

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年十二月十八日下午二時三十分
舉行的第 409 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

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

劉志宏博士

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界東

張少猷先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳偉明先生

吳祖南博士

杜德俊教授

鄭恩基先生

林群聲教授

陳仲尼先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

陳漢雲教授

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十二月四日第
408 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告已接獲運輸署總工程師／新界東張少猷先生對鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年十二月四日第 408 次會議記錄草擬本所建議作出的修訂。張先生建議修訂第 29 頁議程項目 14 第 38(c)段，把「原則上反對」改為「原則上不反對」，內容如下：

「運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請，但認為快餐店內應有足夠空間供顧客排隊，以免阻礙公眾行人路的人流；」

2. 小組委員會同意，在收納擬議修訂項目後，通過小組委員會二零零九年十二月四日第 408 次會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 放棄的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2007 年第 11 號

擬在劃為「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北第 83 約地段第 167 號(部分)及毗連政府土地關設臨時混凝土配料廠(為期五年)

(申請編號 A/NE-TKL/286)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零七年十一月六日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零七年八月十七日駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》上劃為「露天貯物」地帶的地點關設臨時

混凝土配料廠(為期五年)。上訴人於二零零九年十二月十三日主動放棄上訴。上訴委員會於二零零九年十二月十六日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認放棄上訴一事。

(b) 城市規劃上訴個案編號：2009 年第 6 號

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗河背第 113 約地段第 952 至 956 號進行填塘工程，以作准許的農業用途

(申請編號 A/YL-KTS/449)

4. 秘書報告，上訴委員會在二零零九年六月二十二日接獲這宗上訴，反對城市規劃委員會在二零零九年四月三日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/449)的決定。該宗申請擬在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的地點進行填塘工程，以作准許的農業用途。上訴人於二零零九年十二月九日主動放棄上訴。上訴委員會於二零零九年十二月十六日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認放棄上訴一事。

(ii) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零九年十二月十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 21 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	136
有待聆訊	:	21
有待裁決	:	0
合計	:	292

(iii) 核准分區計劃大綱圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零九年十二月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱草圖，有關草圖於今日在憲報上公布：

- (a) 筲箕灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H9/16)；
- (b) 九龍塘分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K18/16)；以及
- (c) 青衣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TY/24)。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

7. 秘書報告，二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》發還城規會以作修訂。圖則發還一事於今日在憲報上公布。

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生和空氣流通評估顧問袁康妮博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/3 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》上「綜合發展區」地帶的「註釋」，就元朗西鐵線元朗站及毗連公共交通交匯處(整個「綜合發展區」地帶)加入下列項目：(1)2.2 倍的最高住用地積比率；(2)在申請地點南面部分(約一半面積)劃設非建築用地以用作露天公共交通交匯處；(3)訪客車位最多 30 個，不設住客車位；(4)主水平基準上 90 米的最高建築物高度限制；(5)在申請地點北面部分於最高建築物高度為主水平基準上 30 米處分別闢設兩條闊 70 米和 120 米的通風廊；以及(6)不超過申請地點整體總樓面面積 10%的最高總樓面面積寬免 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/3 號)

8. 秘書報告，劉志宏先生是香港科技大學(下稱「科大」)的兼任教授，而科大是申請人的顧問，因而就此項目申報利益。由於劉先生並無直接涉及這宗申請，故此小組委員會同意他可留在會議席上。

9. 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)曾就這宗申請提交公眾意見，而運輸署署長是港鐵公司的非執行董事，因此運輸署總工程師／新界東張少猷先生就此項目申報利益。小組委員會同意他應暫時避席。

[張少猷先生此時離席。]

10. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 張綺薇女士 - 屯門及元朗規劃專員
- 林永文先生 - 高級城市規劃師／屯門及元朗
- 袁康妮博士 - 空氣流通評估顧問

11. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

- 何嘉寶女士
- 鄧永明先生
- 黃偉賢先生
- 陳家洛博士
- 甘倩儀女士
- 羅嘉敏女士
- 王鳳儀女士
- 莊堯佳先生
- 徐惠恬女士
- 余秀婉女士
- 張國麟先生
- 李金蘭女士
- 黎金鳳女士
- 文頌賢女士

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼

而請高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

13. 林永文先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

擬議修訂

- (a) 申請人建議修訂元朗分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」，施加 2.2 倍的最高住用地積比率；在申請地點南面部分(約一半面積)劃設非建築用地以用作露天公共交通交匯處；在申請地點北面部分於最高建築物高度為主水平基準上 30 米處分別闢設兩條闊 70 米和 120 米的通風廊；建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米；設置最多 30 個訪客車位，不設住客車位；以及不超過地盤整體總樓面面積 10% 的最高總樓面面積寬免。
- (b) 申請書附有比較港鐵公司概括發展計劃和並無物業發展的參考個案的空氣流通評估研究報告；
- (c) 申請人提交的概念計劃與有關「綜合發展區」用地最近獲批計劃(編號 A/YL/125)相比，地積比率由 4.64 倍降至 2.2 倍(-53%)、住宅樓宇座數由九座(申請地點北面部分五座和申請地點南面部分四座)減至四座(申請地點北面部分三座和申請地點南面部分一座)(-56%)、最高建築物高度由主水平基準上 174.5 米降至 90 米，以及停車位總數由 325 個減至 30 個(只供訪客使用)；

背景

- (d) 申請地點擬議住宅／商業發展的總綱發展藍圖(申請編號 A/YL/90)於二零零二年一月二十五日首次獲小組委員會批准。核准計劃(申請編號 A/YL/125)的修訂項目上次於二零零五年一月二十八日獲小組委員會批准。

- (e) 行政長官在二零零七至零八年施政報告中表示，南昌站和元朗站上蓋物業發展項目會作出檢討，以期降低發展密度。其後，港鐵公司的概括發展計劃於二零零八年十一月二十五日提交立法會發展事務委員會以及於二零零九年四月二十三日提交元朗區議會，以作諮詢。港鐵公司的概括發展計劃與核准計劃相比，在總樓面面積方面建議減少 15%。概括發展計劃所訂的地積比率為 3.93 倍，在申請地點北面部分有四座住宅樓宇，在申請地點南面部分有三座住宅樓宇，即申請地點合共有七座高 22 至 44 層的住宅樓宇連兩層階梯式平台。據港鐵公司擬備的空氣流通評估顯示，申請地點南北面兩部分各刪除一座樓宇，可令新元朗中心平台的通風表現較核准計劃改善 13%。港鐵公司會進一步修訂概括發展計劃，以便釋除諮詢期間各方表達的疑慮；
- (f) 申請地點涉及兩宗建議把申請地點分別改劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/YL/1 和 Y/YL/2)。兩宗申請分別於二零零六年九月一日和二零零七年八月二十四日被小組委員會拒絕；

政府部門的意見

- (g) 運輸署助理署長／新界反對不設住客停車位的建議。他認為該建議遠低於《香港規劃標準與準則》就住客停車位所訂的最低要求，而且不設住客停車位並不合理，會對居民造成不便。況且《香港規劃標準與準則》所訂的停車位規定已顧及與鐵路站的距離。
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組表示，可持續發展委員會所進行的公眾參與工作尚未有結果，該委員會亦未有提出任何建議，而當局就總樓面面積寬免所進行的檢討亦未完成。屋宇署目前須按《建築物條例》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》和《聯合作業備考》所訂的指引，考慮豁免總樓面面積。

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請書並無顯示小組委員會根據申請編號 A/YL/125 批准的計劃以及申請人所建議計劃的相對空氣流通表現。規劃署已委聘空氣流通評估顧問審視申請書。顧問的專家意見認為《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》(下稱「技術指南」)訂明應就設計方案進行空氣流通評估比較。然而，申請人的空氣流通評估報告所採用的基線為現有情況，而非與申請人建議地積比率相等的設計方案。所進行的研究在深入程度和技術效力方面，均未符合良好作業守則的最低可接受標準，以及《技術指南》就「初步研究」所訂的要求。空氣流通評估報告欠缺研究方法、風數據分析、選取風向作模擬測試、平均風速廓線、城市的高低不平程度和風湍流密度等技術細節；

公眾意見

- (j) 在法定公眾查閱期內，當局收到 1 723 份公眾意見，當中有七份意見大反對申請或對申請有保留，有 1 716 份支持申請。反對申請或對申請有保留的包括港鐵公司、十八鄉鄉事委員會、十八鄉七村聯合委員會、區內村民／居民和市民。支持申請的包括三名元朗區議員、公民黨、創建香港、新元朗中心及昌威大廈業主委員會、新元朗中心居民、村代表、區內村民／居民和市民。

反對意見

- (i) 港鐵公司表示這宗申請未能配合可持續發展的策略性規劃意向；而鐵路沿線的珍貴土地資源應善用以滿足住屋需求；擬議計劃欠缺車位，並不可行，因為會導致非法泊車，造成交通和道路安全問題；申請所附比較核准計劃和「沒有發展」情況的空氣流通評估結果受質疑；以及港鐵公司建議的概括發展計劃會達致策略性和區內規劃目標；
- (ii) 區內村民和村代表提出的其他反對意見指申請人的計劃是基於新元朗中心南北兩面均不受建

築物遮擋的原則而為新元朗中心度身訂造，但申請地點後方的鄉村須作出犧牲；申請沒有全面顧及區內的環境問題；政府／港鐵公司應直接與村民磋商；港鐵公司的概括發展計劃沒有釋除村民的疑慮；擬議發展項目加上新時代廣場發展，會在申請地點北面面向鄉村處形成屏風，阻礙通風和產生熱島效應；元朗日後的新住屋供應充裕，因此無須在申請地點進行如此高密度的發展。

支持意見

- (iii) 支持意見指港鐵公司的概括發展計劃未能符合元朗居民的期望以及會在元朗市鎮東面產生「屏風效應」；概括發展計劃，加上新時代廣場第三期發展「U」型排列的住宅樓宇，會阻擋夏季的東風和東南風，因此露天巴士總站是新元朗中心與新時代廣場之間唯一可供通風的緩衝區，應予保留；港鐵公司概括發展計劃內申請地點南面部分的「三柱香」會影響鄰近鄉村和附近地區的風水；降低地積比率和就總樓面面積寬免訂定上限，可有效防止發展項目產生「屏風效應」；區內居民欠缺休憩用地和公共設施。申請地點內需要圖書館、公園和老人中心；由於發展項目位處西鐵站上蓋，故此無須提供停車場；申請地點的建築工程會持續數年，來自三號幹線的車輛／巴士因而須改行新元朗中心巴士總站附近的道路，這樣容易引致交通意外；區內高密度的建築物和狹窄的道路會影響消防工作；倘若拆卸連接鷄地的現有行人天橋，唯一的公共通道將由商人控制；申請地點之下有大理石地下溶洞帶，該處的發展項目會影響新元朗中心和附近村屋的結構安全。

規劃署的意見

- (k) 根據文件第 11 段的評估，規劃署不支持對「註釋」作出擬議修訂。一九九八年為「綜合發展區」地帶制訂的 5 倍／9.5 倍住用／非住用地積比率已完成法定規劃和反對聆訊程序。地積比率為 4.64

倍的綜合商住發展項目的總綱發展藍圖於二零零五年獲小組委員會批准。鑑於公眾人士對擬議發展造成的屏風效應和通風影響日趨關注，政府已要求港鐵公司檢討核准計劃。不過，當局有需要在提供大量房屋以滿足住屋需求與公眾對較低發展密度的整體期望之間取得平衡。申請人所提出 2.2 倍地積比率和主水平基準上 90 米的建築物高度的建議，只有空氣流通評估支持。除此以外尚有其他相關規劃考慮因素，包括規劃意向、規劃歷史、用地布局、城市設計和基建設施供應、須把握鐵路站所提供的機遇以及須興建大量房屋以滿足全港的住屋需求。擬議的地積比率和建築物高度並無有力理據支持。至於停車設施方面，運輸署助理署長／新界反對建議的這部分，因為不設住客停車位並不合理。至於總樓面面積寬免，在「優化建築設計 締造可持續建築環境」的公眾參與工作尚未得出結果或當局採取任何新政策前，在申請地點施加 10% 的上限是言之尚早。據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人所提交的空氣流通評估的結論欠說服力，未能顯示擬議計劃的真正空氣流通表現。環境保護署署長表示，平台構築物被視為噪音緩解措施，用以減輕青山公路和朗日路等鄰近道路造成的交通噪音影響。不過，申請書並無資料顯示申請地點南面部分不設平台構築物的計劃是否仍能符合噪音標準。

14. 主席接着請申請人代表就分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂作出簡介。何嘉寶女士繼而借助投影片提出擬議修訂的以下要點：

- (a) 申請地點位處西鐵元朗站上蓋，面積為 6 200 平方米，在元朗分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。根據二零零五年的計劃，申請地點北面部分和南面部分分別擬建五幢和四幢住宅樓宇。其後，有關方面在二零零八年十一月建議修訂該計劃，把總樓面面積減少 15%。不過，修訂計劃仍有不少弊端。申請地點南面部分的住宅樓宇最高達 44 層，實屬過高。新元朗中心仍會夾在高層住宅樓宇之

間。停車設施移至地庫後，仍有兩層商業總樓面面積過大的平台；

- (b) 根據科大擬備的空氣流通評估報告，與現有情況相比，修訂計劃會令平台風速和地面風速分別降低 50% 和 26%。雖然《技術指南》訂明空氣流通評估應把不同方案作出比較，但擬議發展的通風表現實應與現有情況作出比較。據政府表示，這方面的比較欠缺數據。港鐵公司只指出修訂計劃與核准計劃相比，在空氣流通方面約有 13% 的改善；
- (c) 分區計劃大綱圖的擬議修訂有若干優點，包括在申請地點北面部分加設兩條闊 120 米和 70 米的風道、主水平基準上 90 米的最高建築物高度限制(相等於 30 層)、把地積比率降至 2.2 倍以降低發展密度，確保元朗特別是東部的空氣流通、不超過整體總樓面面積 10% 的總樓面面積寬免以盡量減輕「發水樓」的影響，以及在申請地點南面部分設露天公共交通交匯處以改善空氣和採光；
- (d) 在新時代廣場第一、二、三期落成後，新元朗中心會完全被高層建築物包圍。新時代廣場第三期的五層平台會遮擋南風。因此，希望元朗站的發展密度可以降低。再者，申請地點如發展高層建築物，吹往申請地點北面鄉村的東南風會被遮擋；以及
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，在鐵路站 500 米半徑範圍內的發展項目，其停車位應予減少。為鼓勵使用集體運輸工具，鐵路站上蓋物業發展不應設住客停車位。因此，申請建議不設住客停車位。

15. 陳家洛博士提出下列各點：

- (a) 政府和港鐵公司徵詢區內居民意見時，區內居民不認同港鐵公司的概括發展計劃把住宅樓宇由九座減至七座是一項改善，因為並無資料顯示已顧及附近地區發展項目所產生的影響；

- (b) 空氣流通評估應比較概括發展計劃與現有情況，以顯示區內空氣流通如何因擬議發展而變差；以及
- (c) 雖然同意珍貴土地資源應該善用，但亦應爭取較優質的生活環境。有需要從策略層面考慮土地資源的運用以及發展對生活環境造成的影響。

16. 黃偉賢先生提出下列各點：

- (a) 政府在減少申請地點住宅樓宇數目方面的善意雖然可取，但減幅不足以改善通風和樓宇之間空間不足的問題。元朗東部高層發展項目全部落成後，會對交通、景觀和通風造成累積負面影響。規劃署只針對個別用地，未能全盤考慮整體地區所受的影響；
- (b) 青山公路-元朗段經常人頭湧湧，道路安全問題十分嚴重。新時代廣場擬建的購物商場並無地面店舖，會令街道擠塞問題進一步惡化；
- (c) 與天水圍等其他新發展區一樣，欠缺土地興建政府、機構或社區設施，亦欠缺體育館等社區設施；以及
- (d) 申請地點擬建住宅樓宇的數目應進一步減少，以締造可持續發展的環境。

17. 鄧永明先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 他是新元朗中心業主立案法團主席。申請地點在一九九五的元朗分區計劃大綱圖上原劃為「政府、機構或社區」地帶，其後改劃為「綜合發展區」地帶作私人住宅發展之用。申請地點南面部分目前為巴士總站，並非位處西鐵元朗站上蓋，只由一條天橋連接至申請地點北面部分，因此應不屬西鐵物業發展地盤的一部分。鑑於元朗不少政府辦公室／設施均設於私人物業內，當局應考慮預留部分政府土地作政府、機構或社區設施之用；

