

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年十月二十九日下午二時三十分舉行的

第 428 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蔡德基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭心怡女士

陳仲尼先生

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年十月十五日 第 427 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年十月十五日第 427 次會議記錄草擬本第 5 段有一字打錯，「Mr.T.K.Tsoi」應修訂為「Mr.T.K.Choi」。會議記錄經修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，並無續議事項。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/1 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把上水丙崗第 91 約的多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-PK/1 號)

3. 小組委員會得悉文件第 2 頁的替代頁已在會議前送交委員參閱，該替代頁旨在修訂文件第 3.2 段打錯的字。秘書繼而報告說，申請人於二零一零年十月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應各政府部門提出的意見。

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

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/101 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的上水虎地坳第52約地段第168號餘段(部分)、第170號餘段(部分)及第181號餘段(部分)和毗連政府土地
作臨時散貨及貯物用途連附屬重型／中型貨車及私家車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/101B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時散貨及貯物用途連附屬重型／中型貨車及私家車泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點北面邊界的臨時構築物侵佔了毗連的「綠化地帶」的一小部

分，而這個「綠化地帶」長有成齡樹，為鄉郊環境提供了綠化緩衝區。倘批准這宗申請，可能會導致侵佔「綠化地帶」的情況更趨嚴重，現有景觀資源亦可能會受到不良影響。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示申請地點位於擬議的粉嶺北新發展區，由於這個新發展區的地盤平整工程暫定於二零一四／一五年展開，他建議若這宗申請獲批給規劃許可，許可有效期不應遲於二零一三年屆滿；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份意見書表示對這宗申請「沒有意見」，另一份則要求申請人栽種植物美化環境及設置排水設施。餘下的公眾意見書由一名人士提交，他自稱是第 52 約地段第 181 號的土地擁有人，表示反對這宗申請，理由是申請人並未就改變申請地點的用途獲得他的同意；
- (e) 北區民政事務專員表示上水區鄉事委員會主席、相關的北區區議員，以及華山和上水鄉的村代表對這宗申請沒有意見。華山的村代表並表示這宗申請應符合香港法例及有關政府部門的政策；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - 申請用途符合虎地坳及沙嶺區內「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是應付預期日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，這些用途包括露天貯物場、貨櫃車拖架停放場、公眾停車場連散貨及貯物用途，而周邊地區亦有荒廢的梧桐河河曲、山坡和農地；
 - 申請地點只有小部分地方位於「農業」地帶(約 139.3 平方米或地盤面積的 6.4%)和「綠化地帶」(約 43.5 平方米或地盤面積的 2%)。此外，申請地點侵佔北鄰「綠化地帶」的部分有一條行人

徑把這部分與主要的「綠化地帶」隔開，而侵佔南鄰「農業」地帶的部分為一條由文錦渡路通往申請地點的通道。因此，預計申請的用途只會對該區的農業發展和毗連的「綠化地帶」造成極小影響；

- 申請用途符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點大部分地方(91.6%)位於第 1 類地區，而當局亦沒有就這宗申請接獲政府部門的重大負面意見或區內人士的反對意見。為了處理環保署署長關注的問題，並盡量減低可能對環境造成的滋擾，建議加入一項規劃許可附帶條件，限制運作時間。至於水務署擔心申請地點會侵佔水務專用範圍，建議加入一項規劃許可附帶條件，禁止在水務專用範圍內搭建構築物；
- 雖然申請地點位於新界東北新發展區規劃及工程研究的涵蓋範圍內，但有關研究的最終建議尚未制定，而且地盤平整工程會在二零一四／一五年才展開。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，並不會妨礙該區的長遠規劃和發展；以及
- 至於有公眾意見提出要美化環境及設置排水設施，已建議加入有關的規劃許可附帶條件。至於土地擁有人提出的反對意見，倘小組委員會批准這宗申請，當局會促請申請人與有關地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的土地問題。

6. 一名委員提到文件附錄 VI 所載由一名人士提交的公眾意見書，希望當局能清楚說明該名提意見者提出擁有人是否同意申請用途的問題。丁雪儀女士回應時指出，申請地點包含第 52 約地段第 168 號餘段(部分)、第 170 號餘段(部分)及第 181 號餘段(部分)和毗連政府土地，土地記錄並沒有記載提意見者聲稱擁有的地段第 181 號，地段第 181 號餘段(部分)則屬祖堂土地，並非屬提意見者所有。此外，申請人已取得一些現行土地擁有人的同意，並以掛號郵件向餘下的土地擁有人發出通知，所以已遵行城規會規劃指引編號 31 有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

7. 丁雪儀女士回應另一名委員的提問時表示，申請地點涉及違例貯物、上落客貨和泊車用途，當局已對此執行規劃管制行動，於二零一零年三月一日發出了強制執行通知書。現時這宗申請涉及臨時散貨及貯物用途連附屬貨車及私家車泊車位。倘小組委員會批准這宗申請，而申請地點上的用途與核准用途不同，當局會對違例用途採取適當行動，執行規劃管制。秘書補充說，申請地點現時未獲有效的規劃許可而用作臨時散貨及貯物，對於這種情況，城規會的做法是加入文件第 13.2(c)段所載的指引性質條款，以提醒申請人中止規劃許可沒有涵蓋的用途／發展項目。

8. 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。有鑑於此，一名委員詢問評審涉及「綠化地帶」的申請時會根據什麼準則。丁雪儀女士表示，雖然「綠化地帶」內一般不鼓勵進行發展，但審議申請時，仍會按個別情況考慮。就這宗個案而言，只是申請地點北面邊界一個棚屋的簷篷伸展至毗連的「綠化地帶」內，再者，申請地點劃為「綠化地帶」的部分實際上有一條行人徑把這部分與主要的「綠化地帶」隔開，而該處也沒有任何樹木。有鑑於此，申請用途應不會對毗連的「綠化地帶」造成任何重大影響。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期限內，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可的有效期限內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可的有效期限內，不得在水務專用範圍內搭建構築物，該範圍亦不得用作貯物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，提交美化環境和護理樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，落實經認可的美化環境和護理樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一一年七月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關的發展項目前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (d) 留意北區地政專員的意見：
 - (i) 有關地段的擁有人必須向北區地政處申請批出短期豁免書，把申請地點上已搭建的構築物正規化，並為佔用政府土地申請短期租約；以及
 - (ii) 他會按照既定的地區執行契約條款計劃和土地管制計劃，根據情況恢復採取行動或採取新的行動。倘這宗申請獲批給規劃許可，他會相應地檢討有關情況；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人擬備消防裝置建議時，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由文錦渡路通往申請地點的車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該車路的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為供水給申請地點，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (ii) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有關的地盤邊界不應侵佔「綠化地帶」；以及
- (i) 採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對鄰近地區的環境造成的影響。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/142 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
上水古洞北第 92 約地段第 714 號餘段
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/142 號)

11. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年十月十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備補充資料，回應相關政府部門提出的交通和視覺方面的問題。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/300 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭第 100 約地段第 819 號及毗連政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/300 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——從漁農發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。此外，從二零零九年拍得的航攝照片所見，申請地點原是草木茂生的地方，屬毗連「綠化地帶」密林區的一部分。不過，據他最近於二零一零年九月十五日實地視察所見，有跡象顯示該區(主要是申請地點內)曾進行挖土及修剪樹木的活動。此等在發展項目／規劃申請獲批准前進行的非法清理地盤工程，應予阻止。雖然他未能確定上述工程與這宗申請是否有關，但若批准這宗申請，可能會為此種違例行為立下不良先例。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。根據二零零九年十二月拍得的航攝照片，申請地點原先有草木覆蓋。不過，從二零一零年九月十日拍得的實地照片所見，申請地點最近曾進行挖土工程，現有的草木及面層泥土已被清除。雖然擬建的小型屋宇與附近的村屋並非不相協調，但批准這宗申請可能會立下不良先例，並會鼓勵鄉村範圍進一步延伸至「農業」地帶，對本土樹木、現有林地及其附近地區造成影響；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。其中一份意見書由一名市民提交，表示對這宗申請「沒有意見」。另外兩份意見書分別由坑頭村原居民及上水大埔坑頭村居民福利會主席提交，他們主要基於「風水」理由而反對這宗申請，因為申請地點接近神龕和坑頭村的現有墓地。餘下一份意見書則由創建香港提交，同樣表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目與該地帶的規劃意向和區內的特色不相協調；現有和擬建的基礎設施和發展項目在設計上亦與現有和擬議的土地用途不相協調，以及該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，可能會令區內鄉村的居住環境質素進一步下降；
- (e) 北區民政事務專員指出，上水區鄉事委員會主席、相關的北區區議員、坑頭原居民代表及居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但應留意申請地點接近「鄉村式發展」地帶的邊界，並且完全位於「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村環境及附近具鄉郊特色的地區也並非不相協調。此外，附近在同一「農業」地帶內曾有 32 宗同類的小型屋宇發展申請獲小組委員會批准。至於公眾提出反對擬議小型屋宇發展的意見，應留意相關的政府部門，包括地政總署、運輸署、渠務署及環境保護署，對這宗申請並無負面或反對意見，「風水」問題也不在小組委員會的規劃考慮因素之列。

14. 地政總署茹建文先生回應一名委員的提問時表示，若申請地點涉及政府土地，申請人須向地政總署提出批地申請。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月二十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計和設置消防通道、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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：
 - (i) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/718 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街41至43號安華工業大廈地下K2室
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/718 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，沙田民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。零售商店與其所在的同一工業大廈地下的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。就申請用途的營運性質而言，預計不會對周圍地區的環境、衛生和基礎建設造成不良影響。在有關工業大廈內，餘下的合計商用樓面面積為 460 平方米。這宗申請涉及的樓面面積約為 12.9 平方米，倘獲得批准，亦不會超過 460 平方米的准許上限。消防處表示，只要有關商店設有消防設施和與該大廈工業部分完全分隔的走火通道，便不反對這宗申請。申請經營的零售商店符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為這項申請的用途設有臨街的出口，而且不會對當地道路網的交通帶來不良影響。建議小組委員會給予為期三年的臨時規劃許可，

以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請所涉的處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，申請的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，以及申請所涉的範圍內須設有與該大廈工業部分完全分隔的走火通道；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/719 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街14至24號金豪工業大廈第一座地下
C5單位(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/719 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內收到一份由世紀工業中心業主立案法團一名委員提交的公眾意見書，表示在申請處所內經營的業務(售賣水果)，不會影響公眾利益，但不可阻礙商店前面的行人路，以保持街景美觀及避免意外；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。在申請地點闢設臨時商店及服務行業(為期五年)，這項用途與有關商店所在的同一工業大廈地下的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。就申請用途的營運性質而言，預計不會對周圍地區的環境、衛生和基礎建設造成不良影響。在有關工業大廈內，餘下的合計商用樓面面積為 460 平方米。這宗申請涉及的樓面面積約為 33 平方米，倘獲得批准，亦不會超過 460 平方米的准許上限。關於這方面，消防處表示，只要有關商店設有消防設施和與該大廈工業部分完全分隔的走火通道，便不反對這宗申請。把申請處所用作臨時商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為這項申請的用途設有臨街的出口，而且不會對當地道路網的交通帶來不良影響。雖然申請人申請為期五年的臨時規劃許可，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況，建議小組委員會給予為期三年的臨時規劃許可。

22. 對於文件附錄 III 所載由世紀工業中心業主立案法團一名委員提出的公眾意見，一名委員表示，通常業主立案法團主席或獲業主立案法團授權的人士才能代表業主立案法團的立場。這名委員懷疑該名業主立案法團委員所表達的僅代表她個人的觀點。

商議部分

23. 有關提意見人所關注的問題，運輸署的蔡德基先生建議另加一項指引性質的條款，提醒申請人不得阻礙商店前行人道的人流。委員表示同意。

24. 至於委員對收到的公眾意見提出的看法，主席表示審議一宗申請時，會考慮所有收到的公眾意見，不論有關意見以團體還是個人名義提出。

25. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請所涉的處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，申請的用途須符合《建築物條例》的規定，例如

有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆／樓層隔開；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，以及申請所涉的範圍內須設有與該大廈工業部分完全分隔的走火通道；
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件；以及
- (g) 申請用途的運作不得阻礙申請處所前行人道的人流。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/321 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 323 號 C 分段及
第 1030 號(部分)經營臨時休閒農場
(有機農場及新鮮糧食店) (為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/321 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——先前有一宗申請(編號 A/NE-TK/285)涉及在申請地點的部分地方(地段第 1030 號(部分))經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店及食物製造廠)，為期三年。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年十二月十一日覆核該宗申請後，予以駁回。在考

