

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年十一月十六日下午二時三十分舉行的

第 361 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
姚思教授	
葉天養先生	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
環境保護署助理署長(環境評估) 區偉光先生	
地政總署助理署長／新界 苗力思先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

杜德俊教授

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

吳劍偉先生

議程項目 1

通過二零零七年十一月二日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 第 360 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年十一月二日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 360 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

修訂第 16A 條申請編號 A/NE-SSH/26-3 的規劃許可附帶條件(q)項

2. 秘書指出，小組委員會先前於二零零七年八月十日根據《城市規劃條例》第 16A(2)條就有關申請批給規劃許可(原有第 16A 條申請)，其後於二零零七年十月二十四日批准延期展開獲核准的發展。當局根據第 16A 條批給的規劃許可附帶條件(q)項，原規定申請人「提供一所幼稚園／幼兒園，而有關情況須符合教育局局長或城市規劃委員會的要求」。現時這宗申請應附加同一項附帶條件，不過在相關文件和發給申請人的通知信內，該項附帶條件卻誤印成「提供一所幼稚園／幼兒園、一所小學和一所中學，而有關情況須符合教育局局長或城市規劃委員會的要求」。由於教育局局長先前表示申請人無須提供小學和中學，秘書建議委員修改有關申請的規劃許可附帶條件(q)項。

3. 經商議後，委員決定將有關申請的規劃許可附帶條件(q)項修訂為「提供一所幼稚園／幼兒園，而有關情況須符合教育局局長或城市規劃委員會的要求」。

4. 秘書表示申請人將獲告知經修訂後的規劃許可附帶條件。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/FSS/3 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》，把粉嶺沙頭角公路規劃區第 19 區綠悠軒附近的政府土地由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/3 號)
-

簡介和提問部分

5. 小組委員會得悉，申請人何樹國先生已獲充分通知，但他已經表明不會出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下繼續聆訊。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

6. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 這宗申請要求將粉嶺／上水分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上一塊位於粉嶺沙頭角公路的土地由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶；
- (b) 申請人並無就擬議「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶內停泊的車輛類別提交任何明確的計劃；
- (c) 申請人為支持這宗申請而提出的理據撮錄在文件第 2 段；
- (d) 地政總署北區地政專員和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)均不支持這宗申請。地政總署北區地政

專員表示，改劃用途地帶的建議會阻礙涉及申請地點的擬議賣地計劃，而環保署署長則認為在申請地點停泊重型車輛會產生噪音，影響鄰近的現有住宅發展。運輸署助理署長／新界指出，直至二零一一年，北區仍有剩餘私家車泊車位。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點的景觀質素原本已經欠佳，有關改劃用途地帶建議會引致景觀進一步惡化，但這宗申請並無就保護樹木或美化環境事宜作出考慮／提出建議，以處理有關問題。其他有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

[鄭恩基先生此時到達出席會議。]

- (e) 在法定公布期內接獲兩份分別由粉嶺區鄉事委員會主席及綠悠軒業主委員會主席提交的公眾意見書。前者反對這宗申請，而後者則表示業主委員會已提交另一宗第 12A 條申請(編號 Y/FSS/2)，要求把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，因此請小組委員會深入考慮其申請。北區民政事務專員亦接獲帝庭軒業主委員會的主席、石湖新村街坊會代表、龍躍頭的居民代表和龍躍頭的原居民代表的意見，前兩者支持把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，而後兩者則屬意把申請地點改劃為「綠化地帶」；以及
- (f) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。對於把申請地點改劃為「商業／住宅(3)」地帶一事，當局已作出審慎考慮，並根據《城市規劃條例》完成適當的程序。擬議商業及／或住宅發展與附近發展互相協調，亦可充分使用珍貴的土地資源。運輸署助理署長／新界表示北區有剩餘的私家車泊車位，以及從噪音的角度而言，環保署署長並不支持這宗申請；

7. 委員並無就申請提出問題。主席多謝許惠強先生出席會議，許先生於此時離席。

商議部分

8. 主席表示，御庭軒的業主委員會先前曾提交第 12A 條申請(編號 Y/FSS/1)，要求把申請地點改劃為「休憩用地」，小組委員會於二零零七年八月決定不同意該宗申請。就現時這宗申請而言，委員認為申請人並無充分理據或理由，以支持把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶。

9. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 北區有剩餘的私家車泊車位，申請人並無充分理據，以支持把申請地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶；
- (b) 申請書內並無提供任何資料，以證明擬議停車場不會對附近住宅發展的環境造成不良影響；以及
- (c) 申請地點所在的「商業／住宅(3)」地帶旨在用作商業及／或住宅發展，這項地帶劃分與附近的住宅／商業發展互相協調，亦可充分使用珍貴的土地資源。

[規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/ST/3 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/23》，把沙田第 186 約地段第 380 號餘段(部分)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/3 號)
-

簡介和提問部分

10. 小組委員會獲悉申請人代表於二零零七年十月十八日要求再次延期考慮這宗申請，理由是同一名申請人就另一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/4)提交補充資料後。因此，申請人就現時這宗申請擬備交通影響評估時，希望先考慮運輸署就上述補充資料的回應，以及城市規劃委員會就該宗申請進行的商議和作出的決定。委員得悉小組委員會暫訂於二零零七年十二月十四日考慮編號 Y/ST/4 的申請。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，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。由於這宗申請已經四次延期，而且當局已給予申請人足夠時間擬備和提交補充資料，小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-TKL/301 就劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的坪輦大埔田村第 84 約地段第 365 號 C 分段(部分)闢設臨時私家車停車場(為期三年)的規劃許可申請續期
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/301 號)
-

簡介和提問部分

12. 規劃署沙田、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) 擬就臨時「私家車停車場」的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/263)申請續期三年；
- (c) 政府部門的意見——除漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)外，有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由打鼓嶺區鄉事委員會提交的公眾意見書，其中夾附一封由大埔田村村代表和 15 名村民提交的反對書。主要反對理由是阻塞通道，以及對環境、衛生情況和風水造成不良影響。北區民政事務專員亦接獲一封由坪輦居民代表提交的信件，內容反對這宗申請，反對理由與大埔田村村代表和村民提出的理由相似；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可對這宗申請予以容忍，為期一年，有關理由詳載於文件第 11.1 段，即自先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況和附近地區的土地用途並無重大轉變。申請人大致上已履行先前規劃許可的附帶條件。申請所涉用途似乎不會對交通、環境、排水情況及景觀造成重大的不良影響。有關政府部門並無就這宗申請提出反對。根據漁護署署長就這宗申請提出的意見，倘臨時規劃許可獲續期三年，可能會令「農業」地帶的規劃意向難以實現。

13. 主席及一名委員詢問當局有否就先前申請(編號 A/NE-TKL/263)接獲由區內人士所提出類似的反對和漁護署署長所提出類似的意見。許惠強先生回應時提出下列要點：

- (a) 先前申請(編號 A/NE-TKL/263)是根據未修訂的《城市規劃條例》處理的。因此，當時是經北區民政事務專員收集區內人士的意見。大埔田村村代表和村民曾就該宗申請提出類似的反對；

- (b) 漁護署署長就先前申請(編號 A/NE-TKL/263)提出的意見，與就現時這宗申請提出的意見類似；以及
- (c) 根據文件圖 A-3 的航攝照片，申請地點接近大埔田村，附近仍有一些農業用途。

商議部分

14. 一名委員就這宗個案的背景提出問題，秘書在回應時指出，先前申請是經城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 17 條覆核後獲得批准的，有關規劃許可為期三年，至二零零八年三月十一日止。該個案進行聆訊時，申請人聲稱申請地點用作停泊五輛由申請人擁有的私家車，而申請人的駕駛技術並不純熟，所以需要大量車輛轉動空間。城規會在批給規劃許可時已附加一項規劃許可附帶條件，規定該停車場只限停泊私家車，並不得通過商業方式開放予公眾使用。城規會在批給先前規劃許可時，並沒有附加屬指引性質的條款，提醒申請人把停車場遷往適當地點。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

