃為「露天貯物」地帶的
大埔九龍坑大窩西支路第 9 約政府土地
臨時露天存放水泥／沙／磚頭(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/387 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放水泥／沙／磚頭，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(申請地點南面約 75 米處有一幢住用構築物)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內。為減低抽水水域受污染的風險，不鼓勵在下段間接集水區內的政府土地進行發展。
- (d) 在法定公布期內接獲兩份就這宗申請提出的公眾意見書。一名提意見人關注擬議用途對環境造成的滋

擾，包括塵埃滋擾及垃圾散發異味。另一名提意見人則關注規劃許可的有效期。後者是第 9 約私人地段第 1433 號的擁有人，他聲稱申請涉及的擬議用途，可能與其將會提交的改劃用途地帶建議有所抵觸，因此建議就擬議臨時用途批給有效期為一年的規劃許可，認為是較恰當的做法；

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即政府部門提出重大的負面意見，而且附近居民反對這宗申請。申請地點位於下段間接集水區內。從保護集水區的角度而言，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請。申請人亦沒有提交技術評估，以證明擬議用途不會對周圍地區的水質及環境造成不良影響。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即政府部門提出重大的負面意見，而且附近居民反對。申請地點位於下段間接集水區內，而且擬議用途會對周圍地區的水質及環境造成不良影響。

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/65 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和
「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉西徑村
第 209 約地段第 280 號餘段及第 300 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/65 號)

A/NE-SSH/66 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和
「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉西徑村
第 209 約地段第 281 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/66 號)

43. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點位置接近，均位於同一「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶內，故同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 每宗申請擬建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關編號 A/NE-SSH/65 的申請，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為有多於 50% 的用地範圍坐落在圍繞西徑村的 300 呎「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。根據現行的小型屋宇政策，這宗小型屋宇申請不會予以考慮。至於編號 A/NE-SSH/66 的申請，地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，因為小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於西徑村的「鄉村式發展」地帶內，而其他政府部門亦沒有提出反對；

- (d) 就兩宗申請而言，在法定公布期內，並無接獲公眾意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲任何區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——就編號 A/NE-SSH/65 的申請而言，根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持該宗申請。擬議屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而批准有關申請，會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。就編號 A/NE-SSH/66 的申請而言，根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對該宗申請。有關申請符合「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」，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。當局亦沒有接獲相關政府部門就申請提出的反對／負面意見。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 鑑於兩宗申請的內容類似，主席詢問委員對編號 A/NE-SSH/65 的申請有何意見，該申請的小型屋宇覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶外的部分，稍為超出了 50% 的準則。茹建文先生表示，地政總署會嚴格遵守比率為 50% 的規定，該規定是處理小型屋宇個案的清晰指引。一名委員表示，當局應遵照比率為 50% 的規定，避免立下不良先例。委員大致同意，「倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在『鄉村範圍』和『鄉村式發展』地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外」的準則須予以遵守。主席要求沙田、大埔及北區規劃專員告知申請人，考慮調整小型屋宇的覆蓋範圍，以配合臨時準則的規定。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-SSH/65 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會導致「政府、機構或社區」地帶被侵佔，長遠而言會妨礙該區「政府、機構或社區」設施的供應情況。

48. 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，批准編號 A/NE-SSH/66 的申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須留意，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。這項工程正在研究和設計階段，暫定於二零一零年分階段展開，並於二零一五年分期完成。在西徑公共污水收集系統工程完成後，環境保護署(下稱「環保署」)

或會要求申請人須自費把其處所的污水渠與公共污水渠妥善接駁；

- (b) 該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (c) 申請地點所處地區現時沒有排污駁引設施。有關發展的污水處理／排放方法及提供化糞池事宜，須諮詢環保署；
- (d) 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；
- (e) 申請人須留意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) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (i) 如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏或以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排；

- (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 16 至 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/431 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 836 號 A 分段
第 1 小分段 D 分段及第 838 號 C 分段
第 1 小分段 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/431 號)

A/TP/432 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 836 號 A 分段
第 1 小分段 C 分段及第 836 號 B 分段
第 1 小分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/432 號)

A/TP/433 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 836 號 B 分段
第 1 小分段 D 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/433 號)

A/TP/434 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 836 號 B 分段第 1 小分段 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/434 號)

簡介和提問部分

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年八月二十六日要求小組委員會延期考慮上述申請，以便申請人有足夠時間徵詢渠務署的意見。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對上述申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，上述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。

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/435 擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村第 20 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/435 號)

A/TP/436 擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村第 20 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/436 號)

52. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點位置接近，均位於同一「綠化地帶」內，故同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，特別指出雖然申請地點位於打鐵坳村的「鄉村範圍」內，但是兩宗申請均位於「綠化地帶」內；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這兩宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，不在鄉村污水收集計劃的覆蓋範圍。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，因為擬議屋宇的排放物可能會令水質受污染。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這兩宗申請持保留態度，因為該區大部分土地尚未開發，種植大片林地，環境隱蔽幽靜。批准有關申請或會為該區其他小型屋宇申請帶來先例效應，助長市區範圍擴展至現有的「鄉村式發展」地帶以外，可能干擾該區現有的景觀模式。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，認為新界豁免管制屋宇發展應盡可能限制於在「鄉村式發展」地帶內，因為當局已在該處規劃和提供必需的交通及運輸設施。地政總署大埔地政專員不支持編號 A/TP/435 的申請，因為申請地點位於打鐵坳村准許墓地第 TP/S6 號的範圍內；
- (d) 在法定公布期內，分別就兩宗申請接獲一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。反對的理由包括有關申請不符合該區「綠化地帶」的規劃意向；如有關申請獲得批准，現有的天然環境便會被削弱；小型屋宇發展應只限於「鄉村式發展」地帶，而不應擴展至「綠化地帶」；以及批准有關申請，會為同類申請立下不良先例。大埔民政事務專員並沒有接獲任何區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這兩宗申請。擬議屋宇不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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。擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的地點位於上段間接集水區內，而擬議小型屋宇未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。政府部門就兩宗申請提出負面意見，包括水務署總工程師／發展(2)、環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署助理署長／新界及地政總署大埔地政專員(只適用於編號 A/TP/435 的申請)分別就水質、景觀、交通及土地管理事宜提出意見。當局亦接獲一份公眾提出的反對意見。

54. 主席就申請人先前被拒絕的申請作出查詢，許惠強先生回應時表示，有關的申請編號是 A/TP/410，涉及兩幢小型屋宇，於二零零八年九月十九日被小組委員會拒絕，這宗申請被拒絕的主要原因是擬議小型屋宇不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，而且擬議發展位於集水區，可能會對該區的水質造成不良影響。

商議部分

55. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/TP/435 的申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，該地帶不宜進行發展。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 申請地點部分位於打鐵叻村准許墓地的範圍內；

- (c) 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的擬議地點位於上段間接集水區內，而擬議小型屋宇未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良影響，以及令該區天然環境的整體質素下降。

56. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/TP/436 的申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，該地帶不宜進行發展。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的擬議地點位於上段間接集水區內，而擬議小型屋宇未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良影響，以及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、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和李潔德女士出席會議回答委員的詢問。許先生、賴女士和李女士此時離席。]

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、林秀霞女士、關婉玲女士和李志源先生此時應邀出席會議。]

[杜德俊教授和陳炳煥先生暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/376 在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段及第 466 號餘段和第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、第 251 號、第 253 號(部分)、第 255 號餘段(部分)以及毗連政府土地進行綜合住宅發展(並把上蓋面積限制(只限平台)由 25%略為放寬至不超過 40%，以及把建築物高度限制(只限平台)由停車場上加 10 層略為放寬至設有園景及康樂設施、停車場、機電及

其他附屬設施的 3 層平台上加 10 層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

57. 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。葉天養先生和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。小組委員會知悉，鄭先生已就因事缺席會議致歉，而葉先生已暫時離席。