慮該宗覆核申請時，城規會部分委員認為，申請的用途實質上是休閒農場的附屬用途，而非新鮮糧食店和食物製造廠。城規會決定駁回該宗申請，因為擬議的食物製造廠不應獲准在「農業」地帶內經營。城規會並建議申請人考慮申請規劃許可，把有關地點用作「休閒農場」，這可能是較為合適的用途；

- (b) 擬經營臨時休閒農場(有機農場及新鮮糧食店)，為期五年——該有機農場(佔地約 259 平方米)已在營業，位置在申請地點的西部(地段第 323 號 C 分段)，這個用途是「農業」地帶內經常准許的用途。擬經營的新鮮糧食店(佔地約 135.2 平方米)會設在申請地點的東部(地段第 1030 號(部分))，屬休閒農場的附屬用途，須向城規會取得規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員表示，大埔地政處曾在一九八七年發出批准書，容許在地段第 1030 號搭建農用構築物，包括農用貯物室、簷篷、花架及更寮。經初步實地視察，地政處發現位於地段第 1030 號(不屬申請地點範圍的部分)的一些構築物已改用作住宅，但有關改動未經該處批准。由於未經許可而擅自把構築物改用作住宅，違反了地段第 1030 號的租約條款及批准書的條款，大埔地政處會考慮執行適當的管制行動。雖然有關的構築物位於申請地點外，但大埔地政專員認為申請人必須糾正違規的情況，否則他不會支持這宗申請。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他認為申請地點位於「農業」地帶內，應保留作農業用途，可是，申請地點卻建有臨時構築物，其中只有部分作農業用途；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，合共接獲 27 份公眾意見書。其中一份意見書由創建香港提交，指申請人提交的技術評估資料不足以證明擬議的用途不會對附近地區的交通、環境及排水造成影響。其他意見書由汀角村公所(主席、原居民代表及居民代表聯署)和汀角村的 25 名原居村民(內容一致的信件)提交，他們均反對這宗申請，理由是申請地點非常接近

附近的居民，會帶來不必要的滋擾；申請地點位於「農業」地帶內，不應作屋宇及商業用途；以及批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令環境的質素下降，亦會對區內的道路網的交通情況造成不良影響；以及

(e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- 擬議的新鮮糧食店會在現有的農用構築物經營，該構築物是根據租約而獲准搭建以用作花棚的，但現時則用來臨時貯物。據申請人所述，申請這項臨時用途，是為滿足兼職農夫的要求，為他們提供具備桌椅及洗滌盆等基本設施的地方，讓他們可購買農產品和處理／食用他們出產的農產品，例如切洗蔬菜，以便調製沙律、鹹菜和菜乾。他們的蔬菜產品會按照相關政府部門的規定處理和出售，包括申領食物環境衛生署(下稱「食環署」)發出的新鮮糧食店牌照。申請人澄清，用作出售農產品的地方僅佔地約 30 平方米；
- 雖然從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但由於申請用途的規模細小，而且屬臨時性質，應不大可能會對申請地點的長遠用途造成影響。有機農場是「農業」地帶內經常准許的用途，而新鮮糧食店能支援農場的營運。擬議的臨時用途與附近的農業環境並非不相協調，不大可能會對鄉郊景觀造成重大的不良影響。雖然大埔地政專員提出意見，指位於地段第 1030 號的一些構築物未經許可而改作住宅用途，但有關構築物位於申請地點外，應不會影響這宗申請提出的擬議用途；
- 至於公眾的意見，須留意的是，該區最接近的村屋位於汀角路的另一面，距離申請地點約 90 米，而且申請地點與汀角路之間相隔一個獲批給規劃許可的臨時燒烤場連停車場(申請編號 A/NE-TK/281)，該項目亦由提出現時這宗申請的同一

申請人經營。擬議的臨時新鮮糧食店規模細小(約 135.2 平方米)，不大可能會對區內村民構成滋擾，或對區內的交通、環境及排水造成不良影響。運輸署、環境保護署及渠務署等相關的政府部門亦無就這宗申請提出負面意見。然而，由於區內人士擔心有關的臨時用途可能造成滋擾，故此建議加入一項規劃許可附帶條件限制作業時間，以盡量減少可能造成的負面影響；以及

- 一 考慮到擬議有機農場及新鮮糧食店的規模細小，與毗連的農業用途並非不相協調，規劃署認為可從寬考慮這宗申請擬作的用途，批給屬臨時性質的規劃許可。不過，鑑於公眾有所憂慮，建議批給規劃許可時，把許可的有效期定為較短的三年而非申請人要求的五年，以便密切監察申請地點的使用情況。

28. 一名委員留意到毗鄰的地段亦由申請人租用作農業用途，若加上申請地點，農地的總面積約達 15 000 平方米。由於接獲區內人士的意見，表示反對申請地點作商業用途，這名委員詢問擬議的新鮮糧食店會否用作「銷售點」，出售申請人在毗鄰的農地出產的農產品。鄭禮森女士表示，據申請人所述，擬議的新鮮糧食店會在現有的農用構築物經營，而出售農產品的地方僅約 30 平方米，餘下的有蓋地方會用作展覽區／教學區／休憩處和洗手間。到訪的兼職農夫在申請地點西面屬於他們的土地進行有機耕種之餘，可參觀申請人位於毗鄰地段的農地，加深對不同植物和農作物的了解。此外，申請地點與巴士站距離不遠，大部分農地使用者都會乘搭公共交通工具。由於擬議用途的規模細小，因此不大可能會對附近地區造成不良影響。因此，沒有意見反對屬臨時性質的擬議用途。

29. 另一名委員詢問，區內人士以在申請地點興建屋宇為理由提出反對，這個理由是否充分。鄭禮森女士表示，現在這宗申請是把申請地點用作臨時休閒農場(有機農場及新鮮糧食店)。申請人並無提出搭建構築物以作有機農場，只是建議在現有的農用構築物經營新鮮糧食店，而且該構築物是根據租約獲准搭建以作花棚的。故此，這宗申請不涉及在申請地點興建任何屋宇。