15. 許惠強先生解釋說，規劃署建議將屬臨時性質的規劃許可續期一年，而並非三年，主要理由是根據漁護署署長就這宗申請提出的負面意見。當獲續期一年的規劃許可有效期屆滿後，申請人可決定是否再次申請續期，抑或將私家車停車場遷往其他適當地點。根據文件第 11.4(a)段，主席指出，規劃署就建議批給為期較短的規劃許可有效期所提出的理由，與標準條款所述的不盡相同。附加標準條款的目的是要監察情況或讓申請人有時間另覓適當地點。秘書表示，考慮過區內人士就這宗申請提出的反對和漁護署署長的意見後，才建議批給為期一年的規劃許可，其主要理由是要監察情況。

16. 許惠強先生回應一名委員的詢問時表示，申請地點一直用作停泊私家車。對於公眾和區內人士在提出意見及反對時，指稱通道被阻塞和有未領牌照的車輛停泊在申請地點內，地政總署北區地政專員和運輸署助理署長／新界均沒有就這兩件事提出意見。申請人已致函(日期為二零零七年十一月九日)澄

清，所有停泊在申請地點內的車輛已領有牌照。上述信件已在會議上向委員展示。

17. 兩名委員表示，漁護署署長的意見指申請地點的復耕潛力高，但這項意見並不能就批給為期較短的規劃許可有效期提供充分理由，因為漁護署署長亦曾就先前申請(編號 A/NE-TKL/263)提出過同類意見。倘沒有就支援復耕活動提出實質的政策，卻要求土地擁有人將申請地點恢復作農業用途，並不合理。

18. 大埔田村村代表和村民在提交的意見書內提出反對，一名委員就此提出問題，秘書回應時證實，兩名大埔田村村代表及一名北區區議員曾透過北區民政事務專員就先前申請提出類似的反對意見。委員得悉，倘確實如提意見人所指在申請地點發現未領牌照的車輛，規劃事務監督可對有關用途採取執行管制行動。

19. 由於自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大轉變，委員認為這宗申請可獲批給為期三年的規劃許可，但停車場不得作商業用途。

20. 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，至二零一一年三月十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，停車場只限停泊私家車，並不得通過商業方式開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可有效期內，為在申請地點內的現有排水渠進行維修保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年五月十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年八月十六日或之前)落實保

護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

21. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即有關地段的擁有人應向北區地政處正式申請短期豁免書，以便將申請所涉地段內的違例構築物納入法定管制內；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/ST/657 擬在劃為「綠化地帶」的沙田大圍白田村第181約地段第2號及第671號(部分)和毗連政府土地興建分層住宅
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/657號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署沙田地政專員表示，擬議發展的擬議換地比率為 24.9%，除非有充分理據支持，否則一般而言屬不可接受。運輸署助理署長／新界原則上反對擬議發展，理由是會為涉及佔用「綠化地帶」作住宅發展一部分的同類申請立下不良先例。此外，將現時未經規劃的通道改作私家路的建議亦不獲支持，因為要改善此通道的現有斜度，在技術上是否可行仍屬未知之數，而且現有公共行人路亦會被發展地盤的東端部分截斷。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核得悉，「綠化地帶」內有兩棵擬砍伐的樹木可能符合編入「古樹名木冊」的要求，所以應盡量避免砍伐樹木。漁農自然護理署署長指出，申請人提交的生態影響評估繪圖 4.1 的生境地圖，並不能確實反映實地情況。此外，沒有足夠資料描述擬議發展對動物羣造成的影響。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，擬議通道的覆蓋範圍會對鄰近地區造成重大影響，而在需要進一步擴闊擬議通道以設置防撞欄時，情況尤甚；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內共接獲 10 份公眾意見書，由鄧永昌先生(沙田區議員)的辦事處、美松苑的業主立案法團(共夾附 1 444 個簽署、331 封信件及 22 份公眾意見書)、沙田鄉事委員會、何厚祥先生(區議員)、白田村 2 區互助委員會主席、湯家驊議員辦事處及五名市民提交。他們全部均反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。在補充資料的法定公布期內，再接獲兩份分別由沙田鄉事委員會及一名市民提交的公眾意見書。他們均重申反對