- (b) 新元朗中心居民夾於西鐵物業發展之間，會面對屏風效應、通風和採光受阻以及因污染物積聚而導致居民健康受損等問題。新元朗中心已因興建西鐵而出現裂縫和沉降問題，興建西鐵住宅發展項目或會令此問題惡化。地盤布局狹長，加上建築物超高，或會令火災傷亡人數增加。自西鐵建成以來，北面的鄉村亦出現通風受阻和電視訊號接收不良的問題；
- (c) 元朗的空氣質素已因靠近深圳工業發展而變差。元朗東部擬建高層建築羣會對元朗的空氣質素造成進一步的負面影響。此外，這些密集新發展令人口不斷增加，會令市中心變得更擠迫，引發道路安全問題；
- (d) 港鐵公司概括發展計劃在總樓面面積方面的 15% 減幅，未能釋除區內人士的疑慮。擬議風道的闊度和建築物高度由最高 47 層減至 44 層或由 174.5 米減至 167 米，不足以改善有關情況。擬議發展項目仍較新元朗中心高 10 至 20 層，完全遮擋山脊線。空氣流通評估研究應比較擬議發展與現有情況，以顯示新發展如何影響區內居民的生活環境；以及
- (e) 這宗申請建議的計劃會令申請地點南面部分的可建面積減少一半，保留露天公共交通交匯處的大部分範圍。申請地點南面部分將不設平台，而申請地點北面部分的平台高度不會增加。同時，不建議提供住客停車位。總樓面面積寬免的擬議上限亦有助防止出現「發水樓」。

18. 一名委員得悉科大以不同的方式進行空氣流通評估研究，因而詢問規劃署對科大空氣流通評估的意見以及地積比率降至 2.2 倍能否善用土地資源。屯門及元朗規劃專員張綺薇女士回答說，《技術指南》訂明空氣流通評估應比較各個設計方案，而非現時未進行發展的情況，因為每項發展均可能對空氣流通造成若干影響。對於降低地積比率的問題，空氣流通不應成為證明申請地點發展密度是否合理的唯一因素，因為尚有其他規劃考慮因素，例如規劃意向、規劃歷史、把握基建設施的

機遇、善用珍貴土地資源等。張女士進一步解釋，在分區計劃大綱圖上就申請地點制訂 5 倍／9.5 倍的地積比率，是基於青山公路-元朗段沿路兩邊可建最高建築物及建築物高度向邊緣區遞降的整體規劃概念；而位處西鐵站的申請地點被視為元朗市鎮的第二中心，必須充分把握該處的發展機遇。

19. 另一名委員詢問「綜合發展區」地帶 5 倍的最高地積比率可否降低。張女士回答說，先前核准計劃的住用地積比率為 4.64 倍。為回應二零零七至零八年施政報告提出降低鐵路站上蓋物業發展的地積比率，港鐵公司提出了總樓面面積減少了 15% 的概括發展計劃。修訂計劃目前正進行檢討以收納當局在區內進行諮詢時收集所得的居民意見，稍後會提交城規會考慮。

20. 黃偉賢先生表示，由於申請地點是一塊政府土地，政府應考慮進一步降低地積比率。他在回應張女士對元朗市鎮規劃概念的解釋時，同意市中心的建築物高度應較邊緣地區為高，但他表示現實情況剛好相反。邊緣地區有高層發展項目，而中心區則有低層建築物，對通風造成負面影響。

21. 空氣流通評估顧問袁康妮博士在回應一名委員的詢問時表示，科大的空氣流通評估未能符合《技術指南》的要求，因為沒有考慮所有風向以及沒有採用有效的控制個案。此外，科大擬備的報告沒有提供足夠的數據支持其作出的結論。

22. 一名委員詢問，規劃署的空氣流通評估顧問有否進行類似的空氣流通評估。張女士回應說，港鐵公司已進行空氣流通評估，比較概括發展計劃和核准計劃。港鐵公司日後如向小組委員會提交修訂計劃，根據現已存在的分區計劃大綱圖，應提交一份支持修訂計劃的定量空氣流通評估，以供小組委員會考慮。

23. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後商議有關申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

24. 委員普遍同意申請書欠缺充分資料支持對「綜合發展區」地帶的「註釋」進行擬議修訂。不過，委員備悉申請人及區內居民關注「綜合發展區」用地擬議發展所產生的屏風效應以及負面的通風、交通和環境影響。委員認為在港鐵公司提交修訂計劃供小組委員會批准時，可考慮居民關注的事宜。

25. 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) 基本上根據空氣流通考慮因素而提出 2.2 倍的最高住用地積比率和主水平基準上 90 米的建築物高度建議，並無充分理據支持，而且無法發揮位處西鐵元朗站上蓋和附近的申請地點的交通便利優勢，未能善用元朗市鎮的珍貴土地資源；
- (b) 所提交的空氣流通評估報告沒有遵照《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，並且有若干弊端，特別是參考個案以「綜合發展區」用地沒有物業發展這不切實際的假設為依據；
- (c) 擬議的停車設施遠低於《香港規劃標準與準則》所訂的標準，難以滿足發展項目的需求；以及
- (d) 在可持續發展委員會就總樓面面積寬免進行的公眾參與工作尚未得出結果以及當局就此採取任何政策之前，就申請地點的整體可獲豁免總樓面面積訂定 10% 的上限是言之尚早。況且 10% 的上限建議如何得出亦欠缺理據支持。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師林永文先生和空氣流通評估顧問袁康妮博士出席會議解答委員的詢問。張女士、林先生和袁博士此時離席。]

[陳炳煥先生此時離席。]

西貢及離島區

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

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/8 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段第 26 號餘段(部分)興建 10 幢三層高的屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/8 號)

26. 小組委員會察悉，文件第 11.2 段的有效日期出現手民之誤，已有取代頁作出更正。

簡介和提問部分

27. 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，特別指出申請地點先前是甜點製造廠，但在長洲分區計劃大綱圖於二零零四年六月十八日首次在憲報刊登前已停止運作；
- (b) 10 幢三層高的屋宇；
- (c) 政府部門的意見—沒有接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾的意見書，提意見人之一是離島區議員，表示從視野及景觀的角度而言，設置綠化地帶可令居民受惠，而興建兩層高的建築物會較為理想。另一名提意見人則表示房屋嚴重供過於求，在桂濤花園附近情況尤甚。在長洲北部興建更多高密度的屋宇，對發展商或業主均沒有

益處。此外，在這塊細小而具有歷史價值的土地興建 10 幢擬議三層高屋宇，並不恰當。他亦指出提供較大的家庭式住所，或可更配合附近環境及社區的需求。離島民政事務專員沒有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。發展涉及 10 幢屋宇，每幢的最高建築物高度為三層(8.23 米)，與附近現有發展(主要是兩至四層高的住用村屋及機構設施)互相協調。申請地點進行發展及將臨時構築物遷拆後，便可改善附近的環境和街景。鑑於建議的發展規模和性質，不會對附近地區的交通、環境、排水或視野造成重大不良影響。對於一名離島區議員表示擬議發展的密度高，須留意申請地點在分區計劃大綱圖上被劃為「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，三層高的新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途。至於另一份公眾意見書認為小型家庭式住所供過於求，則須留意住宅單位的面積由市場需求決定，而不屬於考慮擬議屋宇發展所依據的準則。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 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十二月十八日止。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。這項許可須附加條件，即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。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展擬備詳細的重建建議，以便向離島地政專員提交申請；

- (b) 按所需情況，把擬議發展妥善接駁公共污水渠；
- (c) 緊急車輛通道安排必須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (d) 留意根據《建築物條例》提交發展建議時，或須按照《建築物(規劃)規例》第 18A 或 19(3)條進一步考慮擬議上蓋面積、地積比率及建築物高度。就此而言，申請人須提交下列資料，供屋宇署署長考慮：
 - (i) 提交資料以證實緊連申請地點的街道符合載於《建築物(規劃)規例》第 18A(3)條有關指明街道的規定；以及
 - (ii) 提交契約文件以證實用地面積和用地界線，特別是有否任何路徑或街道穿越用地。

[張少猷先生此時返回議席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/106 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳老圍村(第 316 約地段第 726 號餘段附近)的政府土地闢設避雨處
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/106 號)

簡介和提問部分

31. 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) 擬議避雨處(用地面積為 45 平方米)；
- (c) 政府部門的意見—沒有接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見書，而離島民政事務專員亦沒有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 9 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於本地旅遊熱點、並屬鄉村的貝澳，提供進行康樂用途的地方。擬議興建的避雨處可供區內居民及遊客使用，並可改善該區的社區設施及生活環境。擬議單層構築物的規模細小。建築署署長認為構築物不大可能對鄉村環境的視野造成不良影響，與附近環境亦非不相協調。擬議發展不涉及廣泛清除植物，亦不會對附近地區及「海岸保護區」地帶的景觀特色和天然地理環境造成任何不良影響。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須盡量減少對擬議用地西南端的成齡樹造成滋擾；以及
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須確保固定建築平台的構築物已妥善

設置飾面和栽種植物(攀緣植物)，以配合周圍的綠化「海岸保護區」地帶；把受發展破壞的土地恢復原狀／重新栽種植物；以及確保擬議避雨處的物料及色調配合附近環境。

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 - 擬在劃為「農業」地帶的西貢濠涌第 244 約地段第
HC/174 389 號 A 分段、第 390 號 A 分段、第 390 號 B 分段
及毗連政府土地興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——
小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/SK-HC/174 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點先前並無任何申請，但附近有 33 宗同類申請，其中 26 宗獲得批准，7 宗被拒絕；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—水務署總工程師／發展(2)表示申請地點侵佔了水務署的下段間接集水區。他反對這宗申請，因為擬議發展可能會增加集水區水質受污染的風險。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位處的集水區沒有公共污水渠。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示擬議新界豁免管制屋宇會對申請地點內的農業活動造成直接影響，而申請地點是西貢的主要優質農地之一，因此他不支持這宗申請。運輸署助

理署長／新界表示，雖然預計擬議發展不會產生大量交通，但倘批准這類發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響。根據西貢地政專員的資料，申請地點完全位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而蠔涌村(包括南邊圍)尚未處理的小型屋宇申請約有 135 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求預計為 250 幢。蠔涌村(包括南邊圍)的「鄉村式發展」地帶內的可建屋用地約有 4 公頃(相等於 158 塊小型屋宇用地)，估計未能完全滿足日後對小型屋宇的需求；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，這些公眾意見書由創建香港及兩名市民提交。他們反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，該區欠缺有關提供優質運輸、道路網絡、公共設施、康樂設施及公共空間的鄉村可持續發展藍圖。提意見人亦相當關注發展會對交通及基礎設施造成不良影響。西貢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—根據載於文件第 11 段評估結果，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這宗申請。雖然擬議新界豁免管制屋宇發展的部分範圍位於下段間接集水區內，而擬議化糞池則位於下段間接集水區外，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議發展可能會增加集水區水質受污染的風險。環保署署長就此亦反對這宗申請。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留。新界豁免管制屋宇發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這類發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響。另有公眾意見書反對這宗申請。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展位於集水區範圍內。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議污水排放系統不會污染集水區；以及
- (c) 倘批准在「農業」地帶進行新界豁免管制屋宇發展，累積影響所及，會對區內道路網絡的交通造成不良影響。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/167 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的西貢龍尾村第 213 約地段第 45 號 AD 分段、O 分段及 P 分段
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/SK-PK/167 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出在一九九六年至二零零一年期間有九宗同類申請，全部獲小組委員會批准；

- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，但在公布申請的進一步資料以供公眾查閱時接獲一份公眾意見書。提意見人反對申請，因為該區在可持續鄉村布局和優良城市設計方面欠缺計劃，而申請地點有部分地方劃為「綠化地帶」。西貢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，並不反對這宗申請。這宗申請大致符合臨時準則和相關的城規會規劃指引，因為申請地點完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」，而擬建的三幢小型屋宇，每幢的覆蓋範圍均有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內。該區應付未來小型屋宇需求的土地略為不足。據西貢地政專員所述，未來 10 年的小型屋宇預測估計和未處理的小型屋宇申請分別為 10 幢和 13 幢(或相等於約 0.56 公頃土地)，估計該村的「鄉村式發展」地帶內約有 0.53 公頃(或相等於約 21 塊小型屋宇用地)土地可供使用，不足以應付未來的小型屋宇需求。因此，當局可從寬考慮這宗申請。漁農自然護理署署長表示擬議發展不大可能會對附近地區的生態造成任何嚴重的不良影響。總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點地勢大致平坦，被青草覆蓋。倘在申請地點的「綠化地帶」部分栽種適合有關地帶的樹木品種，可把「鄉村式發展」地帶順暢地轉變為「綠化地帶」。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言並不反對申請。擬議發展不會對附近地區的基建造成任何不良影響。其他相關政府部門沒有對申請提出負面意見，當局亦僅接獲一份由區內人士提出的反對。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 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十二月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交天然山坡災害研究並落實任何土力問題紓緩措施(倘有)，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、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；以及
- (d) 提交雨水疏導設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署西貢地政專員申請批地，以落實申請所涉的擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展；以及
- (b) 就供水給擬議發展與水務署總工程師／發展(2)聯絡。申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決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總工程師／發展(2)的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士、林葉蕙芬女士和王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。黃女士、林葉蕙芬女士和王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和李潔德女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/5 申請修訂於提交申請時有效的《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》，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)

42. 秘書報告說，近期與申請人有業務往來的簡松年先生已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意簡先生可以留席。

簡介和提問部分

43. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月三日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間進一步徵詢有關政府部門的意見，解決申請的餘下問題。

商議部分

44. 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，而由於當局已給予共八個月時間讓申請人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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/5

在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 641 號餘段、第 648 號、第 651 號、第 653 號、第 654 號(部分)、第 655 號(部分)、第 656 號(部分)、第 658 號至第 662 號、第 663 號(部分)、第 666 號 A 分段至 C 分段和毗連政府土地
闢設臨時康體場所(燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/5 號)

簡介和提問部分

45. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月九日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，解決交通問題。

商議部分

46. 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，而由於當局已給予共四個月時間讓申請人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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/282 在劃為「綠化地帶」的
上水古洞南麒麟村 48 號
闢設社會福利設施(戒毒及康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/282 號)

簡介和提問部分

47. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十一月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，處理規劃署對美化環境提出的意見。

商議部分

48. 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，而由於當局已給予共四個月時間讓申請人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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/284 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水金錢村第 92 約地段第 516 號 D 分段、
第 527 號 A 分段及第 528 號 D 分段
闢建私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓
房、電掣房、垃圾房、電訊及廣播設備房、
電錶房、廁所及氣體調速器房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/NE-KTS/284 號)

49. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，已就此項目申報利益。由於他並非與申請直接有關連，小組委員會同意他應留席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/NE-KTS/272)，該宗申請由同一申請人提出，擬在同一地點作同類用途，於二零零九年四月十七日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准；
- (b) 這宗申請與核准計劃相比，主要改變在於地盤 A 增設一個廁所和一間氣體調速器房，整體總樓面面積由 97.92 平方米增至 119.06 平方米(增加 21.14 平方米，相等於 21.6%)，以及更改一些擬議公用設施的配置、尺寸和建築物高度，包括把電掣房置於電力變壓房之上，令地盤 A 擬議構築物的建築物高度由一層(4.60 米)增至兩層(8.55 米，高度增加 3.95 米，達 86%)；
- (c) 政府部門的意見——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，北區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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。現時這宗申請擬議的公用設施裝置是為申請地點附近 24 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)提供電源、電話線、煤氣和垃圾收集設施之用。擬議公用設施裝置規模不大，與附近地區的鄉村特色並非不相協調，不大可能會對附近地區造成不良影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。自先前的規劃許可(編號 A/NE-KTS/272)批出後，規劃情況沒有重大改變，附近地區的土地用途亦沒有改變。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 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十二月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並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；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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議

發展的構築物須屬於根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所發出的豁免證明書涵蓋的範圍；

(c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

(i) 申請地點位於水務署的抽洪集水區；

(ii) 須就地盤平整工程所產生的所有廢土採取控制及保護措施，防止附近所有水道受到污染或淤塞；

(iii) 申請人須遵守《水污染管制條例》就排放污水訂明的最新規定；

(iv) 禁止存放和排放毒劑、易燃或有毒溶劑、石油、焦油或任何其他有毒物質；

(v) 須在垃圾房界線設置 U 型排水渠，以阻截所有污水。污水應引入沙井，經水管系統排入有關發展的污水渠系統。須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，防止固體進入污水池；