簡介和提問部分

58. 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，並特別指出由同一申請人提交而地點位於現有申請地點以東的一宗類似申請(編號 A/TM/262)，於二零零一年二月二日經小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批給許可。根據這宗申請，申請人申請進行綜合住宅發展，把建築物高度限制由開敞式停車間上加 10 層略為放寬至一層園景康樂平台／大堂和兩層開敞式停車間上加 10 層住用樓層，以及把平台的上蓋面積的上限由 25%放寬至 40%。在其後經核准的修訂圖則(申請編號 A/TM/314、323、331 及 331-1)，基本的發展參數與首份獲核准的圖則依然相同；
- (b) 擬議進行綜合住宅發展(並把上蓋面積的上限(只限平台)由 25%略為放寬至 40%，以及把建築物高度限制(只限平台)由停車場上加 10 層略為放寬至設有園景及康樂設施、停車場、機電及其他附屬設施的 3 層平台上加 10 層)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及景觀角度而言，不反對這宗申請。然而，應告知申請人研究設計高低有致的建築物高度輪廓。其他有關的政府部門並無對這宗申請提出反對／意見；

[杜德俊教授和陳炳煥先生此時返回議席。]

- (d) 在有關申請的五輪法定公布期內及其後提交進一步資料期間，當局接獲七份公眾意見，全部反對這宗申請。反對的理由包括屏風效應、對「風水」和交通造成不良的影響。其中一份意見書由 26 名區內村民簽署，表示關注擬議發展會剝奪他們使用一條現有車輛通路一事，該通道由政府建造，位於申請地點東緣。屯門民政事務專員表示，牛角龍的居民已使用有關通道(沿申請地點東面界線而建)作為出入通道／緊急通道，但該通道並非由屯門民政事務處興建或負責保養維修；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。擬議的住宅發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。放寬上蓋面積限制，以便在不同樓層的平台設計園景或康樂區，供住客及訪客使用。申請地點所處的高度低於屯門公路，放寬平台的高度限制不會對該區的視覺效果造成重大的不良影響。獲徵詢的政府部門不反對擬議放寬平台的上蓋面積及建築物高度限制。至於擔心連接附近鄉村的通道受阻塞的事宜，則屬於須由申請人、地政總署屯門地政專員及村民解決的土地問題。

59. 留意到地政總署在文件第 8.1.1 段就申請地點內涵蓋大量政府土地(約 25.4%)所提出的意見，主席詢問有關計劃能否根據現行的換地政策推行。茹建文先生解釋說，當局不能保證政府會把有關的政府土地批予申請人。有關先前因道路工程而徵用的部分政府土地，在該塊土地不須再作該用途時，原來的土地擁有人有權取得有關的土地。

60. 主席詢問申請人是否已提供充分的理據，鑑於申請地點位處鄉郊地區，擬議把平台上蓋面積的限制由 25%放寬至 40%，涉及的幅度較大。劉長正先生回應說，擬議平台容許有較大的範圍設置康樂設施，供住客使用，包括位於 2 樓的擬議草地／花園及游泳池。

[陳仲尼先生暫時離席。]

商議部分

61. 文件第 10.4 段指出申請人未有提供詳細的平台樓面設計圖，主席對是否需要一個涵蓋大量內部樓面空間的大面積平台，表示關注。秘書指出，屯門及元朗規劃專員對所需的樓面空間存有疑問。她要求小組委員會考慮延期考慮申請，以便要求申請人就大面積平台的需要作出澄清。

62. 主席亦詢問，鑑於當局不保證會向申請人批出申請地點內的政府土地，計劃是否可以推行。剔除有關的政府土地會令放寬上蓋面積的幅度較所考慮的擬議放寬幅度為大，以及會導致計劃的整體樓面面積超出分區計劃大綱圖限定的地積比率。茹建文先生解釋說，考慮換地時會顧及是否已批給規劃許可。主席表示，申請人應就擬議放寬上蓋面積限制的需要和相關的土地事宜，作出進一步澄清和提供理據。

63. 一名委員同意，鑑於涉及的放寬上蓋面積幅度並非輕微，因此小組委員會延期考慮申請，等候申請人提供進一步資料，是審慎的做法。

64. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以處理備受小組委員會關注的問題。

[葉天養先生此時返回議席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/189 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 2440 號餘段(部分)、第 2429 號(部分)、第 2431 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/189 號)

簡介和提問部分

65. 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，特別指出申請地點涉及由同一申請人提交的先前申請(編號 A/TM-LTY Y/11)，該宗申請擬在面積較大的用地(包括目前的申請地點在內)臨時露天存放貨櫃拖頭和拖架，以及闢設汽車維修工場(為期 12 個月)，但小組委員會於一九九七年九月十九日拒絕該宗申請。申請地點現時用作汽車工場，包括噴漆工場，但未取得有效的規劃許可；
- (b) 臨時汽車維修工場(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」)不支持申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。儘管綠化地帶的部分土地曾受到露天貯物場、工場或其他鄉郊工業用途干擾，但從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為批准申請會助長不符合規劃的用途侵佔「綠化地帶」，令該區的現有景致和景觀資源的質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北認為，申請人須證明申請地點的擬議用途不會對該區的排水造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾的意見，由立法會·屯門區議會議員何俊仁辦事處(提意見人)提交。提意見人表示，申請人自一九九二年起在第 130 約地段第 2429 號餘段、第 2431 號餘段和第

2440 號餘段經營汽車維修工場。由於當局興建十號幹線，地政總署與申請人於二零零二年達成共識，她獲准在毗鄰土地(即第 130 約地段第 2431 號餘段和第 2440 號餘段)繼續經營工場。申請人亦同意不申請特惠津貼。申請人在申請地點經營工場多年，而地政總署曾同意她在第 130 約地段第 2431 號餘段和第 2440 號餘段經營汽車維修工場，提意見人希望這宗規劃申請可獲得批准，讓申請人可繼續經營有關業務。屯門民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，並不支持申請。這宗申請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」所頒布的指引(城規會規劃指引編號 10)。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與申請地點所在的「綠化地帶」的綠化特色和景觀特色不相協調。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對申請。從環境的角度而言，有關發展亦與附近一帶不相協調。緊靠申請地點的範圍有民居，環保署署長因此並不支持申請。申請書內沒有資料證明申請用途不會對附近一帶的排水造成負面影響。渠務署總工程師／新界北要求申請人提交並落實排水建議，而有關情況必須符合他的要求。至於提意見人指申請人與地政總署員工於二零零二年達成共識，把申請人的業務遷往現址，地政總署和路政署表示並沒有找到申請人所聲稱的協議記錄。不論於二零零二年有否達成該協議，這宗申請擬在「綠化地帶」內闢設汽車維修工場和作汽車噴漆用途，並沒有充分的規劃理據支持。

66. 一名委員詢問，申請地點目前涉及執行管制行動，倘這宗申請不獲批准，長遠而言，該地點的狀況會是如何？劉長正

先生回應時說，若申請人在執行規劃管制行動中被定罪，須把申請地點恢復原狀。

商議部分

67. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的綠化景觀和毗鄰的民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有資料證明有關發展不會對附近一帶的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為這些地帶的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令整體環境質素下降。

[馬錦華先生暫時離席。]

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-PS/307 在劃為「鄉村式發展」地帶和「未決定用途」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 403 號餘段(部分)、第 404 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/307 號)

簡介和提問部分

68. 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，摘要指出申請地點目前根據小組委員會於二零零九年四月十七日批准的先前申請(編號 A/YL-PS/301)用作申請用途。這宗申請是要就先前的核准計劃作出一項技術修訂，把西面邊緣附近一個用作地盤辦公室和看更室的兩層永久構築物剔除出來，因為屋宇的擁有人拒絕把屋宇出租給申請人；
- (b) 擬議臨時私家車及輕型貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員並不反對申請，表示申請地點不涉及小型屋宇申請／發展。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言並不反對申請，因為毗鄰環境有同類發展，預計不會對景觀造成重大的影響。由於申請地點位於上章圍考古地點，康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示事先未獲其書面批准，不得在申請地點進行地面挖掘工程。其他相關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍擬議臨時停車場。這宗申請是要就先前獲批准的申請(編號 A/YL-PS/301)作出一項技術修訂，把西面邊緣附近一個整體樓面面積約 120 平方米的現有兩層屋宇剔除出來，而泊車布局、車位數目和出入口位置與先前獲批准的申請相