這宗申請，理由是擬議發展會對環境造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段，即擬把申請地點納入住宅發展範圍，以及在申請地點闢設通道，兩者並不符合「綠化地帶」的規劃意向。進行擬議發展和闢設擬議通道須清除植物和砍伐樹木，令現時具價值的景觀質素下降。根據有關發展藍圖，申請地點屬於已計劃提供的鄰舍休憩用地的一部分。沒有足夠資料證明擬議發展在交通方面可以接受。此外，倘批准現時這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類建議立下不良先例。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 許惠強先生回應委員的詢問時提出下列要點：

- (a) 現時暫時沒有計劃鋪設車輛通道以連接發展地盤，因而影響擬議住宅發展項目的規模，因為倘任何發展項目緊連一條闊度不超過 4.5 米的街道，則發展密度須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂；
- (b) 根據文件繪圖 A-14，申請人擬對未經規劃的現有通道進行改善工程，把有關通道改建成闊度為八米闊的私家路(於美田路路口和擬議出入口之間)，供擬議發展使用。整條通道的路線將位於「住宅(乙類)」地帶內。在私家路以外是闊度為六米闊的緊急車輛通道，該通道會一直伸延至「綠化地帶」。在進一步提交的資料中，申請人表示同意會讓附近居民繼續在改建後的通道進行活動(即散步和晨運)；以及
- (c) 申請人建議對通道進行改善工程，但該條通道並非公共道路，政府沒有責任鋪設和維修保養該通道。

25. 苗力思先生回應主席的詢問時指出，就通往發展地盤的擬議通道而言，慣常做法是將該道路批作有關發展的非專用通道。

26. 秘書提醒委員，這宗申請的重點是考慮既然「綠化地帶」內的部分土地在相關發展藍圖上已列為「鄰舍休憩用地」，是否仍容許把「綠化地帶」內的土地納入住宅發展內。

27. 一名委員對這宗申請有所保留，因為沒有充分理據支持使用「綠化地帶」內的土地作私人住宅發展，此舉實際上是將「綠化地帶」改作私人花園。這名委員表示，申請地點應繼續劃為「綠化地帶」。其他委員同意這名委員的意見。

28. 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「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人沒有提供充分規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請地點大部分土地長滿茂密的天然草木，進行擬議發展和闢設擬議通道，便要清除植物和砍伐樹木。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對自然保育工作及具價值的現有景觀造成不良影響；
- (c) 沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近道路和路口的交通情況造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，「綠化地帶」內的住宅發展會迅速增加，以致對交通造成不良影響。

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/156 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約
地段第 373 號 F 分段及第 373 號 G 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/SK-HC/156 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——除了漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)有見於有關地區是主要的優質農地之一而不支持申請外，有關政府部門不反對申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，西貢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——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即這宗申請符合評審新界豁免管

制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。雖然漁護署署長不支持申請，但申請地點和附近地區並非非常耕土地。擬議的小型屋宇與附近的鄉郊和鄉村環境互相協調。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年十一月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署署長的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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。附近地區的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。王女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、李志源先生和吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/364 擬在劃為「休憩用地」地帶的
屯門屯門渡輪碼頭下層 K1 舖
經營商店及服務行業(售賣食物和飲品的商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/364 號)
-

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議售賣食物和飲品的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，條件是申請人須提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL/155 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」用地的元朗山貝村第 115 約地段第 11 號 E 分段第 6 小分段興建私人發展計劃的公用設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/155 號)
-

簡介和提問部分

36. 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，亦沒有對申請提出重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定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二零一一年十一月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即提醒申請人倘擬在申請地點搭建構築物，必須向元朗地政處申請短期豁免書；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，即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》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；
- (c) 留意衛生署署長的意見，即申請人須聯絡機電工程署署長，待組合式電力站啓用後安排直接進行實地量度，以符合“Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (Up to 300GHz)”(即過量暴露在按時間轉變的電子磁場、磁場及電磁場下的限制指引(高達 300 千兆赫))；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署「不反對」申請，這項意見不應視作當局容忍申請地點的任何違例建築工程。屋宇署有權根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動。此外，批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和附屬規例對在申請地點的任何現有構築物作出追究。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的指定道路，則根據《建築物(規劃)規