(vi) 垃圾房的地基須採用防水設計；以及

(vii) 為供水給擬議發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決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) 留意機電工程署署長的意見，即：

- (i) 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，申請人須採取以下措施：
- 就位於根據《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 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，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》；以及
- (ii) 近申請地點西北角上段的金錢路沿線現時有一個高壓煤氣輸氣喉管。就此，在有關發展的設計和興建階段，發展項目建議者／顧問須留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並就擬議工程區附近的現有和已規劃裝設的氣體喉管的路線／氣體裝置以及最少須從煤氣管後移的距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須就整個地盤(包括擬議村屋和公用設施裝置)提供美化環境／栽種植物的設計，以減低整體發展的密集度；以及
- (g) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。

如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/405 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 1509 號興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/405 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，扼要指出申請地點並無涉及先前申請。至於在申請地點附近，「農業」地帶內有 25 宗有關小型屋宇發展的同類申請，當中一宗被拒絕，另有一宗申請則有部分內容被拒絕；
- (b) 擬議的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員根據現行的土地政策不支持申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」以外。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，表示擬議新界豁免管制屋宇應盡量限制在已規劃及闢設必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展不會涉及很多交通量，但批准這類發展會為將來的其他同類申請立下不良先

例，對交通造成的累積負面影響可能會很嚴重。當局並沒有接獲其他相關政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書，北區民政事務專員並不反對申請，但表示應徵詢粉嶺鄉鄉事委員會和龍躍頭村村代表的意見；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。根據北區地政專員的記錄，龍躍頭的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付村屋需求。儘管如此，擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)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(下稱「臨時準則」)，因為擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」以外，而且大部分(88.87%)在「鄉村式發展」地帶以外。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。這宗申請並沒有因特殊情況而須獲特殊考慮。就此，北區地政專員根據現行的土地政策，並不支持這宗申請。批准這宗不符合臨時準則的申請會為該區的同類申請立下不良先例，亦會偏離小組委員會的先前決定。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全在「鄉村範圍」以外，而且大部分在永寧圍、永寧村、東閣圍、麻笏村、麻笏圍、祠塘村和老圍的「鄉村式發展」地帶以外。這宗申請並沒有因特殊情況而須獲特殊考慮；以及

- (b) 批准這宗不符合臨時準則的申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/406 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋村第 83 約補租地段第 1431 號 A 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(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/NE-LYT/406 號)

簡介和提問部分

57. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月十日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，處理運輸署和環境保護署提出的意見。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/330 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺(近水口)第 82 約地段第 1085 號(部分)、第 1086 號、第 1088 號 A 分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段、第 1089 號及第 1112 號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/330 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/NE-TKL/317)，由同一申請人提出，擬作相同用途，但地盤面積則稍大。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年九月十一日經覆核後駁回該宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請亦不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」。在申請地點附近共有 17 宗同類申請，涉及地點位於或主要位於「農業」地帶，當中涉及六塊不同用地的八宗申請被拒絕，而涉及四塊不同用地的九宗申請則獲得批准；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料(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」)並不支持申請，因為申請地點附近常有農業活動。申請地點及其附近的棄置土地被評定為復耕潛力「高」的「優質」農地。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用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對申請，因為附近大致是天然綠化環境，有很多現有樹木／樹群，是典型的鄉郊環境。擬議發展與現有景觀特色和附近的天然環境不相協調。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份打鼓嶺區鄉事委員會的公眾意見書，反對申請，因為《新界東北新發展區規劃及工程研究》尚未決定申請地點的土地用途。北區民政事務專員對申請沒有意見，並表示須徵詢打鼓嶺區鄉事委員會主席、相關的區議會議員和塘坊村的原居民代表和居民代表的意見；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。申請所涉發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此而言，漁護署署長不支持這宗申請。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦提出負面意見，相關的鄉事委員會亦反映區內人士的反對。申請用途與現有的天然和綠化景觀特色及附近環境不相協調。批准這宗申請會立下不良先例，令該區的現有景觀質素進一步惡化，並逐漸侵佔附近耕地，因而對附近地區的景觀造成不良影響。先前的申請(編號 A/NE-TKL/317)於二零零九年九月十一日經城規會覆核後被駁回。自先前申請被駁回後，規劃情況沒有任何重大改變，以支持偏離小組委員會先前的決定。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議用途不符合坪輦及打鼓嶺區內「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，政府部門就申請提出負面意見，區內人士亦反對申請；以及
- (c) 擬議用途會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/331 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 11 號 A 分段(部分)及第 11 號 B 分段
設置靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/331 號)

簡介和提問部分

62. 小組委員會得悉申請地點與坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKL/13 的展示期內所接獲的五份提出負面意見的申述有關。城市規劃委員會於二零零九年十月三十日根據條例第 6B(1)條作出考慮，決定全部五份申述均不接納。這些尚待處理的申述意見仍未提交行政長官會同行政會議考慮。規劃署根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，建議延期對上述申請作出決定。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意，這宗申請須在行政長官會同行政會議對負面的申述意見作出決定後提交小組委員會考慮。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/690 擬在劃為「工業」地帶的
沙田火炭山尾街19至25號宇宙工業中心地下I室
(部分)經營商店及服務行業(便利店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/690 號)

簡介和提問部分

64. 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) 擬經營商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長表示，有關工業樓宇(宇宙工業中心)地面層的准許總商業樓面面積上限為 460 平方米。他原先認為便利店的總樓面面積不應計入總商業樓面面積。不過，經進一步考慮後，他認為擬議便利店會有一些顧客光顧，故擬議商店的總樓面面積亦應計入 460 平方米總商業樓面面積。由於該地面層現時的總商業樓面面積只有約 95 平方米，即使加上擬議便利店的 48 平方米總樓面面積，也不會超出準則所定的 460 平方米上限。其他有關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，沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。「工業」地帶的規劃意

向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。不過，如欲把「工業地帶」的工業樓宇用作商業用途，則可向城規會申請規劃許可，城規會會根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則，按個別情況作出考慮。申請所涉擬議便利店與同一工業樓宇地面層夾雜工業和商業用途的毗連單位並非不相協調。擬議便利店規模細小(只有約 48.97 平方米)，不會導致工業樓面空間顯著減少。有關政府部門沒有提出負面意見。有關處所用作便利店用途，符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。為免違反該處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十二月十八日止。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(即在二零一零年六月十八日或之前)提交消防安全措施建議，而有關建議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九個月內(即在二零一零年九月十八日或之前)落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，旨在讓小組委員會監察有關規劃許可附帶條件的履行情況以及該區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議用途必須符合《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該商店和其他工場；
- (d) 留意消防處處長的意見，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規定；以及
- (e) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/691 擬對根據申請編號A/ST/625在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田馬鞍山綫大圍站進行綜合商業／住宅發展及開設教育機構(專上學院)的核准總綱發展藍圖作出修訂(包括略為放寬最大總樓面面積)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/691 號)

68. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(港鐵公司)提交。由於運輸署署長現為港鐵公司的非執行董事，因此運輸署總工程師／交通工程(新界東)張少猷先生已就此議項申報利益。小組委員會同意張先生應暫時離席。

69. 小組委員會得悉沙田區議會已通過有關在申請地點進行擬議發展的議案。現為沙田區議員的簡松年先生已就此議項申報利益。小組委員會同意簡先生應暫時離席。

70. 秘書報告在會議舉行前，公民力量提交了一封請願信，反對這宗申請。他們在請願信內提出的意見與文件的內容大致相同。委員得悉由公民力量提交的信件已在會上呈交。

簡介和提問部分

71. 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) 關於申請的背景，重點指出先前申請編號 A/ST/625 於二零零五年七月二十九日在附有條件的情況下獲小組委員會批准。該宗申請所涉發展的最大整體總樓面面積為 264 120 平方米，其中有 10 530 平方米(相等於增加了 4.15%總樓面面積)會用作闢設專上學院；

(b) 與申請編號 A/ST/625 的核准計劃相比，擬議計劃

的整體總樓面面積由 264 120 平方米增加至 267 480 平方米(+3 360 平方米)，這是因為應教育局要求把專上學院的樓面面積由 10 530 平方米增加至 15 000 平方米。由於從刪除先前擬議幼稚園所得的總樓面面積(1 110 平方米)已計入專上學院的擴展部分，因此整體發展的總樓面面積淨增加 3 360 平方米。原先獨立興建的專上學院將與平台連合，住宅樓宇的最大高度會由主水平基準上 206.5 米降低至主水平基準上 199.8 米，相差約 6.7 米，而平台上的樓層數目亦會由最多 52 層減少至 49 層(不包括庇護層及大堂)。建築樓宇的外型及布局已予修訂，以便在毗連住宅樓宇之間預留 3 至 18 米間距，以及在第三座與第四座之間預留 50 米間距。此外，有關發展的地面層及東南角的平台邊緣後移區擬發展成為沿城門河道的擴闊園景長廊，並擬在西南角闢設行人廣場。現時採用的泊車位供應比例亦不同，以每七個單位有一個泊車位替代先前每九個單位有一個泊車位的比例，令私家車的泊車位總數由 323 個增加至 411 個(+27.2%)。先前獲核准計劃的其他發展參數，則維持不變；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)得悉仍有 456 個單位(約佔單位總數 16%)所面對的交通噪音水平超出《香港規劃標準與準則》所規定的 70 分貝(A)L10(1 小時)標準，最高達至 74 分貝(A)。除非申請人會採取所有最切實可行的消減噪音措施，並會向公眾公開有關所有單位的噪音水平及所採用的消減噪音措施的資料，他便不會反對有關建議。運輸署助理署長／新界亦不反對這宗申請，但有關交通影響評估日後須予檢討，以確定迴旋處及毗連道路網絡的容量。教育局局長支持港鐵公司把專上學院的面積由 10 530 平方米增加至 15 000 平方米(將刪除幼稚園項目後所得的 1 110 平方米總樓面面積計入專上學院的總樓面面積)的建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展有所改善，包括沿申請地點東部闢設河畔長廊以連接行人廣場；把申請地點西南角及東北角的平台範圍後移；以及以梯級式設計向後移的

平台。經修訂的平台體積有助紓緩景觀影響，並會為街道上的行人提供更廣闊的視野。至於通風方面，她認為申請人應研究進一步改善通風設計，以加強空氣流通和提升通風水平，特別是文禮閣鄰近的地方。建築署總建築師／技術諮詢及圖則亦認為該核准計劃有所改善，包括在樓宇之間預留間距以及縮減樓宇體積。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，地面層的單車停泊處範圍應予擴大，但不得縮減入口廣場的範圍。此外，在施工期間，有關發展須另行闢設臨時單車停泊位，直至有關發展可提供永久的單車停泊位；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，接獲五份公眾意見書，分別由公民力量、沙田區議員鄧永昌先生及三名市民提交。公民力量要求提供更多社區設施（包括綜合社區設施連獨立圖書館），以應付大圍人口不斷增加的需求。他們亦關注有關發展與附近的土地用途是否協調、通風效能及對附近地區的景觀造成的影響。他們特別要求在擬議發展將來的招標文件中加入有關符合通風評估指引的規定。他們向市民蒐集了約 1 600 個簽署，以支持他們的訴求，包括(a)改善擬議發展的設計，以減低屏風效應；(b)反對闢設專上學院；以及(c)在大圍區闢設社區設施連圖書館。沙田區議員鄧永昌先生建議應擴大專上學院的圖書館，並開放給公眾使用。從市民接獲的公眾意見書共有三份，其中一份支持刪除幼稚園項目，並把其總樓面面積計入專上學院的總樓面面積，同時亦建議闢設圖書館和綠化地區，以及設置自動梯以連接新翠邨和大圍站。另一份公眾意見書則反對申請，理由是擬議發展會產生屏風效應，而且沒有足夠的公眾諮詢。第三份公眾意見書同樣反對申請，理由是申請書沒有提供規劃研究及合成照片，以顯示擬議發展可與大圍的社區文化及建築特色融為一體，亦不會造成屏風效應。發展商亦未有調低總樓面面積及建築物高度，以平衡不同關注團體的訴求，其中包括大圍居民，他們可能須為擬議發展付出環境及社區方面的代價；

- (e) 沙田民政事務專員已把這宗申請的相關資料送交有關區議員及地區委員會，以及有關地區的業主立案法團／互助委員會。他認為如他們有任何意見，會直接送交城市規劃委員會；以及
- (f) 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。目前的擬議計劃無論在整體設計、發展密度及布局設計上，基本上與先前的核准計劃相類似。主要的修訂是應教育局局長的要求增加擬議專上學院的面積以及刪除幼稚園項目。環保署署長及運輸署助理署長／新界不反對這宗申請。與先前的核准計劃(申請編號 A/ST/625)相比，擬議計劃的平台上建築物高度已有所調低，並在一些住宅樓宇之間預留三至五米闊的間距(申請編號 A/ST/625 所涉樓宇之間並無預留間距)。整體而言，擬議計劃的住宅樓宇高度輪廓較核准計劃有輕微改善。建築署總建築師／技術諮詢及圖則和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在景觀方面對這宗申請沒有負面意見。在城門河道對開的地方，沿申請地點東面邊界的地面層將後移 10 米，加上單車徑及行人徑，將會形成 15 米闊的通道／散步長廊。申請地點西南角及東南角的後移區不但有助紓緩對街道水平的景觀造成的影響，亦提供機會在美田路／車公廟路之間的角落及在車公廟路／城門河道之間的角落闢設行人廣場。就行人通道及其與河道毗連而立的設計而言，現時的計劃較核准計劃可取。擴闊建築物之間的間距不但能改善通風，亦可增加附近地區風的滲透度。此外，後移平台能令行人水平的風環境得以改善。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關通風方面的資料沒有負面意見，並建議附加有關建築樓宇設計及布局的規劃許可附帶條件，以確保樓宇設計優良，並能提升氣流及通風水平。土木工程拓展署新界東拓展處處長及運輸署就有關計劃提供永久及臨時公共單車停泊處的事宜表示關注，故建議附加規劃許可附帶條件，以規定申請人須設計並提供單車停泊設施，而有關設計及設施必須符合運輸署的要求。至於闢設公共圖書館，康樂及文化事務署署長認為該

區的圖書館設施十分充裕，沙田、瀝源及馬鞍山各地均設有公共圖書館，而區內亦設有流動圖書館。同時，第 14 區內的一幅土地已預留用作興建圖書館。在提供其他政府、機構或社區設施方面，有關政府部門未有要求在申請地點設立轄下的設施。至於建議把擬議專上學院的圖書館開放予公眾使用一事，教育局局長回應表示在邀請申請營辦擬議專上學院時，他會仔細考慮此事。

72. 主席得悉泊車位數目有所增加，並詢問現時的計劃和先前的核准計劃所涉的平台高度相差多少。許惠強先生回應說，現時計劃的平台高度為主水平基準上 38.5 米，跟先前的核准申請一樣。現時新增的泊車位，將設於現時計劃內增加的地庫層。許惠強先生回答主席有關泊車位數目增加的進一步提問時表示，申請人採用了《香港規劃標準與準則》所載的現行標準，該標準是根據提供泊車位的國際標準以及與鐵路車站的距離等因素而訂定。此外，在詳細設計的階段，如因對不同面積的單位組合作出修訂而導致泊車位數目有所改變，申請人須根據有關規劃許可附帶條件，把有關修訂提交運輸署以取得批准。

73. 主席就擬議專上學院的高聳平台構築物毗連沿城門河道而設的園景區表示關注，許先生借助透視圖解釋說，沿園景區而設的專上學院平台的詳細設計所示的並非一幅垂直牆，而是漸次通向河道的梯級式設計，以便與園景長廊更能協調結合。

商議部分

74. 秘書說，擬議發展的發展計劃一覽表須進一步闡述有關計劃的詳細資料，例如在五層高平台及兩層高地庫上興建住宅樓宇的位置。另一方面，秘書詢問為何規劃許可附帶條件規定有關後移區的設計須提交環保署署長，以符合環保署署長的要求，而非提交規劃署署長，以符合規劃署署長的要求。黃漢明先生回答說，有關規定是消減噪音措施之一，以便符合噪音水平，因此有關設計須提交環保署署長，以符合環保署署長的要求。