同。有關發展與主要屬低層住宅性質，混合有一些臨時停車場的附近土地用途並非不相協調。相關政府部門，包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有提出反對。自上一項許可以來，規劃情況並無改變。倘小組委員會決定批准申請，建議許可有效期須依從編號 A/YL-PS/301 的申請，即至二零一二年四月十七日止。編號 A/YL-PS/301 的申請獲給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，因為先前編號 A/YL-PS/259 申請的許可被撤銷。因此，倘小組委員會決定批准現時這宗申請，亦建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 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，有效至二零一二年四月十七日止，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，晚上十一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的任何時間，不得在申請地點停泊超過 5.5 公噸的貨車、旅遊車、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PS/301 申請關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)就申請地點的現有排水設施提

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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)提交消防裝置建議，在圖則上須清楚標明九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 許可有效期須依從編號 A/YL-PS/301 的申請，即至二零一二年四月十七日止。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；倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (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，即申請人要留意須申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。申請地點可經一條位於政府土地／其他私人土地的非正式鄉村路徑前往。地政處並不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 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》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由一條公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即其記錄顯示申請地點沒有了一些爲美化環境而栽種的現有樹木。申請人須補回失去的樹木；

- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供其批准。發展藍圖應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，而建築圖則應清楚顯示擬安裝的消防裝置的位置；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請地點位於上章圍考古地點，事先未獲該辦事處書面批准，不得在申請地點進行地面挖掘工程。

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-PS/308 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)及第 135 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃及貨櫃車存放場附連修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/308 號)

簡介和提問部分

72. 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，摘要指出申請地點(部分或全部)涉及三宗作貨櫃車停車場和露天貯物用途的先前申請(編號 A/YL-PS/7、92 和 114)，有關申請全部被小組委員會拒絕。申請地點目前在沒有有效規劃許可的情況下用作汽車維修工場；
- (b) 擬議臨時貨櫃及貨櫃車存放場附連修理工場(為期三年)；

[謝展寰先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點和通道附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。其他政府部門沒有提出反對／意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。地段第 132 號餘段擁有人的遺產管理人澄清，改變用途的申請沒有獲得擁有人同意。一名元朗區議員反對申請，因為申請用途產生的噪音和塵埃會對附近居民構成嚴重滋擾。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關地點根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 位於第 4 類地區，指引表明除非情況特殊，否則第 4 類地區的申請通常會遭否決。擬議臨時貨櫃及貨櫃車存放場附連修理工場不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。此外，有關發展被視為與附近的已規劃和現有土地用途不相協調。雖然附近地區有露天貯物場、貨倉和工場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對它們採取執行管制行動。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 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「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是作中等密度的近郊住宅發展；
- (b) 擬議發展與附近的住宅土地用途不相協調，而申請人沒有提出資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；
- (c) 批准申請會立下不良先例，令其他同類用途在「住宅(乙類)1」地帶內激增。批准該等申請的累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降；以及
- (d) 擬議發展不符合有關「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，而申請沒有顯示有支持批給許可的特殊情況。

[李欣明先生此時暫時離席。]

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-ST/372 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約
地段第 125 號 C 分段第 1 小分段、
第 125 號 C 分段餘段、第 126 號及
第 127 號(部分)
闢設學校圖書館
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/372 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 在新田鄉一間村校(現時的惇裕學校)的校舍內闢設學校圖書館；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言，原則上不反對申請，因為擬議學校圖書館規模細小，擬議構築物不大可能對視覺效果造成重大的影響。此外，有關發展的性質與現有的景觀環境並非不相協調，而且不涉及須修剪現有的樹木，因此從景觀規劃的角度而言，亦不反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對申請，因考慮到擬議圖書館會有空調設備，以盥洗室與青山公路隔開。渠務署總工程師／新界北不反對申請，但要求申請人在申請地點落實排水工程前提交排水建議，以供批准。消防處處長原則上不反對申請，條件是申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合其要求。其他政府部門沒有提出反對／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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段，並不反對這宗申請。一層高的擬議小型學校圖書館與主要為鄉村式發展的附近地區並非不相協調。擬議學校圖書館不大可能會對附近地區的交通、視覺效果、環境和生態造成任何重大影響。渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長關注的技術問題可通過訂定規劃許可附帶條件來處理。根據城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，關於學校(超過三層高的獨立建築物除外)的申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。雖然申請地點位於「濕地緩衝區」，但擬議圖書館位於現有

校舍內，所在地是「鄉村式發展」地帶內的已發展地區，而漁農自然護理署署長對申請沒有意見。

76. 一名委員考慮到擬議學校圖書館屬永久性質，詢問是否更適宜根據《城市規劃條例》第 12A 條提出改劃地帶申請，把標題地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。秘書回應指「鄉村式發展」地帶是個概括地帶，可以涵蓋一些小型村校。由於標題申請涉及一間現有學校的圖書館而非整間學校，她建議小組委員會可以先考慮標題規劃申請，而屯門及元朗規劃專員其後可在檢討相關分區計劃大綱圖的地帶區劃時檢討申請地點的用途地帶。

商議部分

77. 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九月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在展開地盤工程後提交季度樹木監察報告，直至妥為落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於四幅以集體政府租契持有的舊批農地；未有事先獲地政處批准，不得搭建任何構築物。倘申請獲批給規劃許可，第 102 約地段第 126 號的註冊擁有人須申請修訂短期豁免書第 3363 號的現時條件，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據其辦事處在這方面的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 III 的詳細意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須證明根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道，以及當局會在申請人提交建築圖則的階段給予詳細意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；以及在申請地點提供緊急車輛通道須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部訂定的標準；以及
- (f) 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)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所述的措施。

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-ST/373 為在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、第 150 號餘段、第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段(部分)、第 162 號餘段(部分)、第 164 號餘段(部分)、第 375 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場連汽車修理區及食堂的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/318)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/373 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士報告，當局從申請地點擁有人的代表 Arthur AU & Co. 接獲一封註明日期為二零零九年九月十八日的信件，並於會上呈閱。該信表示申請地點的擁有人並不支持申請，因為有關地點的租約事宜尚未解決。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

80. 林秀霞女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，摘要指出申請地點涉及六宗先前獲批准的申請。就根據編號 A/YL-ST/318 的申請批給的上一項規劃許可，所有先前的規劃許可附帶條件已於規劃許可有效期內履行；
- (b) 為將於二零零九年九月二十九日屆滿關於關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場連汽車修理區及食堂的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/318)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員並不反對申請，因考慮到申請人承諾跟進四宗短期豁免書申請，以便把申請地點上的違例情況納入規管。環

境保護署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預料會對環境造成滋擾。然而，自二零零六年起，沒有關於申請地點受污染的投訴記錄。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；

- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場連汽車修理區及食堂，為期三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為先前曾批出相關的規劃許可，沒有區內人士提出反對，而政府部門沒有就申請提出重大的負面意見／反對，或有關部門的意見可通過實施規劃許可附帶條件來處理。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，這些用途包括貨櫃／存放車胎和可循環再造金屬的露天貯物場、停車場(包括貨櫃車停車場)及汽車修理工場。以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶的這部分沒有即時的發展建議。為了紓緩任何潛在環境影響，已建議按申請人所提議，附加規劃許可附帶條件，限制運作時間並禁止在星期日和公眾假期進行作業。對於地政總署元朗地政專員關注到有關擁有人未有接受其短期豁免書建議，把申請地點的違例情況納入規管，申請人承諾跟進短期豁免書和短期租約申請。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 把申請地點北部的現有水管改道，或在整個規劃許可有效期內在水管中線起計 1.5 米內的地點劃設三米闊的水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，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；
- (c) 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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)就現有排水設施提交排水竣工圖和照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)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九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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的九個月內(即二零一零年六月