例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段由建築事務監督決定發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/514 就把劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)及第 897 號 B 分段餘段(部分)作臨時露天存放建築材料和建築機器、貨櫃車停車場連附屬維修工場用途(為期三年)的規劃許可申請續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/514 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就申請編號 A/YL-HT/362 作臨時露天存放建築材料和建築機器、貨櫃車停車場連附屬維修工場用途的規劃許可申請續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——除環境保護署外，其他政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面意見。環境保護署署長基於申請地點附近及通道(即屏廈路)有易受環境影響的用途，因此不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，認為可容忍有關用途，因為「綜合發展區」地帶並無即時須予落實的發展建議，當局亦無任何計劃／已知的意向去落實該地帶的用途。把屬臨時

性質規劃許可再續期三年，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請地點過往三年並無有關污染的投訴。附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，可紓緩申請地點對環境可能造成的影響。申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件，而自批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大的轉變。二零零七年二月，小組委員會在同一「綜合發展區」地帶內，批准一宗作臨時公眾停車場的同類申請(編號 A/YL-HT/476)。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十一月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在下午七時至翌日早上七時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內，存放物料堆疊高度不得超過圍欄高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/362 申請在申請地點提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年二月十六日或之前)，就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年五月十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，有關保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年八月十六日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年五月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年八月十六日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

43. 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發展相關的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點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。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把現有構築物納入法定規管；
- (c) 遵照由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理；
- (d) 留意消防處處長的意見，即儘管《建築物條例》並無規定申請人須提交一般建築圖則，但申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的有關建築圖則，以供批核。申請人擬在申請地點的部分土地闢設工場，可能涉及存放／使用危險品的活動，因此申請人／經營者在有需要時，應就有關處所申領牌照作上述用途的事宜，徵詢消防處危險品課的意見；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點通道的土地類別，以及澄清該通道在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點經屏廈路的出入口可能會受到影響。申請人並無資格就此索償。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-LFS/169 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2229 號(部分)、第 2264 號、第 2265 號及第 2266 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放塑膠和金屬材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/169)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放塑膠和金屬材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有負面意見，只是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道(即深灣路)沿線均有環境易受影響的用途；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，申請人亦沒有提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點 70% 的土地位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D 所訂的第 3 類地區內，有關地點先前未獲批給規劃許可。環保署署長提出負面意見。申請人提交的技術資料不足以證明擬議發展不會對附近地區的環境造

成不良影響。此外，運輸署助理署長／新界認為，申請人應查明並澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理／維修保養責任誰屬。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途；以及進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的住宅不相協調；
- (c) 擬議發展不符合城規會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前未獲批給規劃許可，以及有關政府部門就這宗申請的環境及交通事宜提出負面意見。申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及交通造成不良影響；以及
- (d) 該「康樂」地帶的有關部分土地先前未獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，並引致「康樂」地帶的有關部分土地作同類發展的同類申請增加，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-NTM/219 就把劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾米埔隴路第 105 約的政府土地作臨時「收費公眾露天停車場及露天存放貨櫃箱連附屬設施(包括維修工場及食堂)」用途(為期五年)的規劃許可申請續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/219 號)
-

47. 這宗申請由地政總署提交。秘書報告說，地政總署助理署長苗力思先生就此議項申報利益。

[苗力思先生此時暫時離席。陳炳煥先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把臨時收費公眾露天停車場及露天存放貨櫃箱連附屬設施(包括維修工場及食堂)用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/122)續期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見，只是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為過去三年共接獲四宗有關申請地點在環境方面的投訴，以及申請地點和通道(即米埔隴路)附近有易受影響的用途；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段，即這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請用途與附近用途互相協調，亦大致符合「露天貯物」地帶的規劃意

向。附加限制營業時間的規劃許可附帶條件，可盡量減低申請地點可能對環境造成的影響。這宗申請只是就先前獲批准在申請地點作相同用途的規劃許可續期，申請人亦已履行該項許可的所有相關附帶條件。自二零零七年一月起，小組委員會已批准區內七宗同類申請，自那時以來，規劃情況並無改變。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 李志源先生回應一名委員的提問時表示，米埔隴路與申請地點出入口之間的路段，當中約八至九米闊的路面已經鋪築，毗鄰該路段有一間廟宇，但信眾不多。有關通道對面的用地，即申請地點北面，有一些住用構築物，居民須與申請地點使用者共用一條通道。