75. 秘書建議就闢設後移區的規定另加一項條件，規定有關

後移區的設計須提交規劃署署長，以符合規劃署署長的要求。委員對此表示同意。

76. 鑑於公眾對提供大量泊車位可能導致興建大型平台構築物表示關注，主席認為申請地點位於鐵路車站，當局應審慎考慮所須提供的泊車位數目。秘書說，由於有關發展採用了不同面積的單位組合，較大單位的泊車位比例會較高，可能因此令擬議泊車位數目增多。一名委員詢問有關發展是否會提供泊車轉乘設施，這個可能是導致泊車位數目增多的理由。許先生回答說，有關發展並無泊車轉乘設施，不過，地面層會設有公共交通交匯處，而擬議發展有部分是商業樓面空間。此外，沙田區議會曾要求在申請地點闢設更多泊車位。主席總結說，如日後提交的發展計劃有進一步更改，當局應審慎考慮所須提供的泊車位數目。

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十二月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括經修訂的發展計劃一覽表和根據下列(b)至(k)項規劃許可附帶條件而作出的修訂，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設不少於 10 米闊(由有關地段界線起計)的河畔長廊，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就申請地點的東南角及西南角設計並闢設後移區，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 闢設總綱發展藍圖所載的後移區，並落實補充規劃綱領附錄 7 的環境噪音影響評估提出的所有消減噪

音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 設計並闢設車輛通道、行人流通系統(包括連接大圍站的指定行人通道)、泊車位、上落客貨設施及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設擬議行人天橋，以連接申請地點與新翠邨及大圍維修中心，以及闢設行人天橋連接路，以連接車公廟路／美田路迴旋處上的現有行人天橋系統，提供直接且便捷的通道通往美田路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設單車停泊設施(包括在有關計劃的施工階段提供的臨時單車停泊處)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在發展地點興建的擬議專上學院(總樓面面積不超過15 000平方米)的設計與配置必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估報告內提出的改善交通措施，而有關評估及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 擬議發展的建築樓宇的設計與配置必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (l) 提交並落實經修訂的發展計劃，其中須註明有關綜合發展的施工時間表及分期工程，而有關計劃及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡力把相關的

規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便能盡快把有關圖則存放於土地註冊處；

- (b) 就批地申請事宜徵詢地政總署署長的意見；
- (c) 就擬議發展是否符合《建築物條例》的規定徵詢屋宇署署長的意見；
- (d) 留意水務署署長的意見，由於水務署轄下有兩條污泥排放管(DN300)穿越申請地點，因此須闢設水務專用範圍，以保護該兩條污泥排放管；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就大型招牌／電視提出的意見，該等設施是公共廣場的設計特色之一，可能會設於平台樓層的邊緣位置。由於該等招牌／電視可能會吸引途人注目，申請人在擬備詳細設計時，須就有關裝置可能造成的噪音及光害滋擾等問題徵詢有關政府部門的意見；以及
- (f) 就擬議發展諮詢沙田區議會。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/391 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第9約
地段第843號A分段及B分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/391 號)

簡介和提問部分

79. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十二月十日

要求延期一個月才考慮其申請，以期有時間擬備進一步資料，以支持這宗申請。

商議部分

80. 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。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/392 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 9 約地段第 845 號 A 分段和
B 分段以及第 846 號 B 分段和 C 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/392 號)

簡介和提問部分

81. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十二月十日要求延期一個月才考慮其申請，以期有時間擬備進一步資料，以支持這宗申請。

商議部分

82. 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。

[簡松年先生及張少猷先生此時返回會議席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/393 為申請編號 A/NE-KLH/377 在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段餘段、第 622 號 B 分段餘段(部分)及第 626 號餘段(部分)闢設臨時露天停車場並附設即場車輛檢查服務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/NE-KLH/393 號)

簡介和提問部分

83. 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) 關於申請的背景，重點指出申請地點是先前七宗獲核准申請所涉的地點。上一次申請編號 A/NE-KLH/377 作相同用途並由同一名申請人提交，於二零零八年十二月十九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，有關規劃許可的有效期至二零零九年十二月三十一日止。除有關落實消防裝置建議的(e)項條件外，申請人已履行其他所有的規劃許可附帶條件；
- (b) 為申請編號 A/NE-KLH/377 獲批作臨時露天停車場連附屬的即場車輛檢查用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見—地政總署大埔地政專員不支持為有關規劃許可續期三年，理由是第 9 約地段第 622 號 B 分段餘段及第 626 號餘段的部分土地會被徵用，以進行「吐露港公路/粉嶺公路的第二期擴闊工程」，該項工程將於二零一一年年初展開。路政署總工程師／主要工程管理處亦基於相同理由，只支持就申請所涉規劃許可續期一年，即至二零一零年十二月三十一日止，有關申請其後須予檢討；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而大埔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—規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為可對擬議臨時露天停車場連附屬的即場車輛檢查用途予以容忍，至二零一零年十二月三十一日止。該臨時露天停車場有 70% 用地位於有關「露天貯物」地帶內，與附近地區主要包括的露天貯物用途、倉庫、貨櫃停車場以及持續進行的排水改善工程並非不相協調。申請所涉臨時用途自一九九三年起獲批給許可。與上一次申請(編號 A/NE-KLH/377)相比，目前的申請無論在申請用途、地盤面積／邊界及設計上，均與上一次申請相同。自批給先前的許可以來，該區的規劃情況並無重大改變。除有關落實消防裝置建議的(e)項條件外，申請人已履行就上一次申請編號 A/NE-KLH/377 附加的其他所有規劃許可附帶條件。申請地點位於「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程—第二期」的工程範圍內，因此有部分土地會被徵用，以進行有關工程。大埔地政專員指出，有關土地的移交日期暫定於二零一一年年初。就此而言，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的規劃許可有效期(至二零一零年十二月三十一日止)以及較短的規劃許可附帶條件履行期限。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，至二零一零年十二月三十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上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，須妥為保養申請地點的現有車輛通道、排水設施、所有現存樹木、為美化環境而栽種的植物，並繼續落實防止集水區受污染的保護措施建議；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面核准，同時亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 由於申請地點會受到「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程－第二期」的影響，因此批給較短的規劃許可有效期；
- (b) 由於申請人未有履行先前申請有關落實消防裝置建議的條件，因此就規劃許可附帶條件(d)項批給較短的履行期限，以便監察申請地點的情況；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決擬議發展的土地事宜；
- (d) 向大埔地政專員申請短期租約及短期豁免書，以便把申請地點納入規管；
- (e) 遵照環境保護署署長最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須遵守詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 有關在橋頭涵洞劃出 120 米的禁爆區以及提供 30 米的水務專用範圍的附帶條件；
- (g) 有關發展應自行設置雨水收集及排放系統，以疏導申請地點的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 有關消防裝置建議的意見；
- (i) 留意「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」的第二期工程已於二零零九年七月三日刊憲；

- (j) 留意有關發展不得阻礙圖 A-2 所示的「北區污水收集系統第二階段第一期」工程，其中包括在南華莆進行的擬議污水幹渠建造工程及擬議鄉村污水收集系統工程；
- (k) 留意申請地點內的所有違例構築物均須移走。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取管制行動，清除所有違例構築物；
- (l) 向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)；
- (m) 如申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
- (n) 申請人及其承建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，使電纜不致接近擬議構築物；
- (o) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (p) 留意《避免氣體喉管構成危險的工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定申請地點附近現有及已計劃敷設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/394 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔九龍坑元嶺村第9約地段第706號A分段及
C分段、第707號D分段、第708號B分段及C分段
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/NE-KLH/394 號)

簡介和提問部分

87. 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) 關於申請的背景，重點指出申請地點完全位於「綠化地帶」及元嶺村的「鄉村範圍」內；
- (b) 擬建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇位於上段間接集水區內，而且沒有資料顯示會有污水收集系統伸延至申請地點，以應付該處的排污需要。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦基於相同理由不支持這宗申請。該等擬議屋宇的毗連地區沒有現存或已計劃敷設的排污駁引設施，故擬議發展所排放的污水可能會污染集水區的水質。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，理由是申請地點位於「綠化地帶」內，四處被灌木及青草覆蓋，附近有多棵幼樹，西部鄰近一條河道。在「綠化地帶」內興建小型屋宇會導致植物損失。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，理由是批准申請會為該區的其他同類小型屋宇申請立下不良先例，因而助長市區範圍的擴展，並會令「綠化地帶」的景觀質素下降。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是有關新界豁免管

制屋宇應盡量限於「鄉村式發展」地帶內興建，因該地帶已計劃提供及已提供必要的交通和運輸設施。雖然預計擬議發展所帶來的交通量不多，但批准此類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長反對興建申請所涉的兩幢擬議屋宇4及5，理由是該兩幢屋宇位於陡斜的天然山坡旁，可能會受到潛在天然山坡災害的影響。申請書內沒有提供土力規劃檢討報告，以評估天然山坡問題的嚴重程度和提出紓緩措施；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是有關地區已劃為「綠化地帶」，以及該地區未有訂定鄉村發展藍圖。大埔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12段所載的評估，不支持這宗申請。儘管有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付元嶺村日後對小型屋宇的需求，但申請地點位於集水區內，同時亦不符合有關考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是擬議小型屋宇未能接駁區內現存或已計劃敷設的污水收集系統，可能會對附近地區(特別是西面的天然河流)造成不良影響，水務署總工程師／發展(2)及環保署署長對這方面均有負面意見。漁護署署長、總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署助理署長／新界及土木工程拓展署土力工程處處長提出了其他負面意見，公眾亦對這宗申請表示關注。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 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，理由是申請地點完全位於元嶺村「鄉村式發展」地帶外，現時亦未能確定擬議小型屋宇是否可接駁區內已計劃敷設的污水收集系統。擬議發展可能會對附近地區(特別是申請地點西面的天然河道)的水質造成不良影響；以及

- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，以致有關「綠化地帶」的小型屋宇發展申請增加，令該區的景觀質素下降。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/400 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 727 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/400 號)

簡介和提問部分

90. 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，特別指出先前由同一名申請人就相同地段提交的兩宗申請(編號 A/NE-LT/395 及 399)，均涉及小型屋宇發展。該兩宗申請分別於二零零九年四月十七日及二零零九年九月四日被小組委員會拒絕，因為擬議發展不符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)；
- (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——漁農自然護理署署長不支持這

宗規劃申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區的農業活動十分活躍。其他有關政府部門並無提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人大致上反對這宗申請，因為該區欠缺有關鄉村發展的藍圖。大埔民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／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，規劃署不支持這宗申請。現時這宗申請仍然不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此，從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為有關地區的農業活動十分活躍。雖然申請地點完全位於梧桐寨村的「鄉村範圍」內，而擬議小型屋宇亦可接駁區內已計劃敷設的污水收集系統，但這宗申請並不符合有關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，因梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。由於梧桐寨「鄉村式發展」地帶有剩餘土地可供發展小型屋宇，擬議小型屋宇應先集中在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益；

91. 李潔德女士回應一名委員的詢問時表示，可供發展小型屋宇的土地並非供不應求，是拒絕申請的理由之一。

商議部分

92. 一名委員對規劃署建議拒絕此個案，有所保留，因為「鄉村式發展」地帶內只有少量過剩土地可供發展小型屋宇的土地，這應視作模稜兩可的個案。許惠強先生回應說，規劃署認為倘「鄉村式發展」地帶內仍有土地，小型屋宇發展便應限於「鄉村式發展」地帶內。李潔德女士回應主席的詢問時表

示，梧桐寨村內為應付小型屋宇需求所需的土地為 1.24 公頃 (37 塊小型屋宇用地)，而「鄉村式發展」地帶內尚有 1.61 公頃土地(相等於 48 塊小型屋宇用地)，因此還剩餘 11 塊小型屋宇用地。

93. 另一名委員認為，「鄉村式發展」地帶內剩餘的土地未必屬於申請人，而有關申請地點則屬申請人所有。既然「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的過剩土地有限，可從寬考慮這宗申請。

94. 秘書回應主席對有關城規會考慮小型屋宇發展時所根據的「臨時準則」的疑問時解釋，「臨時準則」訂明倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請或可從寬考慮。土地擁有權並非考慮因素。就現時這宗申請而言，雖然擬建屋宇的覆蓋範圍完全坐落在「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求。因此，規劃署建議拒絕此個案，這做法符合「臨時準則」。

95. 一名委員詢問為何大埔地政專員支持這宗申請。茹建文先生回應說，倘擬建屋宇位於「鄉村範圍」內，地政專員通常會支持小型屋宇申請。

96. 主席總結說，依照城規會所採納的「臨時準則」，是較佳的做法，確保考慮小型屋宇發展時採用的準則一致。倘有特殊的情況足以支持偏離「臨時準則」，申請人可提出覆核規劃申請。委員同意。

97. 經進一步商議後，小組委員會拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。目前的申請書未有提出充分規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益。

[馬錦華先生及黃漢明先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/294 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 604 號 A 分段及餘段和毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/294 號)

簡介和提問部分

98. 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) 兩幢擬議屋宇(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，因為應把新界豁免管制屋宇的發展盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展不會令交通流量大幅增加，但倘這類發展獲得批准，將會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通方面造成重大不良影響。沒有接獲其

他有關政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該區被劃為「綠化地帶」。大埔民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／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，規劃署不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的準則，即申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點位於現有鄉村邊緣，毗鄰地段亦有些村屋。由於申請地點是平坦的荒地，擬議發展不會涉及清除現有植物，而且擬議小型屋宇發展可視作特殊情況，因此大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的相關評審準則。此外，申請地點涉及一宗先前獲得批准的申請，擬議小型屋宇不大可能對附近環境造成進一步不良影響。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就擬議發展的污水處理／排放方式徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處地區現時並無公共排污駁引設施。申請地點附近亦無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，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 留意機電工程署署長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會附錄 VI 第 8 段的意見；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括進行所需的任何填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要，在道路工程動工前，向城規會取得規劃許可。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/295 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 607 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-TK/295 號)

簡介和提問部分

102. 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，特別指出先前有關地點涉及一宗由同一名申請人提交的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-TK/288)。該宗先前申請於二零零九年八月二十一日被小組委員會拒絕，理由是不符合有關臨時準則，即擬議發展無法接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及會立下不良先例；
- (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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點被劃為「農業」地帶，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點附近一直進行大型地盤平整工程以及清除大量草木，並非法興建通道，對現有鄉郊景觀造成破壞。倘這宗申請獲得批准，會為其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，令該區現有的景觀質素下降。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為會為日後同類申請立下先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請，但擬議小型屋宇須可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，以及在污水收集系統啓用後，才可遷入小型屋宇。渠務署表示擬議小型屋宇接近擬建的污水幹渠，可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。有關遷入小型屋宇的事宜，建議加入一項指引性質的條款，規定在公共污水收集系統完成後，才可展開擬議小型屋宇實際的建造工程；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由山寮村原居民代表提交，基於風水理由反對這宗申請。另一份由創建香港提交的意見書亦反對這宗申請，理由是該區被劃為「農業」地帶，以及該區欠缺有關鄉村可持續發展的藍圖。大埔民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／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。申請地點位於上段及下段間接集水區內。環保署署長不支持先前申請(編號 A/NE-TK/288)，因為未能確定擬議小型屋宇能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，以及發展可能會影響集水區的水質。就現時這宗申請而言，渠務署已表示申請地點接近擬建的污水幹渠，擬議小型屋宇可接駁已計劃在附近鋪設的污水收集系統。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)亦不反對這宗申請，但須在該區的污水收集系統啓用後，才可遷入小型屋宇。因此，擬議小型屋宇發展可視作符合臨時準則，即申請地點完全位於「鄉村範圍」內，山寮村「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及集水區內的擬議小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水收集系統。因此，建議加入一項指引性質的條款，規定在公共污水收集系統完成後，才可展開擬議小型屋宇實際的建造工程。雖然運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，而漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這宗申請，但這宗申請可獲從寬考慮，因為申請地點現時是空置農地，完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。為處理政府部門關注的事宜，建議在規劃許可加入規劃許可附帶條件，規定必須提交並落實美化環境建議。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (c) 提交並落實排水設施建議，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；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，以確保不會污染集水區或造成淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在公共污水收集系統完成後，才可展開擬議小型屋宇實際的建造工程；
- (b) 為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集系統；
- (c) 當局會根據「吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第 1 階段」工程，沿山寮路鋪設公共污水渠。待公共污水渠竣工後，申請人須自費延長其污水渠，以接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約，該批約夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (e) 留意渠務署署長、水務署署長及機電工程署署長分別載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 第 4 段、第 5 段和第 9 段的意見；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括進行所需的任何填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要，在道路工程動工前，向城市規劃委員會取得規劃許可。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/296 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 687 號 F 分段第 2 小分段及第 3 小分段興建屋宇(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-TK/296 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——雖然申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內，但大埔地政專員並不反對這宗申請，因為擬議小型屋宇有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而此地帶則包圍認可鄉村的「鄉村範圍」。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點被劃為「農業」地帶，復耕潛力高。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，並指出申請書內並無提供資料，以證明興建通道不會對樹木羣造成影響，亦無建議採取紓緩措施，以減低建築工程對植物造成的滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是該區被劃為「農業」地帶，以及該區並無有關鄉村可持續發展的藍圖。大埔民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／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。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，而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，對這宗申請有所保留，但擬議小型屋宇與現有鄉村環境並非不相協調，申請地點南面亦有一些村屋。擬議小型屋宇發展符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的臨時準則，即擬議小型屋宇的的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