十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於數幅以集體政府租契持有的舊批農地；未有事先獲地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內的地段上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)。此外，申請地點範圍內的政府土地亦在未獲地政處批准的情況下被佔用。地政處保留權利，倘稍後確實發現有該等違例情況，或會採取管制行動。當局曾就地段第151號和第152號餘段發出了牌照編號MNT17019，涉及在地段上搭建一些住用和農業構築物。倘在上述地段上的有關構築物被改裝作其他用途，地政處會按情況安排中止牌照。當局在二零零四年二月向地段第151號、第154號、第156號B分段餘段和第164號餘段的相關註冊擁有人提出了四份短期豁免書建議，但沒有任何建議最終獲相關擁有人接受。雖然當局留意到申請人承諾跟進必要的短期豁免書和短期租約申請，但他須向元朗

地政專員澄清何以在二零零四年不接受短期豁免書建議。申請地點的出入口面向一塊政府土地，而地政處不保證給予通行權，亦不會為公共道路以外政府土地上的通道提供保養服務；

- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區環境的潛在影響；
- (d) 留意渠務署載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的詳細意見；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度。當局會在申請人正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細意見；
- (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，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物擬定消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII 的規定。申請人亦須留意消防處載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII 的其他意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即車輛停泊在距離現有樹木一米範圍內，可能會損害樹幹。申請人應把車輛停泊在距離樹木至少一米的地方。申請人或可設置路緣或矮柱以防破壞樹木；

- (h) 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，均須領有該署發出的適當食物業牌照；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以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)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII 所述的措施；
- (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(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件圖 A-2)。申請人必須承擔任何受擬議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) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點十分接近計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北之單車徑」的範圍(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件圖 A-2)。申請地點不應侵佔該項目的範圍。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/374 為在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田
第 105 約地段第 155 號(部分)及第 157 號
臨時停泊吊臂車作銷售用途及其附屬維修工場的
規劃許可(申請編號 A/YL-ST/319)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/374 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，摘要指出標題地點涉及五宗先前獲批准的申請，現時這宗申請的申請用途與上兩宗申請相同。上一次批准的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/319)，所有規劃許可附帶條件已於規劃許可有效期內履行；
- (b) 為將於二零零九年九月二十九日屆滿關於臨時停泊吊臂車作銷售用途及其附屬維修工場的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/319)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預料會對環境造成滋擾。然而，自二零零六年起，沒有關於申請地點受污染的投訴記錄。地政總署元朗地政專員不反對規劃申請，因考慮到申請人承諾跟進兩宗短期豁免書申請，以便把申請地點上的違例情況納入規管。其他相關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時停泊吊臂車作銷售用途及其附屬維修工場，為期三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為先前曾批出相關的規劃許可，沒有區內人士提出反對，而政府部門沒有就申請提出重大的負面意見／反對，或有關部門的意見可通過實施規劃許可附帶條件來處理。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，這些用途包括貨櫃／存放車胎和可循環再造金屬的露天貯物場、停車場(包括貨櫃車停車場)及汽車修理工場。

此外，以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶的這部分沒有即時的發展建議。為了解緩任何潛在環境影響，已建議按申請人所提議，附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止在星期日和公眾假期進行作業。對於元朗地政專員關注到有關擁有人未有接受其短期豁免書建議，把申請地點的違例情況納入規管，申請人會要求註冊土地擁有人提出必要的申請。

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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)就現有排水設施提交排水竣工圖和照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)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；

- (f) 就上文(e)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九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)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的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於兩幅以集體政府租契持有的舊批農地；未有事先獲地政處批准，不得搭建任何構築物。根據申請人提交的資料，申請地點範圍內的地段上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)而未獲地政處批准。地政處保留權利，倘稍後確實發現有該等違例情況，或會採取管制行

動。有關地段的註冊擁有人沒有接納他的短期豁免書建議，以便把申請地點上的違例情況納入規管。但他留意到申請人承諾，如須搭建構築物，會要求註冊擁有人申請短期豁免書。此外，申請地點的出入口面向一塊政府土地，而地政處不保證給予通行權，亦不會為公共道路以外政府土地上的通道提供保養服務；

- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區環境的潛在影響；
- (d) 留意渠務署載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的詳細意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有物料和車輛分別存放及停泊在距離現有樹木一米範圍內，可能會損害樹幹。申請人應把車輛和物料停泊及存放在距離樹木至少一米的地方。申請人或可設置路緣或矮柱以防破壞樹木；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度。當局會在申請人正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細意見；
- (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，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議附屬維修工場和地盤辦公室擬定消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃

小組委員會文件附錄 VII 的規定。申請人亦須留意消防處處長載於文件附錄 VII 的其他意見；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII 所述的措施。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/375 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段、第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎修理區連附屬食堂及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/375 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，摘要指出申請地點(全部或部分)涉及四宗主要作貨櫃車停車場連附屬修理區的先前申請。上一宗編號 A/YL-ST/309 的申請由同一申請人提出，作同一用途，於二零零六年四月二十八日獲小組委員會批准。所有規劃許可附帶條件已於規劃許可有效期內履行，而規劃許可於二零零九年四月二十八日失效；

- (b) 擬議臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎修理區連附屬食堂及地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預料會對環境造成滋擾。然而，自二零零六年起，沒有關於申請地點受污染的投訴記錄。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎修理區連附屬食堂及地盤辦公室，為期三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為先前曾批出相關的規劃許可，沒有區內人士提出反對，而政府部門沒有就申請提出重大的負面意見／反對，或有關部門的意見可通過實施規劃許可附帶條件來處理。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，這些用途包括待售車輛露天貯物場、汽車零件零售商店、停車場(包括貨櫃車停車場)及汽車修理工場。此外，以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶的這部分沒有即時的發展建議。為了紓緩任何潛在環境影響，已建議按申請人所提議，附加規劃許可附帶條件，限制運作時間。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期下午六時至翌日上午十一時不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須時刻維持在良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)就現有排水設施提交排水竣工圖和照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提供正式的車輛出入通道，而有關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六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先為規劃許可續期；
- (b) 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，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地；未有事先獲地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內的地段上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)。此外，申請地點範圍內的政府土地亦在未獲地政處批准的情況下被佔用。地政處保留權利，倘稍後確實發現有該等違例情況，或會採取管制行動。倘申請獲批出規劃許可，地政處會處理上述短期豁免書申請，以便把違例情況納入規管。政府土地的佔用人及第 105 約地段第 165 號餘段、第 166 號餘段和第 167 號 B 分段餘段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據其辦事處在這方面的現行計劃，對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條短路徑前往，該路徑穿越根據 GLA-TYL802 批出的土地，最終通往石湖圍路。地政處不保證給予通行權，亦不會為公共道路以外政府土地上的通道提供保養服務；

- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區環境的潛在影響；
- (e) 留意渠務署載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的詳細意見；
- (f) 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。作辦公室、儲物室、食堂、修理工場用途的貨櫃均視為臨時建築物，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 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。當局會在申請人正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細意見；
- (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，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物擬定消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的規定。申請人亦須留意消防處處長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的其他意見；
- (h) 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，均須領有該署發出的適當食物業牌照；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以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)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII 所述的措施；以及

- (j) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點十分接近計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北之單車徑」的範圍(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件圖 A-2)。申請地點不應侵佔該項目的範圍。

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-KTN/331 在劃為「農業」地帶的元朗大江埔第 110 約地段第 3 號(部分)、第 8 號及第 9 號(部分)進行填塘以用作有機農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/331 號)