51. 李志源先生及區偉光先生在回應另一名委員的提問時均表示，手頭並無投訴人的資料，但相信投訴人可能是區內附近的居民。鑑於環保署署長接獲環境方面的投訴，一名委員建議縮短規劃許可有效期，以便監察有關情況。其他委員表示贊同。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年一月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期，由下午五時至翌日上午十時，不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，現時為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)，提交排水竣工圖及現有排水設施的狀況記錄，而有關圖則及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(即在二零零八年五月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，擬議消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年八月十六日或之前)提供，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內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
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(即為期三年)，是爲了監察有關情況；
- (b) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能對附近地區的環境造成的影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就妥善保養申請地點排水設施的事宜負上全責。爲確保可妥善阻截及保留現時所有流徑，但又不增加附近地區水浸的風險，申請人不應干擾附近所有現有的水渠及河流。申請地點現時並無接駁由渠務

署負責保養的公共污水收集系統。關於污水排放及處理的事宜，應徵得環境保護署署長同意；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與米埔隴路的現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，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。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程；以及
- (f) 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，消防處會制訂詳細的消防安全規定。有關食堂如開放予公眾使用，便須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)提出適當申請，消防處亦會在收到由食環署轉介的正式申請後，制訂額外的消防安全規定。須告知申請人，向消防處地區辦事處徵詢意見。當局知悉申請地點擬用作維修工場，很可能會存放／使用危險品，因此申請人須與消防處危險品課聯絡。

[苗力思先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NTM/220 就把劃為「綠化地帶」的
元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約
地段第 882 號(部分)
作臨時露天存放園藝材料用途
(為期三年)的規劃許可申請續期
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/220 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就申請編號 A/YL-NTM/188 作臨時露天存放園藝材料用途的規劃許可申請續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——除漁農自然護理署外，有關政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面意見。從農業發展的角度而言，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；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可從寬考慮這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。雖然根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 4 類地區，而先前批給為期兩年的許可，是給予申請人時間把其業務遷往合適的地點，申請用途與附近的用途並非不相協調，長遠而言，批准這宗申請不會妨礙「綠化地帶」的規劃意向。鑑於申請地點面積細小(約 350 平方米)、申請地點存放的物料種類、申請人已履行全部先前附加的規劃許可附帶條件、自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無轉變，以及有關政府部門沒有提出負面的意見，因此可從寬考慮這宗申請，就這宗申請的規劃許可續期兩年，以監察情況。

55. 李志源先生回應一名委員的提問時表示，同一申請人自二零零三年起已就同一申請地點同一用途的規劃許可兩度申請續期。上一次續期申請(編號 A/YL-NTM/188)獲小組委員會於二零零五年十二月批准，批給為期兩年的許可。當局去信申請人時表明，批給為期兩年的許可，是給予申請人時間把業務遷往另一合適的地點。當局處理這宗申請時，認為有關的露天

存放園藝材料的用途與「綠化地帶」內經常准許的苗圃用途類似，因此，建議小組委員會從寬考慮這宗申請。

商議部分

56. 委員認為在「綠化地帶」進行申請用途，由於該用途的性質可予容忍，因此同意可從寬考慮這宗申請。

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」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年十二月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點操作重量超過 5.5 公噸的中型或重型車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年五月十六日或之前)，就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可，旨在讓當局監察有關發展的情況；
- (b) 向規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提交最新的種植圖，以作記錄；
- (c) 遵照由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理，以盡量減低可能對附近地區的環境造成的影響；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查明連接申請地點通道的土地類別，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，即通往申請地點的道路並非由路政署負責維修保養；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須使用私人泵水系統，以確保向有關發展供水充足。向發展供水的私人供水系統，須由申請人負責建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署的標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-NTM/221 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第 104 約地段第 1700 號(部分)、第 1703 號(部分)、第 1704 號(部分)、第 1705 號(部分)、第 1706 號(部分)、第 1707 號(部分)、第 1708 號、第 1709 號 A 及 B 分段、第 1710 號、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號(部分)、第 1737 號(部分)、第 1739 號(部分)、第 1740 號、第 1741 號、第 1742 號(部分)、第 1743 號(部分)、第 1744 號、第 1745 號(部分)、第 1746 號、第 1747 號(部分)、第 1755 號(部分)、第 1756 號、第 1757 號(部分)、第 1758 號(部分)、第 1759 號、第 1760 號(部分)、第 1762 號(部分)及第 1763 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉作貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/221)

