

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零八年七月四日下午二時三十分舉行的  
第 375 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳偉明先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

馬錦華先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

規劃署副署長／地區

秘書

關才貴先生

因事缺席

葉天養先生

杜德俊教授

簡松年先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲先生

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

[公開會議]

開會詞

1. 二零零八年七月一日，趙德麟博士獲頒授銅紫荊星章，林群聲教授及陳偉明先生獲委任為太平紳士，以表揚他們對社會的貢獻。主席及委員向他們道賀。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年六月二十日第 374 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年六月二十日第 374 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TKL/2 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱  
核准圖編號 S/NE-TKL/12》  
把粉嶺坪輦第 77 約地段第 11 號  
A 分段(部分)及 B 分段由「農業」地帶  
改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TKL/2 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 小組委員會知悉申請人於二零零八年六月十七日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步提交的交通評估報告及美化環境建議，回應政府部門提出的意見。

#### 商議部分

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

[李欣明先生此時到達參加會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/85 擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 192 號興建一幢屋宇  
(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/NE-FTA/85 號)
- 

### 簡介和提問部分

6. 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) 擬建屋宇(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，因為小型屋宇發展應限於「鄉村式發展」地帶內進行，而且有關發展如獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及該區的北區區議員對申請並無意見。然而，華山村代表反對這宗申請，因為華山村的土地只應供該村村民興建小型屋宇之用；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於華山村的「鄉村範圍」內，而且在該鄉村的「鄉村式發展」地帶內，可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。從農業發展角度而言，漁

農自然護理署署長不反對這宗申請。運輸署助理署長／新界基於交通理由，對申請有所保留，但須注意的是，申請地點完全位於華山村的「鄉村範圍」內。華山村代表認為其鄉村內的小型屋宇用地應只預留給該村村民使用，因此反對這宗申請，但北區地政專員表示華山村及上水村同屬上水鄉。就此而言，當局可從寬考慮這宗擬於華山村興建小型屋宇的申請。

7. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

8. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年七月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
  - (ii) 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，解決與供水相關的任何土地問題(例如私

人地段問題)，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (b) 這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/382 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1129 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-LT/382 號)
- 

#### 簡介和提問部分

10. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。大埔民政事務專員表示曾諮詢較寮下村原居民代表，但沒有接獲負面意見；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。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合《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》，即申請地點完全位於較寮下村的「鄉村範圍」內，而且在較寮下村及坑下莆村的「鄉村式發展」地帶內，可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。由於申請地點位於集水區內，因此擬議小型屋宇未能接駁已計劃興建的污水收集系統。

11. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

12. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年七月四日止。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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 將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，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；



- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 申請地點所在地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 擬議化糞池(預計為日後排污駁引設施的接駁點)須設於「鄉村式發展」地帶內，以便接駁公共污水渠；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/383 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村大芒輦第 8 約地段第 260 號 A 分段第 1 小分段及第 260 號 B 分段第 1 小分段興建一幢屋宇(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/NE-LT/383 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗規劃申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，加上擬議小型屋宇不大可能接駁公共污水收集

系統。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位處陡峭的天然山坡，可能會受天然山坡災害所影響。他不反對申請，但申請人須進行天然山坡災害研究，並採取適當的緩解措施(如有需要的話)，作為擬議發展的一部分；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。大埔民政事務專員表示曾諮詢大芒輦村原居民代表及居民代表，但沒有接獲他們的負面意見；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。擬議小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點完全位於大芒輦村的「鄉村範圍」內，而且在大芒輦村及麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內，可應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。由於申請地點位於集水區範圍，因此擬議小型屋宇未能接駁已計劃興建的污水收集系統。可供使用的土地未能完全滿足未來的小型屋宇需求。水務署署長反對這宗申請，並關注有關發展是否可以接駁污水收集系統，渠務署署長則已確認擬議發展可以接駁已計劃興建的污水收集系統，而且當局須附加有關須提供排水設施的規劃許可附帶條件。

15. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

16. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年七月四日止。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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 將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；
- (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；以及
- (f) 提交天然山坡災害研究，並採取研究提出的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 申請地點所在地區並無公共排污駁引設施，該區現時亦沒有可供接駁的公共雨水渠；
- (d) 擬議化糞池（預計為日後排污駁引設施的接駁點）必須設於「鄉村式發展」地帶內，以便接駁公共污水渠；
- (e) 根據林村谷污水收集系統工程，公共污水渠將設於附近的現有行人路。申請人可自費將污水渠延長，經其他私人地段接駁已計劃興建的污水收集系統，連接最接近的接駁點；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就

擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/TP/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大埔安邦路 2 號大埔中心多層停車場 11 樓  
經營娛樂場所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/392 號)