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。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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) 提交並落實排水設施建議，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；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 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。

109. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放方式徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處地區現時並無公共排污駁引設施，申請地點附近亦無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，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出補償；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 留意機電工程署署長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄IV第7段的意見；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即提醒申請人須向地政專員提交所需資料，以核實申請地點是否符合《認可人士與註冊結構工程師作業備考》第APP-56號所載有關豁免地盤平整工程的準則。如不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的條文向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通

道(包括進行所需的任何填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要，在道路工程動工前，向城市規劃委員會取得規劃許可。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/441 在劃為「住宅(甲類)」地帶的大埔大埔太和路 12 號
太和邨商業／停車場大廈停車場
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/441 號)

110. 小組委員會察悉已有取代頁，更正這宗申請的規劃許可附帶條件。

簡介和提問部分

111. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門並無就這宗申請提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請。提意見人認為建議會影響太和邨住戶的權益，令停車位不足以應付住戶的需求。太和邨的停車位應由住戶使用。剩餘的停車位應留作時租車位，供訪客使用。大埔民政事務專員在十月初曾就應否容許出租太和邨剩餘月租停車位予非住戶／非佔用人諮

詢區內人士，並諮詢兩名大埔區議員(黃容根先生及鄭俊和先生)及太和邨業主立案法團主席。大埔區議員鄭俊和先生支持這宗申請，而另一名大埔區議員黃容根先生及太和邨業主立案法團主席則提出反對，理由是停車位可能不足以應付太和邨住戶的需求；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。建議並不涉及在申請地點進行新發展或重建。申請人表示太和邨的住戶可優先租用月租停車位，剩餘的停車位才會出租予非住戶，因此不會影響太和邨對住戶提供的停車位數目。由於屋邨內整體的停車位數目沒有增加，建議把附屬停車場改作公眾停車場不會令交通量上升，亦不會令該區的環境質素惡化。有關政府部門(包括運輸署助理署長／新界和環境保護署署長(下稱「環保署署長」))均不反對這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期擬為三年，合乎情理，可按情況彈性將空置的停車位出租予非住戶，並可對住戶對停車位的需求作進一步檢討。當局接獲若干區內居民及公眾的意見，反對有關建議。為免剝削太和邨住戶的權利，並處理運輸署助理署長／新界就電單車泊位所提出的關注，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定租予非住戶的停車位數目必須取得運輸署署長的同意。

112. 一名委員察悉有公眾建議把剩餘停車位供訪客使用，因此詢問有多少停車位預留予訪客使用。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示沒有訪客停車位的資料，但申請人提供的資料顯示有 74 個剩餘停車位。同一名委員表示，倘把剩餘的停車位出租予非住戶，便沒有停車位供訪客使用。他建議修訂規劃許可附帶條件，要求運輸署把剩餘的停車位出租予非住戶前，確保有足夠停車位供訪客使用。小組委員會同意。

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，批准申請，有關許可

屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十二月十八日止。有關許可須附加條件，即剩餘的停車位必須優先出租予太和邨的住戶及訪客，以及擬出租予非住戶的停車位數目必須取得運輸署署長的同意。

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須先取得規劃許可；以及
- (b) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
 - (ii) 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，使電纜不致接近擬議構築物；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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[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、大埔及北區丁雪儀女士和李潔德女士出席會議解答委員的詢問。許先生、丁女士和李女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、劉長正先生、林秀霞女士、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

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/172 擬把劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉大圍村第 115 約黃屋村地段第 103 號及第 104 號、地段第 195 號 E 分段(部分)、第 197 號、第 198 號、第 201 號(部分)、第 203 號(部分)及第 205 號(部分)和毗連政府土地(前五和學校)作機構用途(社區及康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/172 號)

簡介和提問部分

115. 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) 擬議機構用途(社區及康樂中心)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，由五和鄉村(大圍村、黃村屋、英龍圍、蔡屋村和東頭村)的村民提交。一名村民十分支持這宗申請，因為可以重新運用空置的校舍，供區內居民進行與宗教及政治無關的活動。他亦建議五和鄉村的村代表可參與監察擬議社區及康樂中心的使用情況。四名英龍圍的居民及 43 名五和鄉村的原居村民提交兩份公眾意見

書，強烈反對這宗申請，主要由於擬議用途會產生噪音滋擾，造成交通和排水方面的不良影響，令鄉村治安和衛生情況惡化。他們亦擔心非原居村民會改變鄉村的傳統生活方式。一名擁有申請地點部分土地的業權人反對這宗申請，因為他有意收回其土地。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——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「鄉村式發展」地帶內的土地，主要供原居村民興建小型屋宇，但根據元朗地政專員的資料，申請地點內的私人地段並無涉及小型屋宇申請。擬議社區及康樂中心設於現有的空置校舍內，供社區舉辦文娛活動。擬議用途與附近低層村屋的住宅用途並非不相協調，並可把現時空置的校舍用作社區用途。由於擬議發展並不涉及改建或擴建現有建築物，亦不會砍伐樹木，預計不會對景觀造成重大不良影響。擬議用途不會對周圍地區的環境、排水及交通造成重大不良影響。至於區內人士提出反對意見，應提醒申請人聯絡區內村民和居民，向他們解釋擬議發展，並處理反對者所關注的事宜。關於一名土地業權人提出的反對，建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人與申請地點的有關擁有人解決與任何發展相關的土地問題。

116. 林永文先生回應一名委員的詢問時表示，倘批給規劃許可，將屬永久性質，因為申請人並無訂明規劃申請期限。元朗地政專員表示，倘這宗申請獲得批准，將會就申請所涉用途批給短期租約或豁免書。

商議部分

117. 一名委員根據當局接獲的公眾意見書，得悉土地業權人有意收回土地。該委員認為批給永久許可或會影響該土地業權人的權利。主席表示，由於落實申請用途需時，建議批給為期五年的臨時規劃許可，大概會合乎情理，委員同意。

118. 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，為期五年，至二零一四年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 護理場內的現有植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在發展項目運作前，須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；
- (c) 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)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
- (d) 如未能在發展項目運作前履行上述規劃許可附帶條件(b)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。

119. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與任何發展相關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即倘申請獲得批准，申請人須聯絡元朗地政處，以便根據有關政府土地的核准規劃方案申請短期租約，並就私人地段向相關地段擁有人取得授權及同意。倘違反政府租契，則須申請短期豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，即待接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (d) 聯絡五和鄉村的村民／居民及有關鄉村的村代表，進一步解釋擬議發展，並處理他們所關注的事宜。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/193 為申請編號 A/TM-LTY Y/177 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段(部分)、第 1147 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時露天公眾停車場(只限私家車)的規劃許可續期(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/193 號)

簡介和提問部分

120. 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，指出申請地點現時經營臨時露天公眾停車場(申請編號 A/TM-LYTT/177)，許可的有效期至二零一零年一月九日止。申請人已履行上次申請有關提交和提供消防裝置的規劃許可附帶條件。申請人申請的用途，與先前獲批准的申請(編號 A/TM-LYTT/177)相同，有關申請是申請編號 A/TM-LYTT/146 的續期申請；
- (b) 為闢設臨時露天公眾停車場(只限私家車)的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/177)續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。第一份意見書由綠怡居的一名居民提交，表示不同意申請續期，理由是附近一帶(包括泥圍、藍地和鍾屋村)並無社區設施，如社區會堂、室內康樂中心、羽毛球場或流動圖書館。福亨村路亦無進行擴闊工程，以

應付增加的交通量。如道路不擴闊，車輛數目應減少。第二份意見書由藍地村的村代表提交。提意見人強烈反對這宗申請，理由是停車場只停放了少量私家車，在該處停放的車輛大部分是旅遊巴士和重型車輛。頻繁出入的車輛對附近道路的使用者構成危險，這些車輛的廢氣也會嚴重影響附近村民的健康。他希望城市規劃委員會把申請地點改為其他用途，特別是可改善附近村民生活質素的設施。屯門民政事務專員並無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，認為可以容忍這宗申請，為規劃許可續期兩年。現有的續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A「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」(城規會規劃指引編號 34A)的規定，因為自先前根據申請編號 A/TM-LYTT/177 批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變。申請人已履行先前規劃許可的附帶條件，包括有關提供 2.5 米高實心圍牆、消防裝置、排水設施和美化環境種植，以及落實平面圖和車輛通道安排的條件。兩年的許可有效期不會超出申請編號 A/TM-LYTT/146 原來的兩年有效期。所有獲諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面意見。為了解決政府部門所提出的技術問題，建議附加相關的規劃許可附帶條件。有兩份公眾意見書反對這宗申請，理由是福亨村路會出現交通擠塞；對其他道路使用者構成危險；車輛的廢氣造成空氣污染；以及藍地附近缺乏社區設施。運輸署和環境保護署對這宗申請並無負面意見。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 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，有效期為兩年，至二零一一年十二月十

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，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理、清潔或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊貨車(重量達 5.5 公噸以上)、旅遊巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭和拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點北面和西面界線現有的 2.5 米高的實心圍牆；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持獲運輸署署長接納的停車場布局和車輛通道安排；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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。

123. 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任何土地問題；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向屯門地政處申請短期豁免書，把在申請地點搭建的構築物納入規管，並且申請短期租約，就非法佔用政府土地事宜作出管制；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第24條對申請地點所有違例構築物採取行動。批給規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。貨櫃如用作辦公室，亦視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。根據《建築物條例》，進行擬議發展，須由認可人士正式提交申請。申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第41D條有關提供緊急車輛通道的規定；
- (d) 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；
- (e) 留意康樂及文化事物署轄下的古物古蹟辦事處的意見，即申請地點鄰近港深西部公路建造工程的考古發掘地點，在該處發現清代的建築和文物。由於申

請地點屬考古潛藏地點，事先未獲古物古蹟辦事處的書面許可，不得進行挖掘；以及

- (f) 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》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/393 在劃為「工業」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 1A 室經營商店及服務行業(快餐店及地產代理)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/393 號)

簡介和提問部分

124. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十二月十一日要求把考慮這宗申請的日期延至二零一零年一月十五日，以便有時間提交進一步資料，回應屋宇署的意見。

商議部分

125. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/380	在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 271 號、第 272 號、第 273 號、第 274 號、第 275 號、第 276 號 B 分段第 1 小分段及第 279 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/380 號)
-------------	---

簡介和提問部分

126. 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，指出申請地點涉及兩宗先前獲批准的申請(編號 A/YL-ST/202 和 314)，有關申請擬闢設臨時公眾停車場；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，自二零零零六年起，申請地點並無關於污染的投訴。其他有關的政府部門並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也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，認為有關的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)可予容忍三年。有關的臨時公眾停車場鄰近落馬洲管制站，可滿足過境旅客部分的泊車需求。相關的政府部門對這宗申請並無負面意見。預計有關發展不會對附近地區的環境、交通和基建設施造成不良影響。因此，這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定。申請地點的公

眾停車場與附近主要為停車場(包括貨櫃車停車場)和荒地的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所界定的濕地緩衝區內，但鑑於這宗申請只是繼續進行現存的用途，有關用途也屬臨時性質，因此漁農自然護理署署長對申請並無意見。為了盡量減少有關發展對附近地區可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點內車輛的種類和活動，並要求保養路面和邊界圍欄。亦建議附加其他規劃許可附帶條件，以解決政府部門所提出的技術問題。

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，至二零一二年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖頭／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、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點鋪築的路面和邊界圍欄必須時刻保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木必須時刻護理；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交現有排水設施的竣工圖和照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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) 須已事先為規劃許可續期，方可在申請地點繼續進行申請所涉及的用途；
- (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) 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》，以盡量減低可能對附近地區環境造成的滋擾；
- (d) 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，不得搭建構築物。申請地點內的政府土地也被佔用，並未獲元朗地政處的批准。如稍後發現有關的違例事項屬實，他保留權利採取土地管制行動。當局曾發出修訂租約編號 M19780，以供在第 99 約地段第 271、272 和 273 號搭建構築物，作私人住宅和農業用途。倘在上述地段發現用作其他用途的構築物，元朗地政處會視乎情況安排中止該修訂租約。政府土地的佔用人須向元朗地政處申請短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制，但是該處不保證會發給許可。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約的申請，而違例事項在申請地點繼續存在，該處會根據其現行計劃，考慮對佔用人採取適當的土地管制行動。申請地點的出入口並不連接落馬洲路。申請地點可經一條穿越一塊露天政府土地的短徑到達。元朗地政處沒有在該短徑進行維修保養工程，也不保證申請人會獲得通行權；
- (e) 留意渠務署載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 IV 的詳細意見；
- (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，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應參考有關為收費處提供認可人手操作手提器具的要求；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對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。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段由建築事務監督釐定；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件 V 所規定的措施。

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/381 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)開設臨時車胎維修工場並附設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/381 號)

簡介和提問部分

130. 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，指出申請地點涉及三宗先前申請(編號 A/YL-ST/166、178 和 220)，主要作貨櫃車拖頭／拖架停放場。這些申請均在二零零一年或二零零三年被小組委員會拒絕或被城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回。在分區計劃大綱圖上同一「其他

指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，有八宗闢設車胎／車輛維修工場的同類申請，全部均被小組委員會拒絕；

- (b) 開設臨時車胎維修工場並附設地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北認為，地盤平整水平會阻礙鄰近地區流出的地面水流。因此，申請人須提交排水建議，以證明填土不會阻礙地面水流，以及不會對附近現有的排水系統造成不良影響。此外，他也關注接駁通往青山公路的現有通道的斜路，以及取代一段現有河道的管渠，可能會對排水造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與已規劃的景觀環境不相協調，有關的規劃意向是促使環境已受破壞的濕地上現有零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。此外，現有的發展項目已破壞目前的景觀環境。倘同類的發展項目繼續存在，會繼續對基本的景觀狀況造成不良影響。申請人也沒有採取足夠的景觀措施，以紓緩擬議發展對景觀所造成的影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點位於濕地緩衝區內，非常接近該地點西北邊和東邊濕地保育區的魚塘。但是，申請書並無提供資料，以證明建議不會對濕地保育區內的魚塘造成干擾和負面影響。根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，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，預計有關發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界認為，連接青山公路的通道闊度可能不足以讓貨櫃車轉動。申請人須提交妥為擬備的車輛迴轉車身所需範圍分析，清楚顯示關鍵位置和急彎的實際路面闊度；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一個祖堂提交。有關意見指出，該祖堂是第 99 約地段第 769 號的土地擁有人之一。該祖堂接到後人的投訴，指源自附近貨櫃場的交通已令現有道路不勝負荷，並要求

城規會在他們解決有關問題前，不要批准這宗申請。元朗民政事務專員接獲一份書面申述，內容與城規會所接獲的意見相同；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。批准現有關於設車胎維修工場的申請，必會使有關修復毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地的規劃意向難以實現。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點非常接近濕地保育區，而且申請書也沒有提供資料，以證明建議不會對濕地保育區內魚塘的生態完整和生態價值造成干擾和負面影響。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點未曾獲批給作同類用途的規劃許可。除了漁護署署長的負面意見外，其他政府部門也在交通、環境、排水和景觀方面提出負面意見。

131. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 申請地點的發展項目位於濕地緩衝區內，不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)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」的規定，因為申請人未能證明這項在后海灣濕地保育區外進行的發展項目，不會對該區魚塘的生態完整和生態價值造成負面影響；以及