59. 秘書報告，劉宏志博士近期與申請人顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已就缺席會議致歉。

60. 委員知悉取代圖則 A-1a 於會上呈閱。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議臨時貨倉作貨物裝卸及貨運設施，為期兩年；

(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，因為申請地點及通道(即

竹攸路)附近有易受影響的用途。運輸署助理署長／新界知悉，有關通道的路面不足以容納貨車或貨櫃車雙程行駛，車輛如需要倒車，亦不安全。渠務署總工程師／新界北認為申請人提交的排水建議不符合要求。其他有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出重大的負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但元朗民政事務專員接獲多宗投訴，指重型貨車使用竹攸路，引致交通擠塞，為區內村民帶來不便；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即申請地點附近有一些零散分布的民居，最接近的一幢位於西面約五米範圍。申請地點四周有多個露天貯物場，大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取執行管制行動。環保署署長及運輸署助理署長／新界從環境與交通角度考慮，不支持這宗申請。此外，申請人提交的排水建議亦不符合要求。自二零零二年起，城市規劃委員會／小組委員會已合共拒絕六宗先前申請，該等申請涉及把申請地點用作臨時貨櫃車停車場或露天貯物。規劃情況沒有重大改變，因此並無理據支持偏離先前所作的決定。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii)A/YL-ST/344 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255 號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號及第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)及存放五金製品及建築物料場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/344 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)及存放五金製品及建築物料場地，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出重大的負面意見，只是地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，主要理由是申請地點(包括政府土地)已搭建一些為申請地點而設的違例構築物，但土地擁有人沒有向元朗地政處提出申請，把違例構築物及違例佔用政府土地事宜納入規管；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署認為擬議臨時用途可予容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。倘這宗申請獲得批准，須告知申請人向地政總署元朗地政專員提出申請，把申請地點的違例構築物納入規管。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 李志源先生回應主席提問時確認，規劃署現正就新田分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的土地用途進行檢討。

67. 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，至二零一零年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時把申請地點界線移後，以免侵佔九廣鐵路 30 米鐵路保護區範圍、在憲報刊登的「上水至落馬洲支線」的路線，以及「鐵路發展策略 2000 北環線受影響地區」的工程範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施須予保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物須予護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-ST/316 所批准的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三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)，提交適當的車輛進出口通道建議，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六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)設置適當的車輛進出口通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點進行有關發展前，理應先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期，是爲了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不可搭建任何構築物。有關土地擁有人／經營者須向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地事宜納入規管。元朗地政處保留權利，就違例情況採取管制行動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與落馬洲路的現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；
- (f) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (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，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍在申請地點搭建的任何現有構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，擬進行任何新建造工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提出申請；
- (h) 留意消防處處長的意見，即儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但仍須提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則予消防處審批。如有需要，申請人／經營者應與消防處危險品課聯絡，以便就有關處所作上述用途申領牌照，徵詢意見；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人應承擔因受擬議發展影響而須進行任何改道工程的費用；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關食堂應只供工作場所的員工使用，亦應由申請人或其代理人營運。申請地點的運作不可對附近環境構成滋擾，停車場管方須負責清除及處理有關行業廢物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PH/549 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 2116 號 B 分段第 11 小分段(部分)、第 2116 號 B 分段餘段(部分)、第 2124 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 2124 號 B 分段第 2 小分段、第 2124 號 B 分段第 4 小分段、第 2124 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 2124 號 B 分段第 7 小分段(部分)、第 2124 號 B 分段餘段(部分)及第 2123 號 B 分段(部分)臨時露天存放待售私家車及小型／中型貨車(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/549 號)
-

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放待售私家車及小型／中型貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門並無就這宗申請提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，元朗區議員提交一份公眾意見書，內容提出反對，理由是申請用途會造成空氣污染和產生噪音，對附近安老院的老人造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請多 12 個月，有關理由詳載於文件第 12.2 段。至於有公眾提出意見，環境保護署署長過去三年並無接獲申請地點在環境方面的投訴。建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛類別，以及禁止車輛維