---

18. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司 Shubbery Co. Ltd. 提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，小組委員會知悉他們已就此議項申報利益。葉天養先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意鄭恩基先生可留席。

#### 簡介和提問部分

19. 主席表示，文件第 3 頁的替代頁於會上呈閱。小組委員會知悉申請人於二零零八年六月二十五日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步提交的資料，就政府部門的意見作出回應。

#### 商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[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提問。許先生此時離席。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生及關婉玲女士此時應邀出席會議。]

### 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/YL-PN/16 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 19 號及毗鄰政府土地闢設臨時釣魚場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/16 號)
- 

#### 簡介和提問部分

21. 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) 臨時釣魚場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，亦沒有接獲元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。申請事項主要涉及把一個現有的魚塘改作康樂釣魚場用途，預料無須填塘。申請地點遠離沿岸地區的具特殊科學價值地點，而且不會對天然海岸線造成影響。由於並無計劃在申請地點進行大型建築工程，因此有關發展不大可能會對「海岸保護區」地帶的環境及排水造成

重大的不良影響。在白泥地區內，有兩宗同類申請在附加規劃許可附帶條件的情況下獲城規會批准，而批准這宗作釣魚場的申請，與城規會先前就該區同類個案所作的決定保持一致。

22. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

23. 小組委員會認為可從寬考慮「海岸保護區」地帶內作靜態康樂設施用途的申請。

24. 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，至二零一一年七月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)落實獲批准的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月四日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)提供擬議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

25. 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，應已先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔及衛生；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須提醒申請人申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (e) 留意消防處的意見，即應告知申請人建築圖則須按照比例繪畫，並清楚描述擬議消防裝置的尺寸及位置；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點內的違例構築物。當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署日後可根據條例及其他成文法則採取適當行動。進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點侵佔一個闊兩米的水務專用範圍。水務專用範圍不得搭建構築物，有關範圍亦不得用作貯物。此外，水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛自由進出有關的地方，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養跨過、穿越或從下面穿越有關地方的主水管及所有其他水務設施；
- (h) 採取環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。申請人須符合所有相關的污染管制法例包括《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須告知申請人落實適當措施，以避免遊客增加而導致對附近魚塘造成干擾或滋擾；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須就有關的通道建議諮詢運輸署的意見。倘運輸署批准有關建議，申請人應視乎情況，按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號在出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路所採用的類別。路政署並不負責保養申請地點與稔灣路之間的接駁路徑；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘經營食物業，須領取食物環境衛生署署長簽發的合適牌照。申請人須遵守根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條的《食物業規例》。有關作業不得對附近地區的環境造成滋擾。擬議臨時釣魚場所產生的廢物視作行業廢物。申請地點的管理公司或擁有人須負責自費移走及處置這些廢物。

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生此時離席。]



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/554 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1803 號(部分)、第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1806 號 A 分段(部分)及第 1806 號 B 分段(部分)臨時露天存放五金材料及機械連附屬辦公室及泊車設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/554 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金材料及機械連附屬辦公室及泊車設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關的政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，亦沒有接獲元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定。臨時露天存放五金材料及機械連附屬辦公室的用途與附近在有關「未決定用途」地帶內的用途並非不相協調。在同一地帶內，有同類申請先前獲得批准。批准這宗申請，並批給屬臨時性質的許可，為期三年，不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途。鑑於有關地點先前三宗申請獲批給的規劃許可遭撤銷，建議給予

較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的情況。

[梁廣灝先生及吳祖南博士此時到達參加會議。]

27. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

28. 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，至二零一一年七月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於下午七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，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，現時在申請地點栽種的樹木須時刻護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議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六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提供排水設施，而有關設施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三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)，在附屬辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 如在規畫許可有效期內沒有履行上述規畫許可附帶條件(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畫許可附帶條件(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。

29. 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，應已先取得規畫許可；
- (b) 給予較短的履行規畫許可附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的情況；
- (c) 倘現有規畫許可因申請人再度未能在指定時限內履行附帶條件而遭撤銷，則再次提出規畫許可的申請不會獲得從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是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，不得搭建構築物。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管，否則元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的直接執行契約條款計劃，恢復或重新採取適當行動；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北有關這宗申請排水建議的意見：

- (i) 提交邊界圍牆的詳情，說明源於鄰近地區的地面徑流不會被阻截。須在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；
  - (ii) 申請人須確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點額外產生的水流排放。就擬在有關地段外進行的所有擬議排水工程諮詢元朗地政專員的意見，並徵求有關地段擁有人同意；以及
- (h) 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路徑的土地類別，以及澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-MP/167 在劃為「露天貯物」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段及第 2564 號餘段闢設臨時餐廳、工作室及化妝間(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/167 號)
- 