商議部分

30. 秘書向委員簡述這宗個案的背景。她表示現時申請擬經營的新鮮糧食店在運作方面與同一申請人先前提出的申請(編號 A/NE-TK/285)類似。申請人曾提出申請(編號 A/NE-TK/285)，要求在申請地點東部的用地經營新鮮糧食店及食物製造廠。在二零零九年十二月十一日的覆核申請聆訊中，委員從申請人的簡介得悉，擬議用途的主要目的是為兼職農夫提供一處地方，供他們食用／加工農產品，例如切洗蔬菜。申請人已解釋，儘管不會在申請地點煮食，但食環署仍要求申請人申領食物製造廠牌照。雖然部分委員理解申請人的情況，認為申請人真心提供所需設施，滿足兼職農夫的需要，但擬設的食物製造廠位於「農業」地帶，不應予以准許。委員同意，編號 A/NE-TK/285 的申請應予以拒絕，並建議申請人申請規劃許可，把有關地點用作「休閒農場」，這可能是較為合適的用途。

31. 部分委員支持闢設擬議的休閒農場，因為有關農場可推動和鼓勵人們把耕地作農業用途，為農夫提供就業機會，以及推動當區的旅遊業。其他委員亦贊同這個意見。

32. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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；

- (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(即在二零一一年七月二十九日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意大埔地政專員的意見，在地段第 1030 號搭建的一些構築物已改用作住宅，但有關改動未經該處批准。由於未經許可而擅自把構築物改用作住宅，違反了地段第 1030 號的契約條件及批准書的條款，大埔地政處會考慮執行適當的管制行動。申請人須糾正違規的情況，而糾正後的情況必須符合大埔地政處的要求；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點並沒有公共排污駁引設施，申請人應就發展項目的污水處理／排放設施及擬設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署署長的意見。此外，申請地點附近現時並沒有公共雨水渠可供接駁。申請人須就申請地點提交並落實排水建議，確保不會對附近地區的排水情況造成不良影響。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人擬備所提交的資料時，須留意平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。在平面圖上亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則／牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/458 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔錦山村 62 號第 6 約地段第 755 號 B 分段、第 941 號 B 分段(部分)及第 1361 號和毗連政府土地設立宗教機構，包括附屬員工宿舍及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/458 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 設立宗教機構，包括附屬員工宿舍及服務行業——這宗申請關於設立佛堂連附屬員工宿舍，並作中醫診症／中藥用途。此等用途現位於一幢樓高兩層連閣樓的村屋內，而屋外是一個有蓋庭園。據申請人所述，申請地點會每天開放，提供診症及處方中藥服務，並作為聚會和管理佛堂事務的地點。每逢農曆的初一和十五，佛堂亦會開放，讓一般信眾參拜、燒香及參與其他佛教活動。預計在佛誕和法會時節期間，到訪人數約有 45 至 60 人；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村(錦山村)的「鄉村範圍」內，有關土地應預留給原居村民發展新界豁免管制屋宇，即使當局並無接獲在申請地點興建小型屋宇或進行重新發展的申請。土地查冊記錄顯示，第 6 約地段第 755 號 B 分段及第 1361 號的土地擁有人是 Cheung Chiu-hon 和 Lau Bing-ye，而第 6 約地段第 941 號 B 分段的土地擁有人則是率善基金有限公司，與申請人韓欣陶有所不同。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，該署的記錄顯示，申請地點上的現有樓宇／構築物並未根據《建築物條例》獲得批准。如有關樓宇是《建築物條例》所訂明的違例建築，他不會支持這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，四周是村屋，宗教機構進行的戶外活動，例如燃燒香燭冥鏹及敲鐘擊鼓等，會造成環境滋擾，影響附近的居民；
- (d) 在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書，有關的意見撮錄如下：
- 大埔區議員羅舜泉先生提交的意見書表示反對這宗申請，理由是申請地點面積太細小，不能用來經營申請的用途，而且有關地點太接近民居。他對申請處所的消防安全存疑，並表示村民擔心有關地點可能會用來安放骨灰；

- 錦山村的原居民代表提交的意見書表示反對這宗申請，因為有關發展項目會為錦山村帶來額外的人流及車流，造成噪音和滋擾。他認為錦山村現有的社區配套設施完備，沒有需要增加宗教機構、商店及服務行業；
 - 錦山村村代表及錦山村公所主席提交的三份意見書表示，鑑於錦山村的居民提出反對意見，他們均反對這宗申請；以及
 - 其餘七份意見書由錦山村居民及一名市民提交，表示反對這宗申請。他們質疑有關運作是否合法，並關注有關發展項目會對附近居民造成滋擾、導致環境受到污染和危及道路安全、令樓價受到影響，以及申請地點可能改作骨灰龕等問題；
- (e) 大埔民政事務專員表示，申請人計劃在申請地點發展一所宗教機構，錦山的一些當地居民和壓力團體或會憂慮申請地點最終可能會改作骨灰龕；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估摘錄如下：
- 這宗申請擬把位於錦山村「鄉村式發展」地帶中部的一幢現有村屋作宗教及診症用途，而這兩項用途並不符合該區「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並沒有提供充分資料，支持偏離該規劃意向。根據規劃署的記錄，有關「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付附近的泮涌、泮涌新村、錦山及石古壟未來興建小型屋宇的需求。大埔地政專員亦表示，申請地點位於錦山村的「鄉村範圍」內，應預留給原居村民興建新界豁免管制小型屋宇之用；
 - 有關發展包括一處參拜及燃燒香燭的地方。申請書並無提供資料，證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。就此，環保署署長關注到

宗教用途涉及的戶外活動，例如燃燒香燭冥鏹及敲鐘擊鼓等，會對環境造成滋擾，影響附近的居民。由於申請書沒有提供資料解決可能造成的環境問題，環保署署長不支持這宗申請；以及

- 一 當局接獲反對這宗申請的公眾意見，反對的理由主要是發展太接近民居；可能對附近地區構成滋擾及對環境造成不良影響；以及該處可能會改作骨灰龕，但骨灰龕並非「鄉村式發展」地帶的准許用途。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 委員繼而審閱文件第 11.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合該區「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供足夠資料，支持偏離有關規劃意向；
- (b) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類發展項目立下不良先例；以及
- (c) 申請書並無提供資料，證明發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。他們均於此時離席。]