簡介和提問部分

92. 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，特別提及申請地點的部分範圍涉及執行規劃管制行動，因為根據《城市規劃條例》，申請地點的填塘／填土工程是違例發展，而申請地點不涉及先前的任何申請；
- (b) 進行填塘以用作有機農業用途；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)強烈反對建議填塘活動，認為魚塘應保留作農業或漁業用途，除非申請人提出有力理據，否則不應填塘。即使必需填塘，亦應以優質泥土作

為填塘物料，使魚塘地區可改變為優質農地。有關魚塘已被建築廢料(包括破損磚頭和混凝土碎片)填滿，不適宜用作耕種用途，並且已破壞珍貴的天然資源。申請人建議先以建築廢料填塘，然後在其上興建溫室，於理不合。對於申請地點已被建造及拆卸廢料填滿，申請人仍申請填塘作有機農業用途，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)質疑其真正意圖。渠務署總工程師／新界北建議申請人提交排水研究報告，證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水造成負面影響；

- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見，分別由兩名元朗區議員辦事處、一名元朗區議員和一名區內居民提交。三份公眾意見中，兩份反對這宗申請，理由是元朗的魚塘數目不斷下降，為了環境保育，應保留魚塘；元朗區多幅農地未被使用，應避免填塘作農業用途；申請地點在未獲政府批准的情況下被非法填平，這宗申請是挑戰法紀。餘下一份的公眾意見則大力支持這宗申請，因為有機農業是健康和環保的用途。元朗民政事務專員表示接獲一名區內居民提交的書面意見，該份意見與在法定公布期內接獲的其中一份公眾意見相同；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。申請地點部分已被建築廢料填滿，情況與申請人在申請書所述以碎石、黃泥和小量瀝青來填塘的建議大相逕庭。使用這些填塘物料對有機農業用途似乎沒有幫助。漁護署署長極力反對這些填塘活動，因為建築廢物不適宜作耕種用途，而且這些填塘活動已破壞珍貴的天然資源。此外，由於填塘工程的物料是建造及拆卸廢料，環保署署長質疑申請人填塘的真正意圖。另外，在申請地點進行填土工程以製造既成事實，並以此作為申請理據，這種做法不應受到鼓勵。從排水的角度而言，填塘會對附近地區的排水造成影響。不過，申請人沒有提交排水研究報告或排水建議，證明填塘不會對附近地區的排水造成負面影響。因此，渠務署總工程師／新界北要求申請人提交排水研究報

告。在法定公布期內，當局接獲區內人士對這宗申請提出的反對。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請涉及有機農業用途。不過，申請地點被建築廢料填滿，對有機農業用途沒有幫助；以及
- (b) 有關發展會對附近地區的排水造成負面影響，而且申請書沒有提供排水建議或有關紓緩措施，證明有關發展不會對排水造成任何負面影響。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/473

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 118 號餘段(部分)、第 120 號(部分)、第 121 號(部分)及第 122 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時生產有機肥料設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/473 號)

簡介和提問部分

95. 小組委員會獲悉，申請人的代表在二零零九年九月四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，處理有關發展的環境問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，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進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/593 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉水澗石第 111 約地段第 227 號
闢設臨時車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/593 號)

簡介和提問部分

97. 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，特別指出申請地點北端有一小部分涉及先前一宗編號 A/YL-PH/125、擬臨時露天存放建築機械(為期 12 個月)的規劃申請。該宗申請於一九九七年十月三日被小組委員會拒絕。申請地點亦涉及一宗作貯物和工場用途的強制執行個案。當局於二零零九年三月二十四日向註冊擁有人 and 佔用人發出強制執行通知書，通知書的有效期於二零零九年五月二十四日屆滿；
- (b) 擬議臨時車輛維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示有關地段並不涉及任何小型屋宇申請，但由申請地點往粉錦公

路的擬議通道會跨越一些其他的私人地段，特別是兩幢獲批准小型屋宇的地段和涉及短期豁免書第 2033 號的一些構築物的地段。申請人要尋找另一條路線以免侵佔有關地段。運輸署助理署長／新界表示申請人須提供往粉錦公路擬議通道的闊度和使用擬議通道的車輛種類的資料。環境保護署署長表示雖然在過去三年並沒有涉及申請地點的投訴，但預計工場活動會對附近的易受影響設施構成噪音滋擾，因此他並不支持申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對申請，因為擬議臨時車輛維修工場與附近的鄉郊布局和村屋不相協調。批准申請會為附近地區的同類申請立下不良先例，導致同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人反對申請，認為附近地區有很多廢車場，大量土地已被破壞。倘城規會繼續批給臨時許可，區內環境將永遠無法改善。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准申請會妨礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點附近有民居，擬議發展與附近地區不相協調。有政府部門對申請提出負面意見。申請人並無提交技術評估，以處理交通、景觀和噪音的問題。申請地點先前並無就有關用途獲批給許可，而在有關的「鄉村式發展」地帶內，申請地點附近亦沒有同類工場用途獲批給規劃許可。批准申請會立下不良先例，令同類用途在地帶內擴散。

98. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准申請會妨礙規劃意向，而申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點附近有民居，擬議發展與附近地區不相協調；
- (c) 擬議發展會對附近地區的環境、交通和景觀造成負面影響，而申請人沒有進行技術評估以處理有關問題；以及
- (d) 批准申請會立下不良先例，令同類用途在地帶內擴散。倘批准該等申請，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

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-PH/594

為在劃為「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 186 號 B 分段(部分)、第 186 號餘段(部分)、第 187 號 B 分段及第 187 號 G 分段闢設臨時「狗場、貓場及犬隻訓練中心」用途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-PH/594 號)

簡介和提問部分

100. 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) 為闢設臨時狗場、貓場及犬隻訓練中心的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/528)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——倘擬議噪音管制措施可維持其成效及妥為實施，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有強烈意見。漁農自然護理署署長不反對這宗申請。不過，當局應告知申請人避免對申請地點毗鄰的林木區造成滋擾。其他政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由打石湖村村代表提出的公眾意見書，表示反對這宗申請。該名村代表表示，申請地點非常接近附近民居。狗吠聲令附近居民生活備受困擾，特別是深宵嘈雜的狗吠聲令他們難以入睡。偶爾從狗場釋出的異味隨風飄散，充斥在空氣中。倘狗場繼續經營，該村的環境和衛生情況會進一步惡化。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[茹建文先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時狗場、貓場及犬隻訓練中心用途可予以容忍三年。有關發展並非與附近的土地用途不相協調。由於在不久的將來不大可能會在「住宅(丁類)」地帶中落實作永久住宅發展用途的私人項目，在這過渡期可考慮善用有關地點。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙有關地帶的長遠規劃意向。申請人已履行先前的規劃許可(編號：A/YL-PH/528)附加的所有規劃許可附帶條件。自批給先前的許可(編號：A/YL-PH/528)以來，規劃情況

及附近地區的土地用途均沒有重大改變。雖然當局接獲一份由毗鄰打石湖村村代表提出的公眾意見書，表示反對這宗申請，但環保署署長過去三年從沒有接獲針對該用途而提出的任何投訴。此外，倘擬議噪音管制措施可維持其成效及妥為實施，環保署署長對這宗申請沒有強烈意見。這宗申請如獲小組委員會批准，當局會就此建議附加適當的規劃許可附帶條件。其他有關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

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，至二零一二年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在申請地點須時刻設置申請編號 A/YL-PH/441 為狗房所落實設置的 24 小時機械式通風和隔熱牆；
- (b) 在規劃許可有效期內，晚間在申請地點須時刻把狗隻關在圍封的狗房內；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請編號 A/YL-PH/528 所落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供

消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經私人土地和露天政府土地的非正式長途鄉村道路前往粉錦公路，元朗地政處並無在鄉村道路進行維修保養工程。元朗地政處不會保證申請人可享有通行權；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (d) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載的環境紓緩措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。此外，在運作期間，須時刻持有根據《水污染管制條例》發出的有效排放牌照。申請人為排放牌照續期或申請排放牌照前無須取得規劃許可；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須避免對申請地點毗鄰的林木區造成滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人在考慮擬議構築物的設計／性質時，預料須提供消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的有關布局圖則，以待審批。申請人在擬訂有關建議時，亦應參閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 V 所載的一般消防安全規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於梧桐河的抽洪集水區內；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須拆除申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，就位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內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，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使它們不致接近擬議構