- (c) 這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為有政府部門提出負面意見，而且申請人也未能證明有關發展不會對附近地區的生態、環境、交通、排水和景觀造成不良影響。

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-ST/382 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)關設臨時貨櫃車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/382 號)

簡介和提問部分

133. 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，指出申請地點(整個或部分)涉及三宗先前申請(編號 A/YL-ST/166、178 和 220)，主要作貨櫃車拖頭／拖架停放場。這些申請均在二零零一年或二零零三年被小組委員會拒絕或被城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回。比較上一宗編號 A/YL-ST/178 的相關申請(在二零零一年被小組委員會拒絕)，現有申請由不同的申請人提交，擬關設相同的用途，但涉及的面積細小很多(-28 153 平方米)；
- (b) 關設臨時貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北認為，地盤平整水平會阻礙鄰近地區流出的地面水

流。因此，申請人須提交排水建議，以證明填土不會阻礙地面水流，以及不會對附近現有的排水系統造成不良影響。此外，他也關注接駁通往青山公路的現有通道的斜路，以及取代一段現有河道的管渠，可能會對排水造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與已規劃的景觀環境不相協調，有關的規劃意向是促使環境已受破壞的濕地上現有零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。此外，現有的發展項目已破壞目前的景觀環境。倘同類的發展項目繼續存在，會繼續對基本的景觀狀況造成不良影響。申請人也沒有採取足夠的景觀措施，以紓緩擬議發展對景觀所造成的影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點位於濕地緩衝區內，非常接近該地點西北邊和東邊濕地保育區的魚塘。但是，申請書並無提供資料，以證明建議不會對濕地保育區內的魚塘造成干擾和負面影響。根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，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，預計有關發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界認為，連接青山公路的通道的闊度可能不足以讓貨櫃車轉動。申請人須提交妥為擬備的車輛迴轉車身所需範圍分析，清楚顯示關鍵位置和急彎的實際路面闊度；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一個祖堂提交。有關意見指出，該祖堂是第 99 約地段第 769 號的土地擁有人之一。該祖堂接到後人的投訴，指源自附近貨櫃場的交通已令現有道路不勝負荷，並要求城規會在他們解決有關問題前，不要批准這宗申請。元朗民政事務專員接獲一份書面申述，內容與城規會所接獲的意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地

修復。批准現有關於貨櫃停車場的申請，必會使有關修復毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地的規劃意向難以實現。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點非常接近濕地保育區，而且申請書也沒有提供資料，以證明建議不會對濕地保育區內魚塘的生態完整和生態價值造成干擾和負面影響。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點未曾獲批給作同類用途的規劃許可。除了漁護署署長的負面意見外，其他政府部門也在交通、環境、排水和景觀方面提出負面意見。

134. 委員並沒有就申請提出問題。

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) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 申請地點的發展項目位於濕地緩衝區內，不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)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」的規定，因為申請人未能證明這項在后海灣濕地保育區外進行的發展項目，不會對該區魚塘的生態完整和生態價值造成負面影響；以及
- (c) 這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為有政府部門提出負面意見，而且申請人也未能證明有關發展不會對附近地區的生態、環境、交通、排水和景觀造成不良影響。

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-LFS/197 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段(部分)、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2352 號(部分)及第 2353 號(部分)臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/197 號)

簡介和提問部分

136. 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，特別指出上一宗有關臨時露天存放貨

櫃及建築材料，並附設訪客／拖架停車位和辦公室用途的規劃許可續期申請（編號 A/YL-LFS/188），於二零零九年一月二十三日在有條件的情況下獲批給許可，涉及面積遠比這宗申請大，但因沒有履行有關貨櫃堆疊高度的附帶條件而在二零零九年十月二日被撤銷許可。有關地點目前在沒有取得有效規劃許可的情況下，用作申請用途；

- (b) 臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，擬議就申請地點提供的紓緩噪音措施只可解決接近申請地點範圍的環境影響問題，對沿流浮山道一帶易受影響用途的環境所造成的滋擾則無法解決，因此不支持該宗申請。其他有關政府部門並無反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為關設臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場，可予容忍一年。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建，逐步淘汰現有的工業用途，並改作住宅用途。儘管申請用途不符合該地帶的規劃意向，但申請地點並無有關即時進行發展的建議，因此可暫時容忍申請用途。發展項目並非與該區的整體特色不協調；除有數間民居外，區內主要是停車場、工場及露天貯物場。為紓緩在環境方面可能造成的影響，已建議附加相關規劃許可附帶條件。當局會告知申請人遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，盡量減低對附近易受影響用途的環境可能造成的影響。發展項目符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即相關政府部門並無負面意見。小組委員會曾就申請地點批准七宗同類的露天貯物用途申請。此外，鑑於區內對露天貯物及港口後勤設施用途的需求，小組委員會在同一「住宅(戊

類)」地帶已批准多宗同類申請。在批給這些先前及同類申請後，附近地區的規劃情況並無重大改變。批准該宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。上一宗申請(編號 A/YL-LFS/188)由不同的申請人提交，涉及面積較大，而露天貯物用途範圍亦較廣泛，由於貨櫃堆疊高度超過四個貨櫃的高度，曾收到多宗公眾投訴。有關貨櫃堆疊高度限於四個貨櫃的高度，最初由申請編號 A/YL-LFS/126 的原先申請人提出，是為顧及附近居民所關注的安全問題，以及為徵得城規會批給規劃許可而削減現場貯存貨櫃的規模。為此，勞工處處長表示須進行風險評估，確定貨櫃堆疊高度所構成的風險及有助盡量減低風險的相應安全措施。須注意的是，申請人並未提交風險評估或理據，支持擬議在申請地點內堆疊貨櫃的高度為七個貨櫃的高度。由於安全問題仍未解決，規劃署對現時申請人擬議的貨櫃堆疊高度為七個貨櫃的高度，有所保留，建議一如上次批給的許可，保留規劃許可附帶條件所建議的堆疊高度，限定不超過四個貨櫃的高度。上一宗許可因沒有履行有關堆疊貨櫃高度的規劃許可附帶條件而被撤銷，有見及此，當局建議批給較短的許可期(為期一年)及履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行情況。

137. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

138. 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，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一零年十二月十八日止(而非所申請的三年)。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八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，星期日及公眾假期不得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，申請地點周邊五米範圍內存放物料的高度不得超過圍欄高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何地方所存放的貨櫃高度，不得超過四個貨櫃的高度；
- (e) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，除申請附設的貨櫃維修工場外，在申請地點不得進行循環再造、清洗、拆卸、修理或其他工場活動；
- (f) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點經營物流／貨運運作業務；
- (g) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，申請地點內的車速須經常限於每小時 15 公里；
- (h) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點內的區內通道路面；
- (i) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的 1 米範圍內貯存物料或傾倒泥石；
- (j) 在規劃許可有效期內，須經常保養在申請地點所落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)，提交現有排水設施狀況記錄，而有關記錄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三個月內(即在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，建議的消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年六月十八日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年六月十八日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 一如申請人建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)，在上落貨地點西面築建改裝的 2.5 米高圍欄及 6.8 米高隔音屏障或構築物，隔音物料表面質量至少為每平方米 10 千克，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (q) 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；
- (r) 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)、(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。

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在繼續進行申請地點的用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的許可期(為期一年)及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。如申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規

劃許可被撤銷，再次提出申請可能不獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與申請用途有關的土地問題；
- (d) 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，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處會保留對違例構造物(包括經改裝的貨櫃)，以及在政府土地興建的 2.5 米高圍牆採取強制執行行動／管制行動的權利，並根據批准書編號 M22783 及修訂租約編號 MT/M14279 所訂條件處理。該政府土地的佔用人及有關地段的註冊土地擁有人應向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，將申請地點的違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例情況持續，元朗地政處會考慮對佔用人／註冊土地擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。元朗地政處不保證就流浮山道與申請地點之間的其他私人土地批給通行權；
- (e) 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；
- (f) 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部門就同一道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，作出澄清；
- (g) 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，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V ；
- (h) 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造物。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(包括搭建臨時構築物)，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 米的指明街道，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。就提供緊急車輛通道而言，《建築物(規劃)規例》第 41D 條對此適用；

- (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不能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意勞工處處長的意見，即參考該部門所發出的「貨櫃場內機械處理安全工作守則」，就貨櫃的堆疊高度設置安全工作系統，包括進行風險評估，以便確定貨櫃堆疊高度的風險，然後採取相關安全措施，盡量減低風險(如有的話)。《工廠及工業經營條例》第 6A 條規定申請人設置安全的工作系統，在合理切實可行範圍內，盡量為僱員提供安全和不會危害健康的工作系統。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/198

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1135號C分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/198號)

簡介和提問部分

140. 小組委員會知悉申請人在二零零九年十二月二日要求延

期三個月考慮該申請，以便有時間準備進一步資料。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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(而非所申請的三個月)準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

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-NSW/187 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍錦墾路第104約地段第3723號E分段餘段臨時存放氣體喉管及有關配件(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/187號)

142. 秘書報告，該申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)提交。葉天養先生近期與恒基地產有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮該申請，委員同意葉先生可留下參加會議。

簡介和提問部分

143. 小組委員會知悉申請人代表在二零零九年十二月十七日要求延期兩個月考慮有關申請，以便有時間準備進一步資料，處理該申請尚未解決的事宜及讓申請人徵詢法律意見。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有

關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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有關申請。

議程項目 36

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，劉志宏博士近期與該宗申請的顧問之一(Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd)有業務往來，已就此申請申報利益。由於申請人要求延期考慮該申請，委員同意劉先生可留下參加會議。

簡介和提問部分

146. 小組委員會知悉申請人代表在二零零九年十二月七日要求延期一個月考慮有關申請，以便有時間擬備修訂噪音影響評估及修訂空氣質素影響評估，回應環境保護署所提出的意見。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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(而非所申請的一個月)準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/193 為申請編號 A/YL-NSW/174 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段(部分)及第 3719 號 G 分段第 10 小分段(部分)開設臨時食肆(酒樓／餐廳)的規劃許可續期
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/193 號)

簡介和提問部分

148. 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，特別指出申請人就先前有關開設臨時酒樓／餐廳的規劃許可(編號 A/YL-NSW/174)申請續期，為期三年。先前核准申請所附加的規劃許可附帶條件已經履行，申請地點目前在有效規劃許可的情況下，用作申請用途；
- (b) 就開設臨時食肆(酒樓／餐廳)的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/174)申請續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，有關意見由錦繡花園物業管理有限公司提交，反對開設酒樓／餐廳，理由是區內的交通網絡，特別是錦繡大道以及與文苑路交界的交通會有所增加，導致錦繡大道閘口產生噪音滋擾、道路安全問題、交通阻塞及混亂情況，而酒樓／餐廳排放的污水亦會對錦繡花園河流造成污染。元朗民政事務專員並無收到區內人士的

反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——有關先前的臨時食肆（酒樓／餐廳）規劃許可（申請編號 A/YL-NSW/174）申請續期，規劃署認為該用途可予繼續容忍三年。自從小組委員會上次在二零零七年批出許可後，規劃情況並無重大改變。申請地點劃作「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。小組委員會並無收到有關該地點或附近地區進行住宅發展的建議，亦沒有就住宅發展建議批給許可，因此就該申請再次批給為期三年的臨時許可，不會窒礙該區的規劃意向。先前批給許可所附加的全部規劃許可附帶條件已經履行。有關發展與附近土地的住宅發展用途，以及沿錦繡大道一帶的商業／住宅發展用途並非不協調。根據城市規劃委員會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區。由於申請用途屬臨時性質，可獲豁免進行生態影響評估，但申請人仍須確保申請用途不會對場外魚塘的生態價值造成干擾。關於這點，由於申請地點與后海灣地區的魚塘及濕地距離頗遠，預計這些濕地及魚塘所受的影響相當輕微。漁農自然護理署署長對申請並無負面意見。鑑於酒樓／餐廳的性質及其規模細小，不大可能會對環境、排水及景觀造成不良影響。因此，有關部門並無負面意見。當局收到一份公眾意見書，主要基於交通及污水問題，反對有關申請。就交通而言，建議附加指引性質條款，要求申請人徵求相關擁有人同意，以便使用文苑路及錦繡大道。至於排水事宜，建議附加指引性質條款，提醒申請人有關《水污染管制條例》所訂的義務及在營運業務排放污水前，須確保符合該條例的規定。

149. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

150. 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，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十二月十八日止。

有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年六月十八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議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，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年九月十八日或之前)落實，而有關情況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(即在二零一零年六月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年九月十八日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)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
- (f) 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。

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 留意《水污染管制條例》所訂的義務，並在營運業務排放污水前，確保符合該條例的規定；

- (c) 採取環境保護署署長所發的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響；
- (d) 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，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。第 104 約地段第 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段及第 3719 號 G 分段第 10 小分段獲批給短期豁免書編號 2568，以便搭建構築物作酒樓／餐廳用途，核准總覆蓋面積相等於 556.81 平方米；第 104 約地段第 3719 號 G 分段第 10 小分段則獲發建築牌照編號 3636，以便興建一幢三層高的新界豁免管制屋宇作非工業用途，核准總樓面面積相等於 195.09 平方米。如稍後確實發現違例事項，元朗地政處保留對違例事項採取強制執行行動的權利。此外，申請地點可由穿越政府土地及私人土地的非正式鄉村小徑前往，最終直達錦繡大道。元朗地政處不負責該小徑的維修保養，亦不保證會批給通行權；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即文苑路與錦繡大道同屬私家路，因此不保證會批給通行權。在規劃許可有效期內，申請人應徵得該兩條私家路的擁有人書面同意，以便使用有關道路；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西辦事處不負責任何現時連接申請地點及錦繡大道的車道的維修保養。申請人應確定負責維修該車道的負責人，並徵詢有關人士的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，如申請人有意就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所述某些消防裝置申請豁免，應向消防處提供理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程須遵照《建築物條例》的規定。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/603 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 490 號(部分)、第 492 號(部分)、第 493 號及第 494 號(部分)關設臨時物流中心及露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/603 號)

簡介和提問部分

152. 小組委員會知悉申請人在二零零九年十一月二十五日要求延期兩個月考慮該申請，以便相關部門有時間就修訂排水影響評估提出意見，而申請人亦可就消防處所提出有關技術方面的意見，作出回應。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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，由於已總共給予申請人八個月準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/636

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號至第 58 號、第 60 號至第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號至第 146 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)及第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3213 號餘段(部分)、第 3219 號(部分)、第 3220 號、第 3221 號 A 分段(部分)、第 3221 號 B 分段、第 3222 號、第 3223 號、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號至第 3232 號、第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心並附設車輛停泊設施(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/636 號)

限於簡介和提問部分

154. 小組委員會知悉申請人在二零零九年十二月二日要求延期兩個月考慮有關申請，以便有時間就環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見作出回應。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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，由於已總共給予申請人四個月準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再

次延期考慮有關申請。

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-HT/655 在劃為「鄉村式發展」及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 352 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)及第 356 號(部分)闢設臨時汽車修理工場(包括輕、中型客貨車及貨櫃車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/655 號)

簡介和提問部分

156. 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，重點指出申請地點涉及五宗由同一申請人提出作相同用途並獲批准的申請。對上一宗編號 A/YL-HT/592 的申請於二零零九年二月十三日獲小組委員會批准，為期兩年，讓申請人有時間把位於申請地點「鄉村式發展」地帶部分的現有用途遷往其他合適地點。申請人已履行有關提交排水建議和提供排水設施的規劃許可附帶條件。然而，由於申請人未能履行關於提交車輛出入通道建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件，有關許可於二零零九年八月十三日被撤銷。申請地點現時在並無有效規劃許可的情況下作申請用途；
- (b) 闢設臨時汽車修理工場(包括輕、中型客貨車及貨櫃車)(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，因為申請地點附近有易受影

響用途，預計會出現環境滋擾。其他相關政府部門並沒有提出反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。申請用途並不符合「休憩用地」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即分別是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，以及就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。就此而言，申請人並無在申請書內提供任何理據，以支持偏離規劃意向。雖然申請地點目前沒有發展建議，但近期共有四項小型屋宇發展獲得批准，距離申請地點約 10 米至 30 米。持續以臨時性質批准申請，會導致接界問題，損及分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途會導致有貨櫃車前往申請地點，而通往申請地點的通道穿越「鄉村式發展」地帶。因此，儘管先前有五宗規劃申請獲批給許可，但申請用途仍應取締。對上一宗編號為 A/YL-HT/592 的申請於二零零九年二月十三日獲小組委員會批准，為期兩年，讓申請人有時間尋找合適的用地，把位於申請地點「鄉村式發展」地帶部分的現有用途遷往其他合適地點。申請人並無證明曾設法遷移業務，亦沒有提供資料，解釋何以不能把有關業務遷往別處。雖然申請用途與附近的露天貯物場、工場和停車場並非不相協調，但與石埗村的村落則不相協調。對此，環保署署長並不支持申請。