屯門及元朗區

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/404 在劃為「工業」地帶的
屯門建榮街 25 號百利中心地下 1 室(部分)
經營臨時商店及服務行業
(零售商店售賣工廠用燈飾)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/404 號)

簡介和提問部分

37. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景——申請人原本就先前一宗申請(編號 A/TM/336)的規劃許可申請續期五年，但編號 A/TM/336 的申請所涉處所面積較大，包括同一幢大廈地下 1 室(部分)和 2 室(部分)，而所涉的用途亦較多(即售賣燈飾和文具)，但現時這宗申請只涉及使用 1 室(部分)售賣燈飾。因此，現時這宗申請被視作新提交的申請，而並非先前批給的規劃許可的續期申請；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(零售商店售賣工廠用燈飾)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，屯門民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：

- 申請的用途是設於現有工業大廈內的小型零售商店，售賣工廠用燈飾，面積約 32 平方米。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為預計不會對該區的環境和基礎建設造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見；
- 該售賣工廠用燈飾的零售商店與其所在的同一幢大廈地下的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現主要作零售商店、餅店、管理員辦事處、便利店及停車場和上落客貨區；
- 有關工業大廈設有花灑系統，地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。由於先前就有關工業大廈地下商用樓面面積批給的規劃許可已被撤銷或即將失效，而這宗申請涉及的樓面面積約為 32 平方米，倘獲得批准，亦不會超過 460 平方米的准許上限。此外，申請處所面向建榮街，設有獨立的走火通道。關於這方面，消防處處長表示，只要有關商店設有符合其要求的消防裝置，便不反對這宗申請；
- 據悉，申請人未有履行先前批給規劃許可的那宗申請(編號 A/TM/336)有關消防裝置的附帶條件，因為申請人誤以為有關處所的花灑系統已符合規定。申請人已表示，倘這宗申請獲得批准，定會履行所有附帶條件。有鑑於此，規劃署認為可從寬考慮現時這宗申請，但建議縮短履行這次規劃許可的期限，以確保申請人盡快履行有關消防裝置的規定，並建議加入條款，訂明若申請人未有履行規劃許可附帶條件，許可將被撤銷。此外，亦建議提醒申請人，倘其未有履行附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，小組委員會未必會從寬考慮；以及

- 一 為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，建議小組委員會給予有效期為三年的臨時規劃許可，而非申請人所要求的五年。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須嚴格遵守履行規劃許可附帶條件的期限。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請處所與所在大廈工業部分須以適當的耐火結構及設計完全分隔，以及申請處所的走火通道須與該大廈工業部分完全分隔。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請處所與毗連的單位及走廊之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開，而走廊門的耐火時效須不少於一小時。申請人須按照《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供無障礙通道；以及
- (d) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/204 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門第 130 約地段第 215 號 C 分段近新慶路
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/TM-LTY Y/204A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——屯門地政專員表示，申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶內，而且少於 50% 的地方在「鄉村範圍」內，即使規劃申請獲批給許可，根據現行政策，該處亦不會考慮申請地點的小型屋宇申請。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處表示，申請地點位於新慶村考古遺址內，倘小組委員會批准這宗申請，申請人須於擬議發展項目施工前，進行詳細的考古調查；

- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由一名屯門區議員提交，表示支持這宗申請；另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括擬建屋宇與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不符，亦與該區的特色不相協調；該區並無符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，為該區提供優良的設計，以及在批給規劃許可前，未有制定符合可持續發展原則的發展藍圖，會對居民的居住環境和福祉造成影響，更會引致健康和社會問題；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。根據未來 10 年對小型屋宇需求的預測，附近的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並無短缺，仍有大約 17.18 公頃的土地可供使用，大約可興建 687 幢小型屋宇，以應付尚未處理的小型屋宇申請及於不久將來發展的其他小型屋宇項目（約 563 個）。此外，有關的原居村民並非附近鄉村的原居村民。申請人沒有解釋為何在附近的「鄉村式發展」地帶或屯門其他「鄉村式發展」地帶找不到地方興建擬議的小型屋宇。屯門地政專員不支持這宗申請，因為申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶內，而且少於 50% 的地方在「鄉村範圍」內。他亦表示，屯門地政處在現階段並無資料，以確定申請人提交的申請書內所提及的三名人士是否合資格獲准興建小型屋宇的原居村民。有六宗位於同一「住宅(戊類)」地帶的同類小型屋宇在一九九四至九五年獲批給許可，但這些申請與現在這宗申請不同，因為該區當時劃為「未指定用途」用地，而現在這宗申請擬建的屋宇的大部分覆蓋範圍位於「鄉村範圍」外。小組委員會沒有充分理由從寬考慮這宗申請。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 一 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的三幢小型屋宇均有多於 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。這宗申請沒有涉及特殊情況，足以支持批予許可。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/208 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍第 124 約地段第 2785 號 Y 分段、
第 2785 號 Z 分段及第 2785 號餘段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/TM-LTY Y/208 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站(下稱「變壓站」))；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份來自屯門區議員的公眾意見書，對申請表示支持；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議變壓站是為同一「鄉村式發

展」地帶內正在施工的 19 幢小型屋宇提供服務。該小型變壓站位於一塊面積 56.5 平方米的用地上，其樓面面積及建築物高度分別約為 11.95 平方米及 3 米，與附近饒富鄉郊特色的地區（主要為村屋、休耕農地及耕地）並非不相協調。預計擬議變壓站不會對衛生、環境、交通、基礎設施容量、景觀質素及自然保育方面造成重大的負面影響。衛生署署長認為，只要依從相關的國際非電離輻射保護委員會指引，應不會對接觸到超低頻電磁場的工人及公眾人士構成任何重大的負面影響。環境保護署署長亦預計擬議發展項目不會產生潛在的負面環境影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及景觀規劃的角度而言，並不反對申請。其他經諮詢的部門對這宗申請並無提出反對／意見。為處理相關部門所提出的技術事宜，規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，要求提交並落實美化環境建議、排水建議及消防裝置建議。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年十月二十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃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) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即須就於有關地段搭建擬議構築物向地政處申請短期豁免書；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意衛生署署長的意見，即只要依從相關的國際非電離輻射保護委員會(下稱「保護委員會」)指引，應不會對接觸到超低頻電磁場的工人及公眾人士構成任何重大的負面影響；鼓勵與持份者在設置新設施時就規劃新電力設施及探討以低成本方式減少接觸方面進行有效和公開的溝通；當電力組合式變壓站落成啓用時，有關當局宜進行直接實地測量，以驗證是否確實依從保護委員會指引；
- (d) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須由認可人士根據《建築物條例》就擬議發展項目正式提出申請。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人須備悉該規例第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，用地附近水管的水流未達滅火所需的標準。