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-PH/595 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 114 約地段第 357 號及第 362 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放待售車輛(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/595 號)

簡介和提問部分

104. 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，內容強調申請地點其中一部分是四宗先前獲批給規劃許可的申請所涉地點，用作臨時露天存放待售的新私家車和車輛零件。就最後於二零零五年七月二十九日獲批准的申請編號 A/YL-PH/498 而言，有關申請人已履行附加的規劃許可附帶條件，而有關許可的有效期亦已於二零零八年七月二十九日屆滿。與最後獲批准的申請編號 A/YL-PH/498 相比，現時的申請由不同的申請人提交，擬在較小的申請地點作同類用途；
- (b) 擬議臨時露天存放待售車輛(私家車及輕型貨車)(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，因為申請地點附近有民居，預料申請用途會對環境造成滋擾。但當局在過去三年半並無接獲針對

申請地點而提出的環境事宜投訴。其他政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；

- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時露天存放待售車輛(私家車及輕型貨車)用途可予以容忍三年。自批給先前的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/498)以來，規劃情況沒有重大改變。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但有關發展並非與毗鄰露天存放場、休耕農地和零散的民居等混合式發展不相協調。由於在不久的將來不大可能會在「住宅(丁類)」地帶中落實作永久住宅發展用途的私人項目，在這過渡期可考慮善用有關地點。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙有關地帶的長遠規劃意向。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即有關地點先前曾就同類用途獲批給許可。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無提出意見或反對。為解決申請地點潛在的環境問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制有關用途的作業時間，以及禁止重型貨車進入和進行修理、保養、拆車及工場活動。

105. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

106. 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，至二零一二年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放拆毀車輛和廢料；
- (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《道路交通條例》所界定的重型車輛(即超過 24 公噸)或貨櫃拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-PH/498 落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)，須提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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；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。

107. 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，方可在申請地點繼續有關發展項目；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處備悉有關違例構築物，而該處保留權利，對違規事項採取執行契約條款行動。申請地點可經毗鄰的私人土地和政府土地前往錦田公路，元朗地政處沒有在該等土地進行維修保養工程。錦田公路有部分路段受路政署名為「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」和渠務署名為「元朗及錦田污水處理計劃第 1B-1T 階段(錦田污水幹渠收集系統第 2 期)」影響。元朗地政處並不保證申請人可享有通行權。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違規事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違規事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即存放地點似乎有部分侵佔由路政署工程部進行的「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的工程範圍，而有關工程主要在申請地點毗連的政府土地進行。該項工程暫定於二零一一年年初施工。申請地點不應侵佔上

述道路改善工程的工程範圍，而待路政署最後確定工程範圍後，如有需要，申請地點應後移；

- (e) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載的環境紓緩措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即渠務署正計劃在錦田和八鄉地區進行污水工程。部分污水渠／壓力管會在申請地點附近敷設。這些污水幹渠／壓力管的建造工程已定最早於二零一一年展開，二零一四／二零一五年完成，但須視乎與區內人士進行的公眾諮詢結果而定；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人在考慮擬議構築物的設計／性質時，須向消防處提交載有擬議消防裝置的有關布局圖則，以待審批。申請人爲這宗申請擬訂消防裝置建議時，亦應參閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 V 所載的規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須拆除申請地點的所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局接納申請地點上《建築物條例》所界定的違例構築物。當局日後可採取執法行動，拆除所有違例建築工程；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，就位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內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，須與電力供應商聯

絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使它們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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/154 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的
元朗石崗金水南路第 106 約地段第 1069 號
C 分段餘段
闢設臨時貨倉及露天存放建築材料及建築機械連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/154 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉及露天存放建築材料及建築機械連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持申請，因為申請地點北鄰、西北鄰、東南鄰和附近有住宅用途，屬易受影響設施，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議用途與附近的鄉村布局不相協調。鑑於申請地點十分接近現有住宅發展，以及有關用途可能會對鄉

郊景觀特色造成負面影響，她從景觀規劃的角度而言不支持申請。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見。第一名提意見人是一名元朗區議會議員。他認為狹窄的金水南路不適宜供重型車輛使用。該道路的超速及非法泊車活動威脅其他道路使用者的安全。他要求城規會因應道路的交通狀況和村代表的意見，審慎考慮這宗申請。第二名提意見人指出重型車輛使用通往申請地點的狹窄道路曾造成問題，例如撞擊防撞欄及在倒車時阻塞交通。他認為應該禁止重型車輛使用該道路，以保障區內村民的安全。在通道增設行人設施前，不應考慮批准申請。元朗民政事務專員接獲一份由一名元朗區議會議員提交的書面意見，該份意見被視為一份公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議發展與附近的住宅用途和該區的鄉郊特色不相協調。在分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內，並沒有作貯物用途的同類申請曾獲得批准。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無就擬議用途獲批給規劃許可，而現時的申請亦沒有包括相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、景觀和環境造成負面影響。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無就擬議用途獲批給規劃許可，而申請人沒有提交相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、景觀和環境造成負面影響，亦有政府部門對申請提出負面意見。擬議發展與北鄰、西北鄰、東南鄰和附近的住宅用途及該區的鄉郊特色不相協調；
- (b) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (c) 批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

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/448 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 C 分段(部分)、第 327 號 D 分段(部分)、第 328 號(部分)、第 334 號(部分)及第 335 號(部分)臨時露天存放雲石(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/448 號)

簡介和提問部分

111. 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，內容強調申請地點是先前三宗已獲批准的申請所涉的地點，所作用途與現時的申請相同。上一次申請(編號：A/YL-TYST/320)附加的規劃許可附帶條件已經履行，而有關許可的有效期已於二零零九年六月十六日屆滿；
- (b) 擬議臨時露天存放雲石(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，因為連接申請地點的通道沿路有作住宅用途的易受影響設施，而申請地點西北面則有正在興建的住宅構築物，預料會對環境造成滋擾。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時露天存放雲石用途可予以容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即有關部門關注的事宜屬技術性質，可以通過附加規劃許可附帶條件處理。有關發展並非與附近地區(包括露天存放場、貨倉、住宅構築物和空置土地)不相協調。申請地點是先前三宗作同一用途的申請所涉的地點，而上一次申請所附加的規劃許可附帶條件亦已經履行。為處理環保署署長關注的事宜，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止進行切割、打磨、清潔及任何其他工場活動。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一二年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、打磨、清潔及任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內現時為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)在申請地點西面界線進行種植，填補三棵已失去的樹木，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點進行申請所涉用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對在申請地點搭建的違例構築物採取執法行動。如發現有違反短期豁免書 (編號：3135)(該豁免書涵蓋第 119 約地段第 326 號) 條件的情況，元朗地政處會採取適當的執法行動。第 119 約地段第 327 號 A 分段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違規事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違規事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (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，並與負責地政和維修保養事務的部門澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責連接申請地點與山下路的通道事宜；

- (f) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (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，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 V；
- (i) 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，該署可對申請地點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。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。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；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。就位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內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。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡，改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使它們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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/449 在劃為「住宅（乙類）1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時五金雜貨零售店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/449 號)

簡介和提問部分

115. 小組委員會獲悉，申請人的代表在二零零九年九月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理消防安全的事宜，以及提交進一步資料支持該申請。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，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提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/450 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)、第 1259 號(部分)及第 1267 號(部分)

關設臨時貨倉存放金屬器皿、機械及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/450 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉存放金屬器皿、機械及零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點以南有易受影響設施(住宅用途)，預計會對環境造成滋擾。然而，當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍關設臨時貨倉存放金屬器皿、機械及零件，為期三年。「未決定用途」地帶的規劃意向是應付對露天貯物的持續需求，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，而貨倉用途與此並無抵觸。此外，有關發展與附近地區主要是貨倉、露天貯物場、工場和住宅構築物的用途並非不相協調。雖然環保署署長並不支持申請，但當局沒有接獲關於環境的投訴。為了解決在環境影響方面可能出現的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制運