157. 李先生在回應主席的提問時說，根據對上一宗獲批准的申請（編號 A/YL-HT/592），當局已告知申請人須尋找合適的用地，把位於申請地點「鄉村式發展」地帶部分的現有用途遷往其他合適地點。

商議部分

158. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。申請書內並無提出有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 持續佔用申請地點作申請用途並不符合、亦會損及「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的規劃意向；
- (c) 有關發展與附近的村落不相協調，亦會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 小組委員會根據先前獲得批准，編號為 A/YL-HT/592 的申請批出為期兩年的許可，讓申請人把申請地點上的現有用途遷往其他合適地點，迄今已有十個月，但申請人並無證明曾設法遷移業務，亦沒有提供資料，解釋何以不能把有關業務遷往別處。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/656

在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1452 號餘段(部分)及第 1453 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可回收五金及塑膠及闢設附屬工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/656 號)

簡介和提問部分

159. 小組委員會獲悉，申請人在二零零九年十一月二十六日

要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間提交補充資料，以證明擬議發展不會造成不良影響。

商議部分

160. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/657 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2447 號(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 C 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 2958 號(部分)、第 2961 號 A 分段(部分)及第 2961 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及五金材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/657 號)

簡介和提問部分

161. 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先前四宗已獲批准作各類露天存放用途的申請。上次申請(編號 A/YL-HT/468)於二零零六年十一月十七日獲小組委員會批准。該申請人已履行落實排水和美化環境建議的規劃許可附帶條件。有關許可已於二零零九年十一月十七日失效，而申請地點現時在並無有效規劃許可的情況下用作停泊貨櫃車拖架／拖頭和私家車；

- (b) 臨時露天存放建築材料及五金材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的相距約七米)和通道(流浮山道)附近有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他有關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，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建築材料及五金材料可予以容忍三年。申請地點附近的地區主要被露天存放場、停車場和汽車維修工場佔用。申請用途並非與附近用途不相協調。此外，當局並無即時須予落實有關「綜合發展區」地帶的發展建議，並認為以臨時性質批准申請(為期三年)，不會妨礙落實有關分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為當局沒有任何計劃／已知的意向去落實分區計劃大綱圖上該地帶的用途。環保署署長不支持這宗申請。不過，申請地點過去三年並無有關污染的投訴。為了紓緩任何對環境可能造成的影響，已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止工場活動及禁止停泊／存放貨櫃車拖架／拖頭。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，因為申請地點位於第 1 類地區，有關政府部門亦無負面意見，而該等部門所關注的事宜可通過附加規劃許可附帶條件處理。

162. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

163. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十二月十八日止。有關

許可須附加下列條件：

- (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九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動，包括拆車、修理、回收和清洗；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放貨櫃車，包括貨櫃車拖架和拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點維修保養根據申請編號 A/YL-HT/468 落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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；
- (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(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；

- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

164. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可只批給申請所涉及的用途／發展項目。這項許可並非容忍停泊貨櫃車拖架／拖頭用途或申請地點現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展。申請人必須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (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，即申請所涉的地段是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。倘地政處不批准短期豁免書申請，而有關構築物在申請地點繼續存在，地政處會考慮對第129約地段第2961號A分段的佔用人／註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。元朗地政處保留權利，可根據批准書編號MT/LM12679、MT/LM13794和M22185的條款採取管制行動。元朗地政處並無為通往申請地點的非正式通道提供維修保養工程，亦不會保證申

請人可獲該通道的通行權；

- (d) 採取由環境保護署署長發出《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；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須向有關地政和維修保養當局查核該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，即就面積少於 230 平方米，並以沒有貯存用途或存放不容爭辯的不可燃物品的開放棚架或以獨立貨櫃作為辦公室和貯物室(存放危險品除外)的形式搭建的構築物而言，須應用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置。申請人如欲申請豁免提供消防裝置，便須提供理由予消防處處長考慮；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(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室和貯物室，可視作臨時建築物，並須受規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。《建築物(規劃)規例》第 41(D)條有關關設緊急車輛通道的規定亦適用。

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-KTN/337 為申請編號 A/YL-KTN/287 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第103約地段第202號餘段(部分)及第203號餘段(部分)臨時「露天存放建築物料及機械」的規劃許可續期(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/337 號)

簡介和提問部分

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點是先前 10 宗申請所涉的地點，擬作與現時的申請相同的用途。小組委員會拒絕其中兩宗申請，而餘下八宗則獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批給規劃許可，有效期為一至三年。上次申請(編號 A/YL-KTN/287)於二零零八年一月十八日獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批給規劃許可，為期兩年，至二零一零年一月十九日止。在規劃許可有效期內，所有規劃許可附帶條件均已履行；
- (b) 為申請編號 A/YL-KTN/287 臨時「露天存放建築物料及機械」的規劃許可續期(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，因為在申請地點與該地點南面之間有易受影響用途(即住宅構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他有關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，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建築物料及機械用途

可再予以容忍兩年。有關發展並非與附近主要是存放場、工場、空置土地、地盤辦公室和住宅發展／散落村屋的土地用途不相協調。涉及上次申請(編號 A/YL-KTN/287)的所有規劃許可附帶條件均已履行。自上次申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變，而批准這宗申請，符合小組委員會先前的決定。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34A 的規定。有關政府部門(環保署署長除外)沒有提出負面意見，區內人士亦沒有提出反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但有關發展的規模相對較小，而環保署署長在過去三年從未接獲環境方面的投訴。爲了處理環保署署長關注的事宜，已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛類別及活動。在申請地點東面，有一擬議住宅發展連商業設施及一塊「政府、機構或社區」用地，有關發展是獲批的規劃申請(編號 A/YL-KTN/319)。擬議住宅發展的換地程序已於二零零七年完成。雖然擬議住宅發展的建築圖則有待審批，但有關用地已經清理以作發展之用。鑑於擬議住宅發展的規模和發展進度，建議批給爲期兩年較短的規劃許可有效期，而非申請人提出的三年，以監察申請地點的情況。

166. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

167. 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，有關許可屬臨時性質，爲期兩年(而非申請人提出的三年)，至二零一一年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (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八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，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型貨車或重型貨車(即超過 5.5 公噸)的車輛或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆車、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據先前的申請編號 A/YL-KTN/267 落實的現有排水設施；
- (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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。

168. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 鑑於申請地點接近其東面一個獲准進行的住宅發展項目，以及有需要監察這方面的情況，應批給為期兩年較短的規劃許可有效期；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經一條跨越私人土地和露天政府土地的非正式鄉村道路長途通往錦田公路，元朗地政處並無在該鄉村道路進行維修保養工程。地政處不會保證該道路的通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點與錦田公路的擬議路徑的土地類別。亦應向有關地政和維修保養當局查核該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，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道；
- (f) 採取由環境保護署署長發出《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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須拆除，所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動，拆除所有違例工程；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，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)，而申請地點位於根據規劃署所頒布的《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較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，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，如有需要，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。再者，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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/480 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦上路
第106約地段第1652號設置動物寄養所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/480 號)

簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設動物寄養所；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，經實地視察後發現申請地點附近建有住宅，最接近的一間距離申請地點約 5 米。在申請地點全面運作後，噪音滋擾(例如偶爾傳出的狗吠聲)可能會是附近易受影響用途所關注的問題。此外，該場所擬議空調系統的排氣口如設在不當位置，將會是氣味的源頭。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於復耕潛力高的「農業」地帶內。其他有關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書。首兩份反對這宗申請的意見書分別來自八鄉鄉事委員會和水盞田村居民代表。提意見人認為狗吠聲和來自動物的異味及其排泄物會對附近居民和水盞田村村民造成噪音、空氣污染和環境衛生問題。其餘五份意見書

則支持申請。提意見人指出，擬議動物寄養所的營辦商是愛護動物的善心人士，而寄養所會接收遭遺棄的動物，造福社會；亦會為附近居民提供寵物護理服務；就經濟而言，動物寄養是新興行業，會為教育水平低的人士提供就業機會。此外，動物寄養所將受政府監管，如管理有方，只會為附近地區造成輕微滋擾。元朗民政事務專員接獲分別來自八鄉鄉事委員會和水盞田村村代表的兩份意見書。這兩份意見書亦直接送交城規會，並已視作公眾意見書處理；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高，但擬議動物寄養所用作飼養貓狗，此用途其實與被視為「農業用途」的禽畜飼養用途類同，「農業用途」是「農業」地帶經常准許的用途。擬議發展並非與附近主要是已耕種和休耕農地、蘭花苗圃、空置農場和住宅的土地用途不相協調。雖然申請地點鄰近一帶建有住宅，環保署署長關注有關發展對附近居民可能造成的噪音和氣味滋擾，但當局認為，倘申請人能維持良好的工作場所管理，預期擬議用途不會對附近地區的環境造成重大的不良影響。當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件，規定在動物寄養室安裝隔音物料和雙層玻璃窗，以消滅狗吠聲可能造成的噪音。此外，動物售賣商牌照的規定為有關持牌處所的持牌人提供工作場所管理方面的指引。申請人亦應遵守《水污染管制條例》所訂的規定，以減少任何潛在影響。除漁護署署長和環保署署長外，經諮詢的有關政府部門大致上對這宗申請沒有負面意見。擬議用途將受相關的環境管制法例和發牌規定所規管，而申請人已建議採取措施，以防止噪音和氣味滋擾。擬議用途不會對附近地區的環境造成重大影響。不過，由於申請地點附近建有住宅，建議批給為期三年的臨時規劃許可，而非申請人申請的永久許可，以監察申請地點的情況。

170. 委員並無就申請提出問題。

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)在動物寄養室安裝隔音物料和雙層玻璃窗，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交消防通道和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)提供消防通道和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在指明日期之前沒有履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f) 或 (g) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日予以撤銷，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。

172. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 鑑於申請地點附近建有住宅，因此批給為期三年的臨時規劃許可，而非申請人申請的永久許可，以監察申請地點的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即註冊土地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。倘註冊土地擁有人其後提交短期豁免書的申請，元朗地政處會根據現行土地政策考慮申請。不過，地政處不保證會批准換地或短期豁免書的申請。地政處已把修訂租約和批准書(檔號：M20456)給予有關地段擁有人，准許其在申請地點搭建住用和農業構築物。由於這些構築物可能曾改建作違例用途，元朗地政處會考慮終止該修訂租約和批准書。連接申請地點的區內通道位於其他私人地段，元朗地政處不保證該通道的通行權。
- (c) 在營辦有關發展項目時，須遵守漁農自然護理署署長發出的動物售賣商牌照的規定；
- (d) 採取由環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 盡量把有關發展項目的擬議空調系統的排氣口設於遠離附近住宅的位置；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》所訂的規定，而作業活動所排放的污水，在排放前必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向當局查核連接申請地點與錦上路的路徑的土地類別，以及該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，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議用途的運作不得對附近地區的衛生造成任何滋擾。擬議用途及其附屬設施所產生的垃圾如不屬住宅廢物，便會列作行業廢物。申請人須負責清理和處置垃圾，並護理植物，包括清理倒下或危險的樹木和樹幹；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所排放的污水不得排放往雨水排放系統；
- (k) 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(載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 II)；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對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，以供批准。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室和貯物室，可視作臨時構築物，並須受規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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

- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，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)。如申請地點位於根據規劃署所頒布的《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較理想工作走廊內，申請人須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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/481 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 393 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/481 號)

簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點是先前兩宗申請(編號 A/YL-KTS/166 及 366)所涉地點。在附加規劃

許可附帶條件的情況下，小組委員會於一九九九年五月二十八日批准闢設擬議公眾停車場的申請(編號A/YL-KTS/166)，為期三年。上一宗申請(編號A/YL-KTS/366)涉及闢設臨時貨倉、工場及辦公室(為期兩年)，城規會於二零零六年八月十一日覆核後駁回有關申請；

- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，有關地段並無任何小型屋宇的申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在過去三年，申請地點並未涉及任何有關環境的投訴。其他相關的政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，分別由鄧光裕堂的經理、兩名區內居民和一名公眾人士提交。兩名公眾提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展所產生的噪音和人造照明會構成滋擾。鄧光裕堂的經理亦是有關地點的土地擁有人之一，他反對這宗申請，理由是申請人提出有關申請時沒有通知他。元朗民政事務專員並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——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署認為有關的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途可予以容忍三年。雖然發展公眾停車場並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是有關用途可滿足區內部分的泊車需求。元朗地政專員表示，未收到任何有關在申請地段的小型屋宇申請。鑑於有關申請屬臨時性質，而且並無小型屋宇的申請正在進行中，有關發展不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。發展停泊私家車的公眾停車場與附近的土地用途並非不相協調，因為有關地點附近主要是住宅樓宇／構築物及若干露天貯物場／貯物場。相關的政府部門對這宗申請並無負面意見，而在過去三年，當局並未接獲涉及任何有關環境的投訴。當局接獲區內人士提出的反對，主要由

於區內人士對有關發展所產生的噪音和人造照明可能造成滋擾一事，表示關注。為盡量減低可能對環境造成的影響，建議批給較短的三年規劃許可有效期，而並非申請人所建議的五年有效期，以監察申請地點的情況。為處理鄧光裕堂的經理提出的公眾意見，當局會建議申請人與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題。

174. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年(並非申請的五年)，有效期至二零一二年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得停泊在申請地點內；
- (b) 如申請人所建議，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》所界定的中型或重型貨車(重量達 5.5 公噸以上)及貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在該地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)，採取紓緩影響措施，以盡量減低申請地點上噪音和人工照明可能對附近居民構成的任何滋擾，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的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)，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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)落實排水設施，而有關設施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(即二零一零年六月十八日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一零年九月十八日或之前)提供消防裝置，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) 如在指明日期之前沒有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，並會於同日予以撤銷，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。

176. 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，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的三年規劃許可期限，是爲了監察申請地點的情況；
- (d) 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上，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處保留權利，倘稍後發現違例事項，或會採取執行契約條款行動。申請地點可經露天政府土地內一條短通道前往波地路，而有關土地並非由元朗地政處負責保養。該處亦不會保證給予通行權。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，把在申請地點搭建的構築物納入法定管制。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書的申請，而有關地點的違例情況繼續存在，該處會在考慮向註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的波地路並非由該署負責維修，申請人應找出並諮詢負責維修有關通道的人士；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核接連申請地點與波地路的一塊狹長土地的土地類別，亦須向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該狹長土地的責任誰屬。由於 5.5 公噸以上的車輛不准進入波地路，因此 5.5 公噸以上的車輛不得使用申請地點；
- (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；

- (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。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，以待批准。發展藍圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質。擬議消防裝置擬設的位置須在圖則上清楚標明。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 III 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；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)，而申請地點位於規劃署所頒布《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較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/482 為申請編號 A/YL-KTS/392 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 698 號 A 分段、第 701 號 B 分段餘段(部分)及 C 分段(部分)、第 702 號 C 分段(部分)及毗連政府土地臨時「露天存放汽車零件」的規劃許可續期(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/482 號)

簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關地點涉及九宗同類露天貯物用途的先前申請。小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准八宗申請。上一宗申請(編號 A/YL-KTS/392)於二零零七年一月十九日獲小組委員會批予為期三年的規劃許可，有效期至二零一零年一月十九日。申請人已履行有關提交和落實車輛進出口通道建議及提供滅火筒的規劃許可附帶條件。就申請用途和申請地點的範圍而言，這宗申請與上一宗申請相同；
- (b) 為臨時「露天存放汽車零件」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/392)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——雖然在過去三年並未接獲任何有關環境的投訴，但是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的東鄰、南鄰和西鄰均有屬易受影響用途(即住宅)，預期擬議用途會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門並無提出反對／負面的意見；