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/331 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗洪水橋第 124 約地段第 2371 號餘段、
第 2413 號(部分)、第 2414 號餘段(部分)、
第 2416 號餘段(部分)及第 2417 號餘段(部分)
關設臨時私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/331 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士表示，由於所申請的擬議臨時停車場並非預算用作公眾停車場，因此文件第 1.1 和 1.3 段應刪去「公眾」兩字。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時私家車及輕型貨車停車場，為期三年——經營者會提供合共 10 個私家車泊車位和六個輕型貨車泊車位，以供公司車輛停泊；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。儘管申請地點所在的大片土地劃為「綜合發展區」地帶，以便把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施，但該「綜合發展區」地帶並沒有已知的發展建議。臨時用途不會令長遠的

規劃用途難以落實。擬設的停車場只涉及停泊私家車和輕型貨車，與附近主要為空置用地、民居、露天貯物場和輕型鐵路設施的土地用途並非不相協調。有關發展僅提供 10 個私家車泊車位和六個輕型貨車泊車位。考慮到所涉性質和規模，有關發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成重大的負面影響。建議附加有關限制作業時間、工場活動和車輛類別的規劃許可附帶條件，從而盡量減少對附近環境可能造成的影響。申請人若未能履行任何規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可會遭撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。相關政府部門對申請並無異議。

48. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 噸的中型和重型貨車（包括貨櫃拖頭／拖架）和旅遊車；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計，於規劃許可有效期內每六個月提交樹木監察報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)落實排水設施建議，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六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批

給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘若元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，由洪水橋田心路可經其他私人土地和政府土地上的一條非正式路徑前往申請地點。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證會批給通行權；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並與有關地政和維修保養當局釐清管理和維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與洪水橋田心路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬設的排水渠不應與現有樹木和擬栽種的新樹木的受保護樹根範圍有衝突。如有衝突，須作出調整；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬使用由貨櫃改裝而成的獨立貯物室，申請人應按佔用用途所需提供滅火筒，而滅火筒的所在位置亦應在圖則上清楚標示；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。用作守衛室或貯物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段應根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂有關提供緊急車輛通道的規定。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/330 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第 122 約屏山坑尾地段第 68 號 A 分段
坑尾村 42 號地下
經營臨時商店及服務行業(快餐店) (為期四年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/330 號)

51. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備額外資料，處理有關政府部門所關注的問題。

52. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/507 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田吉慶圍第 109 約吉慶圍地段第 151 號及 152 號和地段第 399 號(部分)及 1411 號興建屋宇及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/507 號)

53. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十月十四日要求延期一個月考慮申請，以便申請人有時間處理有關政府部門所提出的意見。

54. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/614 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 117 號(部分)、第 119 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/614 號)

簡介和提問部分

55. 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) 闢設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦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 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - 儘管申請用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長期發展計劃。有關發展與四周的土地用途(主要包括荒置土地、空置農場及殘破建築、露天貯物場、休耕農地及零星民居)並非不相協調。由於短期內不大可能在「住宅(丁類)」地帶內有永久的私人住宅發展項目落實，在這段過渡期間可以考慮把申請地點作適當用途。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙申請地點的長遠規劃意向；
 - 申請地點是先前於二零零七年八月二十四日獲批准作相同用途的一宗規劃申請(編號 A/YL-PH/543)所涉的地點。自批出先前的許可以來，規劃情況並無改變。儘管申請人因未能履行提供消防裝置以供使用的規劃許可附帶條件而導致先前獲批給的規劃許可於二零零九年十二月二十四日被撤銷，申請人已履行相關政府部門所要求的其他規劃許可附帶條件。他亦表示樂意履行該項尚未完成的附帶條件，並於這次申請中隨付聘請合資格消防裝置承辦商進行評估和於申請地點安裝消防裝置的報價單及合

約。就此而言，只要申請人為發展項目提供消防裝置，消防處處長便不反對這宗申請；

- 經諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面意見。文件第 12.2(b)至(e)段已建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以處理有關部門所提出的技術事宜；以及
- 由於上一項許可(申請編號 A/YL-PH/543)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，如申請獲得批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行該等條件的進度。此外，亦會告知申請人，倘若再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮。

56. 對於有委員關注申請用途對附近溪澗可能造成影響，袁承業先生表示申請人已根據先前獲批申請(編號 A/YL-PH/543)所訂定的規劃許可附帶條件，提交排水建議和提供排水設施。為此，渠務署不反對這宗申請，但根據編號 A/YL-PH/543 的申請而設置的排水設施須由申請人負責保養。袁承業先生並表示，申請人已就環保、污水排放及雨水處理的擬議措施提交資料。當局並無接獲有關政府部門的負面意見。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於下午六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可的有效期內，須時刻妥善保養根據編號 A/YL-PH/543 的申請而於申請地點設置的排水設施；

- (c) 在規劃許可的有效期內，申請地點內的現有樹木及為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月二十九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)設置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可的有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。在申請地點範圍內的地段有違例構築物(包括經改裝貨櫃)。此外，申請地點內的政府土地亦被佔用，但事前未經元朗地政處批准。橫跨舊批農地及政府土地的兩個大型游泳池看來未被納入發展計劃詳情附表內。申請人須就游泳池的尺寸予以澄清。從粉錦公路前往申請地點，可經設在政府土地及地段第 128 號其他部分(申請地點範圍外)的非正式鄉村道路到達。地政處不會為該道路進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。政府土地的佔用人及相關地段的註冊擁有人須向該處申請短期租約／短期豁免書，以把上述的違規情況納入管制範圍內。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點仍然有違例情況，地政處會考慮向註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點並非與粉錦公路直接連接。申請人應向地政監督查核申請地點與粉錦公路之間通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清由粉錦公路通往申請地點的通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠措施，以避免地面徑流從申請地點經車輛進出口通道流入鄰近道路／渠道。路政署不應負責保養任何連接申請地點和粉錦公路的通道；
- (h) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即所有從發展項目排出的污水須受《水污染管制條例》管制。申請人須依循該條例的規定，並須採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計，申請人須視乎樓宇的佔用性質提供滅火筒，而有關滅火筒須在圖則上清楚標示；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人應委聘認可人士統籌所有建造工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據該條例認可申請地點的違例構築物。屋宇署日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/689 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 89 號(部分)、第 91 號、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號及第 793 號、第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流場地、露天貨櫃存放場、貨櫃車停車場連附屬工場(修補汽車輪胎、進行壓實及拆除包裝工作)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/YL-HT/689 號)