作時間，並禁止用作露天貯物、進行修理、拆卸、清潔和任何其他工場活動及使用重型車輛。其他政府部門關注的技術問題可透過附加相關的規劃許可附帶條件來解決。

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上九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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方存放物件；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清潔和任何其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有超過 5.5 公噸的車輛進行作業；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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(即二零一零年六月十八

日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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(即二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。

120. 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) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘稍後確實發現申請地點範圍內的地段上搭建了違例構築物，或會採取管制行動。倘將第 119 約地段第 1267 號經准許的農業構築物被改裝作非農業用途，地政處會按情況安排中止有關地點的許可。有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界北對所提交排水建議的意見，即須沿地盤界線周界於地面水平設置排水設施，以收集申請地點及流經申請地點的地面徑流。計算數據應述明擬議溝渠的斜度，以證實擬議溝渠的尺寸大小，而排水圖則亦須說明現時在排水路線末端的排水渠尺寸大小；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，

而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (i) 留意消防處處長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 III，關於制定消防裝置建議的的要求的意見；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有地下電纜及／或架空電纜。就位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所述的輸電電壓水平在 132kV 或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，申請人須事先諮詢電力供應商及作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使它們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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/452 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)

闢設臨時貨倉存放塑膠及五金製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/452 號)

簡介和提問部分

121. 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) 申請背景，扼要指出申請地點涉及先前五宗申請。首四宗有關各類臨時露天貯物和停車場用途的申請涵蓋面積不同的用地，被小組委員會拒絕。最後一宗涉及同一臨時貨倉用途的申請(編號 A/YL-TYST/360)，涵蓋的申請地點與現時這宗申請相同，於二零零七年八月二十四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，為期兩年。然而，由於申請人未能履行關於禁止申請地點上進行露天貯物和工場活動的條件，規劃許可於二零零九年六月二十三日被撤銷；
- (b) 擬議臨時貨倉存放塑膠及五金製品(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預計會對環境造成滋擾。然而，當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人是一名元朗區議會議員，對申請提出反對。該名區議員認為上一項規劃許可於二零零九年六月被撤銷，反映出申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此應拒絕現時這宗申請。倘現時這宗申請獲得批准，應把許可期縮短至一年。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍闢設臨時貨倉存放塑膠及五金製品，為期三年。「未決定用途」地帶的規劃意向是應付對露天貯物的持續需求，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，而貨倉用途與此並無抵觸。此外，附近地區有不少露天貯物場、貨倉、工場和停車場，擬議發展與此並非不相協調。為了解決在環境影響方面可能出現的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止用作露天貯物及進行修理、清潔、拆卸及工場活動，限制所使用的車輛種類，並要求保養申請地點上的現有邊界圍欄。由於上一宗申請(編號 A/YL-TYST/360)的申請人違反了關於禁止在申請地點上露天貯物和進行工場活動的條件，有關規劃許可於二零零九年六月二十三日被撤銷；故須告知申請人，倘規劃許可再次因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。雖然有一份公眾意見書反對申請，主要由於申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，但考慮到獲徵詢意見的相關部門大致上對申請沒有負面意見，而環保署署長關注的環境問題可透過訂定相關規劃許可附帶條件來解決，因此可再以從寬考慮這宗申請及容忍有關用途。

122. 關婉玲女士回應主席的詢問，確認小組委員會所拒絕的四宗先前申請涉及各類臨時露天貯物用途，而現時這宗申請則涉及擬議臨時貨倉用途。

商議部分

123. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方存放物件；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清潔、拆卸和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有超過 5.5 公噸的車輛進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點上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(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目，包括露天貯物和工場用途。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；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘稍後確實發現在申請地點範圍內的地段上搭建了違例構築物，或會採取管制行動。地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據其現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (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／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (h) 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；
- (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；
- (j) 留意消防處處長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV，關於制定消防裝置建議的要求的意見；
- (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 條對申請地點的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。此外，作辦公室或儲物室用途的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。《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於這宗申請；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜及／或架空電纜。就位於規劃署

頒布的《香港規劃標準與準則》所述的輸電電壓水平在 132kV 或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，申請人須事先諮詢電力供應商及作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使它們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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/454 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)、第 2388 號(部分)、第 2389 號(部分)、第 2391 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2410 號(部分)、第 2411 號 AB 及 C 分段、第 2412 號、第 2413 號、第 2414 號及第 2415 號(部分)
臨時露天存放建築機械、建築材料及家庭電器連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/454 號)

簡介和提問部分

125. 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) 申請背景，扼要指出申請地點涉及先前七宗有關各類露天貯物(包括或不包括工場)的申請，其中六宗獲得批准，一宗被拒絕。上一宗申請(編號 A/YL-

TYST/367)的規劃許可因申請人未能履行關於提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而於二零零九年一月二日被撤銷；

- (b) 擬議臨時露天存放建築機械、建築材料及家庭電器連附屬維修工場(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預計會對環境造成滋擾。然而，當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為可以容忍臨時露天存放建築機械、建築材料及家庭電器，並闢設附屬維修工場，為期三年。根據城市規劃委員會規劃指引編號13E，申請地點位於第1類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途，而申請亦大致符合該規劃指引，因為有關部門關注的問題可透過實施規劃許可附帶條件來解決。附近地區夾雜露天貯物場、車輛維修工場、零散住宅構築物和農地，有關發展與此並非不相協調。為了解決環保署署長關注的問題，當局已建議附加限制運作時間的規劃許可附帶條件。上一項申請涵蓋同一用地(申請編號A/YL-TYST/367)，有關規劃許可因申請人未能在限期內履行提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。儘管現時申請人聲稱與申請編號A/YL-TYST/367的申請人並無關係，但兩項發展的建議頗為相似。因此，建議批給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進度。

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

127. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)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(即二零一零年三月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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(即二零一零年三月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

128. 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) 給予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進度；
- (c) 倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，或會對申請地點範圍內的地段上搭建的違例構築物採取管制行動。地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據其現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (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／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (h) 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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (j) 留意消防處處長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V，關於制定消防裝置建議的要求的意見；
- (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 條對申請地點的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。作辦公室及儲物室用途的貨櫃被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜及／或架空電纜。就位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所述的輸電電壓水平在 132kV 或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，申請人須事先諮詢電力供應商及作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範

圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/455 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2530 號(部分)、第 2531 號(部分)、第 2532 號餘段(部分)及第 2533 號(部分)和第 127 約地段第 310 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放電纜、多芯電纜、接地線、變壓器控制板及槽鐵連附屬辦公室及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/455 號)

簡介和提問部分

129. 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) 存放電纜、多芯電纜、接地線、變壓器控制板及槽鐵的擬議臨時貨倉連附屬辦公室及工場(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

響的設施(住宅用途和學校)，預計會出現環境滋擾。當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；

- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展涉及貯物用途和附屬工場活動，與附近的住宅用途不相協調，最接近的民居在其東南鄰及東面約 15 米，位於毗連的「住宅(乙類)1」地帶內。此外，申請地點以北約 70 米跨越洪順路有兩間中學。就此，環保署署長鑑於附近有易受影響的設施(住宅用途和學校)，並不支持這宗申請。在唐人新村分區計劃大綱圖上有 30.06 公頃土地劃為「露天貯物」地帶、「工業」地帶和「工業(丁類)」地帶，申請書內沒有提供資料，以解釋何以無法在這些地帶內提供合適用地作申請用途。

130. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 作貯物用途連附屬工場活動的有關發展與附近地區的住宅和學校用途不相協調，會對該等用途造成負面的環境影響。發展使用重型車輛作運輸用途並涉及工場活動。申請書內沒有給予有力的規劃理據，以證明發展何以應該獲容忍，即使有關發展僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明在唐人新村分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶、「工業」地帶和「工業(丁類)」地帶內何以無法提供合適用地作申請用途。