- (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——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時露天存放汽車零件的用途可再予以容忍三年。擬議用途與附近混雜住宅構築物、露天貯物場、軍營和空地／荒地的地區並非不相協調。申請地點東南鄰有一宗涉及臨時露天存放汽車及汽車零件用途的同類申請（編號 A/YL-KTS/463），該宗申請於二零零九年五月八日獲小組委員會在有條件下批准。由於「住宅(丁類)」地帶沒有已知的住宅發展，再批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請是續期申請，大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34A。當局並無接獲區內人士提出的反對，而除了環保署署長以外，相關的政府部門亦沒有提出負面意見。為了解決環保署署長對環境事宜提出的關注，建議附加規劃許可附帶條件，限制車輛的作業時間及車輛的類別，以及不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。

178. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

179. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一二年十二月十八日止，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，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，申請地點不得有《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭進行作業；
- (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車、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；

- (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。

180. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局曾就第 106 約地段第 698 號 A 分段批准短期豁免書編號 3171 作存放汽車零件和附屬用途，容許的構築物覆蓋面積不得超過 312.88 平方米，高度不得超過 6.2 米。有關地點搭建了兩個大型棚架，而有關棚架應超逾了所容許的覆蓋面積。申請人須澄清用貨櫃改裝的構築物支撐的其中一個棚架，是否位於地段第 702 號 C 分段。申請地點經由一小段露天政府土地通往石崗機場路，但元朗地政處不會負責有關土地的保養工程，亦不保證申請人可獲得通行權。倘批給規劃許可，元朗地政處須重新處理較早時收到有關容許額外覆蓋面積的申請。有關佔用政府土地事宜，佔用人須向該處申請短期租約，以便把申請地點範圍內佔用政府土地的情況納入規管。倘該處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，該處會在檢討有關情況後，根據現行計劃對佔用人採取適當的行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點的入口／出口並不連接石崗機場路。申請人亦須查核申請地點與石崗機場路之間狹長土地的類別，並向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該狹

長土地的責任誰屬；

- (d) 採取環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養任何連接申請地點和石崗機場路的現有車輛通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計須提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄VI所載規定。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，供消防處考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清除所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為屋宇署根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。該署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；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)，而申請地點位於規劃署所頒布《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較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下

電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/483 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 460 號餘段、第 461 號餘段(部分)及第 462 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放汽車零件並附設工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/483 號)

簡介和提問部分

181. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點是先前九宗申請所涉地點。除了一宗是擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)發展的申請外，所有申請均作同類的臨時露天貯物用途。與上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/458)比較，現時這宗申請主要涉及改變申請用途，由「臨時露天存放私家車及汽車零件」改作「臨時露天存放汽車零件並附設工場」用途，涉及增加總樓面面積，由 162 平方米增至 253 平方米，以及增加建築物高度，把改裝的貨櫃由一層加高至兩層；
- (b) 臨時露天存放汽車零件並附設工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點北面越過

錦田公路的範圍有屬易受影響用途(即住宅構築物)，預期擬議用途會造成環境滋擾。其他相關的政府部門並無提出反對／負面的意見；

- (d) 在法定公布期內，並無接獲公眾的意見；元朗民政事務專員並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——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為有關的臨時露天存放汽車零件並附設工場用途可予以容忍一年。擬議發展與附近的露天貯物場、汽車修理工場和停車場的土地用途並非不相協調。批予臨時規劃許可不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然先前的申請(編號 A/YL-KTS/458)因沒有履行禁止進行工場活動的規劃許可附帶條件而被撤銷，但是申請人已根據先前的申請，履行有關提交美化環境及消防裝置建議的規劃許可附帶條件。與先前的申請比較，現時這宗申請包括一個附設工場。由於這宗申請擬闢設一個附設工場，為監察申請地點的情況，以及釋除環保署署長對臨時用途可能產生滋擾的疑慮，建議批給較短的一年規劃許可有效期，並附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止重型車輛進行作業。

182. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

183. 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，為期一年(並非申請的三年)，有效期至二零一零年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得有超過 24 公噸的重型貨車進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前申請編號 A/YL-KTS/289 議定提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月十八日或之前)，落實已獲接納的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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) 如在指明日期之前沒有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，並會於同日予以撤銷，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。

184. 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，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件許可期限，以便監察申請地點的情況及履行條件的進度。倘這項規劃許可再因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，再次提交的申請可能不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即當局曾就第 103 約地段第 461 號餘段批給短期豁免書編號 2784，以准許搭建上蓋面積不超過 63.1 平方米和高度不超過 6.5 米的構築物，作露天存放左軚車輛的附屬用途。對於上蓋面積超出限制的情況，元朗地政處保留根據短期豁免書採取執法行動的權利。此外，申請地點經一條跨越露天政府土地的非正式路徑前往錦田公路，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證給予通行權；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (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》，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的所有違例構築物均須移走。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會

採取執法行動，清拆所有違例工程構築物；

- (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。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，以待批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；以及
- (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)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》內所訂的輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/484 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 582 號(部分)、第 583 號、第 584 號(部分)、第 586 號(部分)、第 587 號、第 588 號(部分)、第 589 號餘段(部分)、第 591 號餘段(部分)、第 592 號餘段(部分)及第 593 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/484 號)

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關地點涉及三宗不同露天貯物用途的先前申請。其中只有一宗申請於一九九八年十一月二十日經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後，在附加規劃許可附帶條件的情況下獲得批准；
- (b) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——雖然在過去三年並未接獲任何有關環境的投訴，但是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的東鄰和北鄰均有屬易受影響用途(即住宅構築物)，預期擬議用途會造成環境滋擾。其他相關的政府部門並無提出反對／負面的意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，由一名元朗區議員、兩名公眾人士及一名高埔新村村民提交。公眾提意見人就這宗申請提出反對或表示關注，理由是毗鄰申請地點的民居／住宅構築物是用木材建

造，而該處的貨櫃車載有大量汽油，倘發生火警，村民的生命會大受威脅。而且有關發展的運作會產生嚴重的噪音滋擾和塵埃，影響空氣質素。此外，連接申請地點與錦田公路約闊五米的區內道路是村民的主要通道，貨櫃車或重型車輛的車流為村民帶來不便，對村民的安全構成影響。由於該條道路沿路已有兩個貨車場，因此不能再負荷另一個貨車場。另外，申請人亦沒有就有關發展建議任何排水設施或系統，可能對附近地區及鄉村帶來負面的排水及排污影響。倘有關發展的貨櫃車撞入附近用木材建造的民居／住宅構築物，亦會引致嚴重的交通意外。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——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展須涉及貨櫃車和重型車輛的運作，與附近的土地用途不相協調，因為申請地點的西鄰、北鄰和東鄰主要是住宅構築物／民居、農地和空地。申請地點西面較遠處是存放場／露天貯物場、工場及貨倉，部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取管制行動。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為政府部門就這宗申請提出負面意見，而公眾人士亦提出反對／強烈反對。特別是由於這項發展牽涉的土地面積約 3 991 平方米，規模較為龐大，而且發展的運作須使用貨櫃車，因此附近的民居／住宅構築物的環境容易因發展而受到不良影響。儘管經城規會覆核後，曾於一九九八年十一月二十日批給許可(編號 A/YL-KTS/131)，作臨時露天存放車輛用途，為期 12 個月，但有關許可在超過十年前批出，所涉的地點較小(面積約 1 100 平方米)，而當時有關地點四周是空地及空置的豬舍和雞場，並非民居／住宅構築物。有關發展會對附近地區的環境帶來負面影響。有見及此，環保署不支持這宗申請，理由是申請地點毗鄰是易受環境影響的用途，預計環境會受滋擾。

186. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

187. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地及空地的土地用途不相協調。申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響，而相關的政府部門對這宗申請提出負面意見，公眾人士亦提出反對。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/600 為在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時「露天存放貯藏醬油的貨櫃並附設食堂」的規劃許可續期(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/600 號)

簡介和提問部分

188. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點是由同一申請人提出作相同用途的先前兩宗規劃申請(編號 A/YL-PH/458 及 532)所涉地點。在附加規劃許可附帶條件的情況下，上訴委員會於二零零六年一月十一日批准編號 A/YL-PH/458 的申請，為期一年，有效期至二零零七年一月十一日。上訴委員會裁定上訴得直，主要考慮到該處人口稀疏，而其他政府部門所關注的問題可藉附加合適的規劃許可附帶條件解決。上訴的詳細資料載於文件第 6.2 段。上一宗申請(編號 A/YL-PH/532)亦由現時這宗申請的同一

申請人提出。該宗申請要求為申請編號 A/YL-PH/458 的規劃許可再續期三年。小組委員會於二零零七年一月五日批准該宗申請，規劃許可有效期至二零一零年一月五日；

- (b) 為臨時「露天存放貯藏醬油的貨櫃並附設食堂」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無提出反對／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——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時露天存放貯藏醬油的貨櫃並附設食堂用途，可再予以容忍三年。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A，自上次批給許可(編號 A/YL-PH/532)後，規劃情況和附近地區的土地用途並沒有任何重大改變。申請人已履行先前的規劃許可附帶條件。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但是預計有關用途對環境所造成的影響有限。有鑑於此，環保署署長不反對這宗申請。

189. 袁先生回應主席的提問時證實，從實地視察得悉，擬議用途主要只涉及露天貯物用途。

商議部分

190. 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，有效期至二零一二年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在該地點內的任何構築物包括單獨存放或堆疊貨櫃的高度，不得超過兩個普通

貨櫃的總高度；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得使用該地點的任何部分存放並非由申請人經營栢士利醬油食品工業時擁有或其業務所處理的任何貨品；
- (c) 在規劃許可有效期內，該地點內的所有貨品必須存放在該地點闢設或搭建的構築物內。在規劃許可有效期內，存放貨品的場地或空間均不得為露天或並非防風防水的構築物；
- (d) 在規劃許可有效期內，除上落貨和屬於申請人的車輛外，任何車輛不得停泊在申請地點，而在任何情況下，在申請地點停泊的車輛不得超過 10 部；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點必須時刻保持清潔，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據規劃申請編號 A/YL-PH/532 在申請地點落實的渠務設施；
- (g) 在批給規劃許可有效期內，必須時刻妥為保護申請地點內的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)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的九個月內(即二零一零年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤

銷，不再另行通知；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (m) 這項規劃許可由申請人個人擁有，如申請人不再管有該地點或該地點的任何部分，這項規劃許可會自動撤銷。

191. 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與發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署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。舊批農地上有違例構築物。申請地點亦包括一些政府土地，而元朗地政處並無批給佔用土地的許可。元朗地政處保留對該等違例事項採取執行契約條款行動和土地管制行動的權利。元朗地政處須重新處理申請人較早時提交的短期豁免書和短期租約申請。有關地點可經一條位於露天政府土地的非正式路徑接駁粉錦公路，但該處不會為該路徑提供維修保養工程，亦不會保證批給通行權；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核接駁申請地點與粉錦公路的路徑的土地類別，以及向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該路徑的責任誰屬，並就該等事宜諮詢有關當局的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養任何連接申請地點和粉錦

公路的現有車輛通道；

- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，採取所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。申請人須根據《水污染管制條例》履行責任，並在整個規劃許可有效期內須一直持有有效排放牌照；
- (f) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計須提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移走申請地點內的違例構築物。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室及貯物室，可視作臨時建築物，須受規管。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須避免干擾申請地點毗鄰的水道，特別是地面徑流方面的干擾，以及須避免干擾該處的樹木；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即員工食堂只可向該公司的員工提供膳食服務；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，如有必要，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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)及毗連政府土地開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

192. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，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五宗先前的申請。小組委員會分別於二零零三年、二零零六年及二零零八年就同一用途在有附帶條件的情況下批准了三宗申請(編號 A/YL-TYST/197、311 及 371)。不過，最後兩宗申請(編號 A/YL-TYST/311 及 371)的規劃許可被撤銷，理由是申請人沒有履行涉及提供消防裝置的規劃許可附帶條件。其餘兩宗就不同用途而提出的申請遭小組委員

會拒絕。與對上一宗申請(編號 A/YL-TYST/371)比較，這宗申請是由同一申請人就同一申請用途而提交，但申請地點面積則由大約 83 平方米增至大約 138 平方米，原因是申請人進行了一項更詳細的地盤測量，是次的申請地點界線反映用地的實際情況；

- (b) 開設臨時五金雜貨零售店(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」)認為，由於瑋珊園位於申請地點的東鄰，倘若申請地點涉及工場活動及重型車輛交通，預計會出現環境滋擾。其他有關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在申請的法定公布期內，接獲瑋珊園業主委員會及區內居民所提交的 46 份反對申請的公眾意見書。在公布申請的進一步資料期間，接獲 52 份反對申請的公眾意見書，這些意見書主要由在首輪已表示反對的提意見人提交。提意見人主要是基於環境滋擾(包括噪音及空氣污染)、道路安全、交通量的增加、環境衛生、火警危險、土地用途不協調、視覺影響及公眾安全等理由而反對申請。他們認為起卸貨物活動會影響行人／交通安全；貯存油漆和稀釋劑所產生的氣味及毒氣與切割金屬所產生的噪音及氣味會影響健康；貯存易燃物料和物品會構成火警危險且影響居民安全；以及有關用途會令物業價值下降。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，認為臨時五金雜貨零售店的用途可予容忍一年，以監察申請地點的情況。臨時零售店與附近的土地用途並非不相協調。該零售店規模細小，位於唐人新村路東面的「住宅(乙類)1」地帶邊緣。此外，在橫越唐人新村路的毗連「工業」地帶內亦設有餐廳、貨倉及工場等用途。由於申請地點並沒有已知的長遠發展計劃，因此以臨時性質批准申請，

並不會妨礙該用途地帶的規劃意向。雖然對上兩宗申請的規劃許可因申請人沒有履行提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人在對上一宗申請的規劃許可有效期內已盡力履行該項有關消防裝置的附帶條件。消防處處長認為用以支持這宗申請的消防裝置建議可以接受。當局可對這宗申請從寬考慮。區內人士對申請提出強烈反對，而反對者主要是毗連住宅發展項目瑋珊園的居民，理由是行人／交通安全、噪音及環境滋擾、火警危險及公眾安全問題。不過，相關部門(包括運輸署、環境保護署、消防處及警務處)並不反對有關申請。鑑於區內人士提出強烈反對，這宗申請或可再予容忍一次，但須附加較短(一年)的規劃許可有效期及較短的履行期限，以監察申請地點的情況和履行附帶條件的進度。

193. 一名委員詢問，申請在許可期屆滿後會否獲續期。袁先生回答說，雖然對上一次的申請因申請人沒有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但消防處認為在這宗申請內的消防裝置建議可以接受，預計申請人亦會實施已商定的消防裝置建議。因此，規劃署建議批給較短的規劃許可有效期及履行期限，以監察申請地點的發展和履行附帶條件的進度。倘若有關的規劃許可再因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則當局不會從寬考慮任何再提交的申請。秘書補充說，若上次申請因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則當局一般會建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限；若申請遭強烈反對，則當局會建議批給較短的規劃許可有效期。至於此宗個案，當局先前曾就相關個案批給許可，而建議用途與附近用途亦非不相協調，因此申請地點用作擬議用途可予容忍。規劃署因而建議批給較短的規劃許可有效期，以監察有關情況。

商議部分

194. 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，有效期為一年(而非申請人要求的三年)，至二零一零年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上六時半至翌日早上八時半不得在申請地點進行作業；
- (b) 按申請人所建議，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的任何時間，不得在申請地點進行任何金屬切割或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得沿孖峰嶺路進行任何起卸貨物活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點上的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點上的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年三月十八日或之前)，落實執行已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(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

- (1) 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。

195. 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應已取得規劃許可；
- (b) 當局訂定較短的規劃許可有效期及規劃許可附帶條件的履行期限，是爲了監察申請地點的發展和履行附帶條件的進度；
- (c) 若申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提交的申請不會獲從寬考慮；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即涵蓋第 121 約地段第 1375 號餘段的短期豁免書第 3294 號，容許開設臨時五金雜貨零售店的用途，但有關構築物的整體上蓋面積不得超逾 59.6 平方米。如有違反短期豁免書條件的情況，地政處會採取適當的管制行動；
- (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／通道／路徑的土地類別，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；
- (g) 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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局

有權根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的違例構築物作出追究。如發現違規情況，屋宇署可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度；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)。倘申請地點位於由規劃署印製的《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較理想工作走廊內，申請人須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，以便改變地下電纜(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》。

[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、袁承業先生及李志源先生出席會議解答委員的詢問。劉先生、林先生、林女士、袁先生及李先生此時離席。]

議程項目 51

其他事項

196. 議事完畢，會議於下午六時二十五分結束。