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間修訂申請地點的布局。

60. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/690 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 31 號餘段(部分)及第 32 號餘段、第 129 約地段第 2433 號(部分)、第 2436 號(部分)、第 2437 號(部分)、第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2447 號(部分)、第 2958 號(部分)、第 2959 號(部分)、第 2960 號、第 2961 號 A 分段(部分)、第 2961 號餘段(部分)、第 2962 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 2964 號、第 2965 號、第 2966 號、第 2967 號、第 2968 號 A 分段、第 2968 號 B 分段、第 2969 號、第 2970 號、第 2971 號、第 2972 號、第 2973 號、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2977 號 B 分段(部分)、第 2983 號餘段(部分)、第 2984 號、第 2985 號、第 2986 號、第 2987 號、第 2988 號、第 2989 號餘段、第 2991 號餘段(部分)、第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、第 2998 號、第 2999 號(部分)、第 3000 號餘段(部分)、第 3080 號(部分)、第 3081 號(部分)、第 3082 號 A 分段(部分)、第 3082 號 B 分段、第 3083 號、第 3084 號、第 3085 號、第

3086 號(部分)、第 3087 號(部分)及第 3088 號 B 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃、塑膠、建築材料、五金廢料、塑膠廢料及舊紙張製品連附屬物流場地和貨櫃維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/690 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間預備法律文件，與第 129 約地段第 2993 號和第 2995 號的註冊土地擁有人調解。

62. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/699 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 60 號(部分)、第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號(部分)、第 70 號、第 71 號及第 72 號餘段(部分)、第 129 約地段第 3018 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3022 號、第 3024 號餘段(部分)及第 3025 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場停泊私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖頭及拖架連附屬車輛零件組裝場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/699 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時停車場停泊私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖頭及拖架連附屬車輛零件組裝場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—元朗地政專員不支持申請，理由是有關政府土地的佔用人和有關地段的註冊土地擁有人沒有接受他於二零零四年發出的短期租約／短期豁免書。自批出上一次的規劃許可後，該擁有人／佔用人再沒有就把申請地點上的違例情況納入規管而提交申請，由於似乎不可能納入規管，他正考慮採取執行契約條款行動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點和通道(屏廈路和鳳降村路)附近(最近的位於約 50 米以外)有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。運輸署署長表示，今年年初有一名村民投訴申請地點的車輛通道(即鳳降村路)不適合長車轉動。他認為讓長車通過鳳降村路仍屬安全，但該條道路狹窄，或不能為行人提供一個理想的步行環境；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示倘申請獲得批准，應附加規劃許可附帶條件，要求提供優質的美化環境措施和設計良好的邊界圍欄，以減少所造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - 申請用途與四周同樣劃為「綜合發展區」地帶的大部分用途(主要是根據城市規劃委員會[下稱「城規會」]規劃指引編號 13E 所指位於第 1 類地區的露天貯物場)並非不相協調。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因

為目前並無時間表／已知的計劃，落實有關分區計劃大綱圖上所劃定的用途；

- 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關政府部門對申請沒有負面意見。環保署署長及提意見人所關注的問題，可藉加入文件第 13.2(a)、(b)、(e)及(f)段所載的規劃許可附帶條件得以解決。至於元朗地政專員所關注的問題，當向將會最後一次提醒申請人，必須提交所需的申請，亦會警告申請人，倘若其本人及有關地段的註冊擁有人未有向元朗地政專員提出申請，或沒有接受元朗地政專員發出的短期租約／短期豁免書，把上述違例情況納入規管，則除非情況特殊，否則申請人提交的續期申請將不會獲從寬考慮；
- 小組委員會自一九九九年曾就貨櫃拖架停車場用途批准數宗先前申請(編號 A/YL-HT/61、140、196、292、432、593 及 651)。基於區內對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會近期批准了數宗於同一「綜合發展區」地帶內作各類臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請。由於申請地點毗連該等同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致；
- 對上一宗先前申請(編號 A/YL-HT/651)獲小組委員會批准，為期一年，以期就加入附屬工場用途而對申請地點的情況及其四周環境進行監察，以及就撤銷申請編號 A/YL-HT/593 的許可而對規劃許可附帶條件的履行情況進行監察。由於去年並沒有接獲有關環境方面的投訴，而申請人亦已履行對上一宗先前申請(編號 A/YL-HT/651)的所有規劃許可附帶條件，因此無需再為監察用途而建議批給較短的規劃許可及附帶條件履行期限；以及
- 至於公眾的意見，建議加入有關保護樹木及美化環境的規劃許可附帶條件。規劃署亦備悉申請地點已設置圍欄。

64. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時於申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/651 在申請地點設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年四月二十九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年七月二十九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)提供

消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請涉及的地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。他保留權利，對非法佔用政府土地的情況及申請地點上的違例構築物採取執法／管制行動。申請人須申請短期租約／短期豁免書，把申請地點的違例構築物和非法佔用政府土地的情況納入規管；倘申請人未有提出短期租約／短期豁免書的申請，或未有接受元朗地政專員所發出的短期租約／短期豁免書，以把上述的違例情況納入規管，則除非情況特殊，否則申請人提交的續期申請將不會獲從寬考慮；
- (c) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以減低對環境的潛在滋擾；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須與有關地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須提供足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點經該處的通道流入附近的公共道路／排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；
- (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。用作辦公室和倉庫的貨櫃視爲臨時建議物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條在提交建築圖則的階段釐定發展密度。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；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/186 在劃為「康樂」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 4620 號一樓
關設臨時藥物倚賴者治療康復中心
(社會福利設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/186 號)