[杜德俊教授此時離席。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/641 擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村第 125 約地段第 1373 號、第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、第 1378 號、第 1380 號(部分)、第 1381 號(部分)、第 1382 號、第 1383 號、第 1384 號、第 1385 號、第 1386 號、第 1387 號、第 1389 號、第 1390 號、第 1391 號、第 1392 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/641 號)

簡介和提問部分

132. 小組委員會得悉文件第 11 和 12 頁的替代頁改正了規劃許可附帶條件(b)和(f)項的手民之誤。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時康體文娛場所(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」)留意到申請地點已平整，有少許天然植物，看來是昔日進行填塘和發展所致。他對申請有所保留，因為可能會對毗連的「自然保育區」造成負面影響。此外，申請亦可能會為在取得規劃許可前進行發展立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，對申請有

一些保留，因為申請地點周圍主要是茂密的林木，而根據推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。此外，「綠化地帶」極易受發展影響，其內的構築物會對視覺效果造成負面影響；

- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。據城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載，根據一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。由於厦村分區計劃大綱圖上的「康樂」地帶(約 44 公頃)尚未發展，並沒有有力理據支持把「綠化地帶」發展作康樂用途。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為可能會對景觀、視覺效果和排水造成負面影響。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃和視覺效果的角度考慮，對申請有些保留。渠務署總工程師／新界北考慮到所涉及的地盤面積甚大，亦要求申請人就擬議發展提交排水影響評估。此外，漁護署署長對申請有所保留，因為可能會對毗連的「自然保育區」地帶造成負面影響，及為在取得規劃許可前進行發展立下不良先例。

134. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，此地帶內是不准進行發展的；

- (b) 相關政府部門在排水和景觀方面對申請有負面意見，而有關發展會對附近地區的排水和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降，亦會助長在取得規劃許可前進行發展。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/642 在劃為「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)、第 49 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放回收紙品連附屬包裝工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/642 號)

簡介和提問部分

136. 小組委員會備悉文件第 14 頁的替代頁改正了指引性質的條款(b)項的手民之誤。

137. 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，特別指出申請地點涉及四宗由不同申請人提交並擬作露天貯物和港口後勤用途的先前申請。上一宗編號 A/YL-HT/529 的申請於二零零八年二月一日獲小組委員會批准，但由於申請人未能

履行關於提交消防裝置建議和為申請地點設置圍欄的規劃許可附帶條件，規劃許可於二零零九年五月一日被撤銷；

- (b) 擬議臨時露天存放回收紙品連附屬包裝工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。然而，當局自二零零六年起並沒有接獲關於申請地點的污染投訴。其他政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人是一名元朗區議會議員，對申請提出反對，理由是先前的規劃許可被撤銷，反映出申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件。提意見人認為即使小組委員會批准申請，亦應批給為期一年的較短許可期。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時露天存放回收紙品連附屬包裝工場的用途，為期三年。申請用途與主要為貨倉和露天貯物場的附近用途並非不相協調。由於「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶不涉及任何即時的發展建議，就申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要位於第 1 類地區內(92%)，而相關政府部門沒有提出負面意見。為了紓緩任何潛在的環境影響，當局建議訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間及用來運送材料的車輛種類。由於上一項許可(申請編號 A/YL-HT/529)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而有一名公眾人士反對申請，指申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許

可附帶條件的進度。另外亦要警告申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

139. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上八時至翌日早上八時，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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得有重型車輛(即超過 24 公噸)或貨櫃車拖架和拖頭進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-HT/529 申請闢設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)就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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十二月十八日或之前)提交包括花灑系統的消防裝置建議，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，擬議消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

140. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是以集體政府租契持有的舊批農地；未有事先獲地政處批准，不得在該農地上搭建任何構築物；以及地政處不會就區內由鳳降村路往申請地點的車輛路徑提供保養工程或保證給予通行權；

- (e) 留意消防處處長的意見，即須制定消防裝置建議，相關規定載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (f) 遵從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，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (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，以及向有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上現有的任何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法例採取適當行動。臨時遮蔽處及作辦公室用途的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。當局會在正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細的意見，包括根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道方面的意見。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/643 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 1491 號餘段(部分)、第 1492 號餘段(部分)、第 1500 號、
第 1501 號餘段(部分)、第 1502 號餘段(部分)、第 1503 號餘段(部分)、第 1504 號
(部分)、第 1507 號(部分)、第 1508 號餘
段(部分)、第 1510 號餘段(部分)和毗連政
府土地
臨時露天存放貨櫃連附屬貨櫃維修工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/643 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放貨櫃連附屬貨櫃維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持申請，因為有關通道(厦村路和田厦路)沿路有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。然而，當局自二零零六年起並沒有接獲關於申請地點的污染投訴。其他政府部門沒有對申請提出反對／負面意見；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時露天存放貨櫃連附屬貨櫃維修工場的用途，為期三年。申請用途位於「露天貯物」地帶內，與附近的土地用途(工場及貨櫃、建築材料和可循環再造物料的露天貯物場)並非不相協

調。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有提出負面意見，而部門提出的技術問題可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。為了紓緩任何潛在的環境影響，當局建議訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間及申請地點上的貨櫃堆疊高度。

142. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

143. 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九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交辦公室的消防裝置建議，包括花灑系統建議，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，辦公室的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

144. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地上；未有事先獲地政處批准，不得在該農地上搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書，以便把有關地段上的構築物納入規管，並要申請短期租約，以便把違例佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動。地政處並不保證會就由厦村路往申請地點的車輛通道給予通行權；

- (d) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即渠務署會在元朗和錦田開展一項排污計劃。部分污水管／加壓污水管會敷設於毗鄰申請地點的厦村路地下。這些污水管／加壓污水管的建造工程已於二零零九年九月展開，並會在二零一三年年中完成；
- (e) 遵從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，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即須制定消防裝置建議，相關規定載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV；以及
- (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，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上現有的任何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法例採取適當行動。作辦公室用途的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/188 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建四幢屋宇(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/YL-NSW/188 號)

145. 秘書報告說，劉志宏博士已就這宗申請申報利益，因為他近期與這宗申請的顧問之一 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd. 有業務往來。小組委員會得悉劉博士已就不出席會議致歉。

簡介和提問部分

146. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年九月二日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備額外的評估資料，處理環境保護署署長對擬議重建項目所受的空氣質素影響提出的新問題。

商議部分

147. 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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗牛潭尾上竹園以東第 104 約多個地段和毗
連政府土地
進行綜合低密度住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/235 號)

簡介和提問部分

148. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年九月七日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料，處理政府部門就與環境評估、城市設計和美化環境有關的問題提出的意見，並處理於二零零九年九月二日與屯門及元朗規劃處和環境保護署開會時所收集的政府部門意見。

商議部分

149. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/170

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)、第 4658 號(部分)和毗連政府土地進行屋宇(低層和低密度住宅)發展、略為放寬其建築物高度限制和進行填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170 號)

150. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。世界自然(香港)基金會已就申請提交一份公眾意見書。杜德俊教授現為世界自然(香港)基金會的理事和基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，已就此項目申報利益。劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與這宗申請的顧問之一 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd.有業務往來。

151. 小組委員會得悉，劉志宏博士已就不出席會議致歉，而杜德俊教授已離席。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

簡介和提問部分

152. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年九月八日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間處理環境保護署署長提出的未解決的工業／住宅接界問題。

商議部分

153. 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。由於自小組委員會於二零零八年十月二十四日第一次延期考慮申請以來，已給予了共 10 個月讓申請人準備所提交的進一步資料，故除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林永文先生、林秀霞女士、關婉玲女士和李志源先生出席會議解答委員的詢問。劉先生、林先生和李先生以及林女士和關女士此時離席。]

議程項目 48

其他事項

154. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。