修和其他工場活動，以盡量減低可能對環境造成的影響。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 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，為期十二個月，至二零零八年十一月十六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，晚上六時三十分至翌日早上十時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，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維修、保養、拆卸活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／停泊重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年二月十六日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，車輛進出口通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年

五月十六日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，理應已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期，是為給予申請人更多時間把業務遷往其他合適的地點。當局不會就規劃許可再度續期；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。他最近實地視察時發現，申請地點正用作申請用途，並搭建了違例構築物作附屬設施。元朗地政處保留對這些違例情況執行管制行動的權利。當局應告知申請人須申請短期豁免書，以便把地段內的構築物納入法定規管；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事宜的部門查核申請地點和錦田公路之間一塊狹

長土地的土地類別，以及澄清該塊土地在管理／維修保養方面的責任誰屬，並且須就此徵詢負責地政和維修保養事宜部門的意見；

- (f) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本中載列的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須向運輸署提交車輛通道建議，以待批准。倘運輸署批准該建議，申請人須按照路政署最新出版的標準圖則編號 H1113 及 H1114，在出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路的類別；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就排水工程進行實地視察。此外，申請人須就位於申請地點界線以外或申請人權限之外的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員或有關土地擁有人的意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有違例構築物均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即中華電力有限公司（下稱「中電」）所提供的資料顯示，申請地點內和附近有高壓（11 千伏特）架空和地下電纜及低壓架空和地下電纜。申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須就有關架空電纜附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中電的意見。倘有關架空電纜的安全距離不足，或因架空電纜接近擬議發展而可能造成電力危險，申請人及其承辦商須直接聯絡中電，以便改變架空電纜的有關路線，或以地下電纜代替；申請人及其承建商在供電電纜附近進行工

程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TT/216 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉水蕉新村第 117 約政府土地設臨時蔬菜運銷收集站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/216 號)
-

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時蔬菜運銷收集站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長從農業的角度考慮，支持這宗申請。其他有關部門不反對這宗申請或並無重要負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請。由於先前在同一地點進行相同用途的規劃申請（編號 A/YL-TT/197）只獲批給有效期 18 個月的許可，規劃署認為應向這宗申請批給相同有效期的許可，而不應批給有效期三年的許可，以監察有關發展。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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 18 個月，至二零零九年五月十六日止，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，經營時間限於星期一至星期六上午七時至正午十二時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)提交上落客貨設施的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)提供上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)落實先前規劃申請編號 A/YL-TT/197 所核准的美化環境和保護樹木建議，而落實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三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月十六日或之前)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；
- (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)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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意小組委員會批給較短的許可有效期及履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關情況和落實規劃許可附帶條件的狀況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即在取得規劃許可後，申請人應向元朗地政處提出在申請地點搭建擬議構築物的申請，但元朗地政處在收到有關申請後不保證會批給許可；
- (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通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並應向有關地政和維修保養當局作出查詢以便澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中所述的環境緩解措施，以減少可能對環境造成的影響；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括任何作貯物或辦公室用途的臨時構築物)均須提交正式的申請，以供批核。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條由建築事務監督釐定發展密度；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。受擬議發展影響而須進行的改道工程費用應由發展商承擔；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則時，便會制訂詳細的消防安全要求。消防處在考慮擬議構築物的設計／性質時，預期申請人須提供消防裝置。因此，即使《建築物條例》沒有規定提交一般建築圖則，仍建議申請人向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承建商在申請地點搭建任何構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡，以便把現有的低壓架空電纜移離擬議發展附近範圍。

[主席多謝陳偉信先生、林永文先生、李志源先生和吳少俊先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

議程項目 7

其他事項

77. 秘書告知委員，由於當局正就灣仔北分區計劃大綱圖和北角分區計劃大綱圖涉及的事宜徵詢法律意見，對有關圖則提

出反對修訂和申述的聆訊已改於二零零七年十二月七日進行，因此，原定在二零零七年十一月二十一日召開的城市規劃委員會特別會議現無須舉行。

78. 議事完畢，會議於下午四時十五分結束。