簡介和提問部分

67. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景——申請的處所涉及一宗先前的申請(編號 A/YL-MP/127)，該宗申請擬進行相同的用途，並由同一名申請人提交。小組委員會於二零零四年四月十六日在附加條件下批准該宗申請，有關的規劃許可有效期已於二零零七年四月十六日屆滿；
- (b) 關設臨時藥物倚賴者治療康復中心(社會福利設施)，為期三年——申請的用途位於有關地段現有一幢兩層高的教堂建築物的一樓。申請的處所有九個房間，包括四個寢室、一個員工寢室、兩個休息室和兩個辦公室，總樓面面積約為 174 平方米，最多可容納 20 人。地下一層現正用作崇拜的地方、辦公室和食堂；
- (c) 政府部門的意見詳述於文件第 10 段，有關重點分述如下：
 - 元朗地政專員表示，元朗地政處在二零零五年四月十三日批出臨時豁免書，准許把申請處所用作藥物倚賴者治療康復中心，有效期為三年，由二零零二年二月一日起生效，屆滿後按季續期；
 - 從服務和發牌的角度而言，社會福利署署長(下稱「社署署長」)支持這宗申請。申請人從二零零二年三月起，一直在申請的地段營運福音戒毒治療及康復中心，名為元朗中心。申請人屬非政府資助機構，通過有系統的計劃，包括宗教活動和職業訓

練，向最多 20 名男性倚賴藥物者提供住院戒毒治療及康復服務。申請人現根據豁免證明書營運該戒毒治療及康復中心，有關的豁免證明書在二零零三年一月十七日首次由社會福利署簽發。該機構有八年的寬限期，進行所需的改善工程，以符合法定的發牌條件，從而領取牌照，上述的寬限期會於二零一一年一月十六日屆滿；以及

- 保安局禁毒專員表示，申請人主要向濫用精神藥物的男性青少年提供治療和康復服務，該中心有很高的入住／使用率，因此保安局在政策上支持其申請；
- (d) 在法定公布期內共接獲 12 份公眾意見書。除了一份意見書關注青山公路的交通容量和可能對交通造成的影響(特別是對緊急消防和救護服務的影響)外，其餘 11 份意見書均反對這宗申請。有關意見概述如下：
- 一份由九名人士簽署的意見書反對這宗申請，主要因為該中心會對該區的公眾治安和衛生造成不良影響，並可能對鄉郊環境構成滋擾；
 - 八份意見書為內容劃一的信件，這些意見擔心公眾治安，以及該中心會破壞寧靜的鄉郊環境，並影響區內的環境衛生；
 - 一份由個人提交的意見書極力反對這宗申請，但並無說明具體理由；以及
 - 由創建香港所提交的意見書反對這宗申請，理由是申請處所劃為「康樂」地帶，有關用途與規劃意向不相協調，以及有關用途應可設於其他地點；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- 一 雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請的用途設在現有的教堂內，而且尙未有已知的建議提出清拆教堂以進行康樂發展。有關的處所先前曾獲發給進行相同用途的規劃許可(申請編號A/YL-MP/127)，而申請人已履行設置消防裝置的規劃許可附帶條件，但有關的規劃許可有效期已在二零零七年四月十六日屆滿。現時申請人基本上一如先前獲批准的計劃，就相同的處所進行相同的用途申請規劃許可；
- 一 由於申請的用途屬臨時性質，有關的處所也設在現有的教堂建築物內，因此，申請用途與四周混合民居、空置土地、池塘和植物苗圃的土地用途並非不相協調；
- 一 該中心是非牟利機構，提供戒毒治療及康復計劃，幫助區內的男性倚賴藥物者。從服務和發牌的角度而言，社署署長和禁毒專員均支持這宗申請；
- 一 相關的政府部門經諮詢後對這宗申請並無負面意見。至於消防處處長所關注的消防裝置問題，可通過在批給許可時加上適當的附帶條件解決；以及
- 一 雖然區內人士主要以公眾治安和對寧靜的鄉郊環境造成不良影響為理由而提出反對，但該中心設於現有的教堂建築物內，警務處處長對這宗申請也沒有負面意見。該中心是服務整個元朗區的社會福利設施，由申請人按發牌條件妥善管理。對於有公眾意見指申請的用途與「康樂」地帶的規劃意向不相協調，應注意的是申請處所設於現有的教堂內，而且尙未有已知的建議提出清拆教堂以進行康樂發展。

68. 李志源先生在回應一名委員的提問時表示，該中心向濫用藥物的男性提供住院服務。根據申請人提供的資料，申請處所最多可容納 20 人，現時仍有很多受助人輪候服務。

69. 另一名委員支持這宗申請，因為該中心主要向濫用精神藥物的男性青少年提供治療及康復服務。李志源先生在回應該名委員

有關區內的反對意見的問題時說，該治療康復中心從二零零二年起運作以來，當局一直沒有接獲對該中心的投訴。

商議部分

70. 從提供社會福利服務的角度而言，委員大致上支持設立該治療康復中心。一名委員詢問可否向該中心批給有效期較長的規劃許可。主席在回應時說，申請人只申請三年的臨時許可，小組委員會應按照申請人所提交申請的內容考慮這宗申請。該名委員又表示，鑑於藥物倚賴者治療康復中心的性質和需要，當局稍後應檢討把有關地點劃作「康樂」地帶的規劃。主席建議告知規劃署，在日後檢討有關分區計劃大綱圖的「康樂」地帶的規劃時，應考慮委員有關把申請地點劃作合適用途的意見。委員表示同意。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，所設置的緊急車輛通道必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如擬進行改建和加建工程，獲聘用的認可人士須在展開改建和加建工程前，把圖則提交建築事務監督審批；以及
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請的用途所排放的污水受到《水污染管制條例》管制；如有關處所會排放污水，申請人應向該署區域辦事處(北)申請排放牌照。

73. 小組委員會亦同意告知規劃署，在日後檢討有關分區計劃大綱圖的「康樂」地帶的規劃時，應考慮委員有關把申請地點劃作合適用途的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、袁承業先生和李志源先生出席會議，解答委員的查詢。他們均於此時離席。]

議程項目 22

其他事項

74. 餘無別事，會議於下午四時結束。