### 簡介和提問部分

30. 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) 闢設臨時餐廳、工作室及化妝間的建議，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西根據《建築物條例》反對這宗申請，因為把現有新界豁免管制屋宇用途更改作擬議用途(位於二樓的化妝間、一樓的工作室及地下的餐廳)的建議，違反

《建築物條例》就發生火警時消防通道方面所載的規定；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗地政專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。有關發展與附近地區的土地用途並非不相協調。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙「露天貯物」地帶長遠的規劃意向。毗鄰申請地點並無易受影響設施。應訂定指引性質的條款，告知申請人解決屋宇署就消防通道所關注的事宜。同一申請人先前曾兩次就申請地點作同類用途提出申請，均已獲小組委員會批准。鑑於先前批給的規劃許可(編號 A/YL-MP/157)其後於二零零七年十月十九日因沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，因此建議給予較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

32. 主席表示，先前一宗申請因申請人沒有履行有關關設緊急消防通道的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，以及屋宇署基於違反關於消防通道的規定而提出反對，均意味有關用途在取得有關當局必要的批准時有困難。一名委員說，臨時附設工作室及化妝間的餐廳打算作舉行婚禮之用。消防安全至為重要，有關的政府部門應向申請人解釋有關的規定，以便申請人可進行有關發展。主席說，如有需要，規劃署會向申請人提供意見，以助符合有關要求。

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(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，至二零一一年七月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-MP/120 在申請地點落實的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)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；
- (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) 如在指定日期或之前沒有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。

34. 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) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點有關擁用人解決與發展相關的任何土地事宜；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。倘批給規劃許可，申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款／土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動。此外，即使納入法定管制的建議其後獲得批准，元朗地政處也不保證擬議短期豁免書／短期租約所涉的土地會獲得通行權；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即倘申請地點須排放廢水，申請人須向環境保護署區域辦事處(北)申請排污牌照；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責保養維修連接申請地點與青山公路一潭尾段的現有車輛通道；
- (g) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提交種植圖以作記錄；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人就一樓及三樓制定消防裝置建議時，須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核，並應參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段「低層商業樓宇」所載規定。就這方面，申請人亦應留意，有關建築圖則應按比例繪畫，而擬議消防裝置的尺寸和所在位置應在建築圖則上清楚描述；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即把現有新界豁免管制屋宇用途更改作擬議用途(位於二樓的化妝間、一樓的工作室及地下的餐廳)，違反《建

築物條例》有關發生火警時消防通道方面的規定，此外，建築物的主樓梯應與地面一層的處所分隔，而主樓梯不應通往位於地下餐廳的廚房；以及

- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議餐廳須獲食物環境衛生署署長簽發有效食肆牌照；有關作業不得對附近地區的環境造成滋擾，以及食肆的管理公司須負責自費移走及處置廢物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-NSW/182 擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」的地方的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段及第 1327 號餘段和毗連政府土地設置加油站(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/182 號)
- 

### 簡介和提問部分

35. 小組委員會知悉申請人於二零零八年六月二十五日要求進一步延期考慮這宗申請，即由二零零八年七月四日延至八月一日，以便有時間擬備補充資料，就排水及美化環境方面的意見作出回應。申請人亦表示，由於近日天雨關係，樹木調查工作受到阻延。

### 商議部分

36. 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。小組委員會並同意，當收到申請人提交的進一步資料，而所提交的進一步資料亦無須公布予公眾提出意見，有關申請便須在二零零八年八月一日提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人再度獲批多一個月時間(即自當局最初預定於二零零八年六月六日考慮有關申請日期起計，合共兩個月)擬備進一步提交的資料；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。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-NTM/225 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾圍仔第 104 約地段第 1133 號 A 分段及第 1135 號餘段興建一幢屋宇(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/YL-NTM/225 號)
- 

### 簡介和提問部分

37. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (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一份公眾意見書。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。由於申請地點 55% 的面積及有關新界豁免管制屋宇／小型屋宇覆蓋範圍的 67% 位於圍仔村的「鄉村式發展」地帶內，而且擬議屋宇用地面積若至少 50% 位於圍繞認可鄉村「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請，均會獲地政總署考慮，因此當局可從寬考慮這宗申請。在申請地點興建擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇，並非與附近地區不相協調，有關發展亦符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即是要作低層、低密度的住宅發展。現時這宗申請預計不會構成任何技術問題；在法定公布期內，當局亦沒有接獲區內人士的反對。

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年七月四日止。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。有關許可須附加一項條件，即須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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；
- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後，方會制訂有關緊急車輛通道、消防栓及消防裝置的詳細消防安全規定。建議申請人參考地政總署最新發出的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委任認可人士進行有關地盤平整工程及公用排水工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應阻礙現有的地面水流，否則應採取紓解措施。此外，須就有關建議的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗鄰魚塘，申請人須保持水源及排水正常，並採取其他緩解措施，以免干擾魚塘的運作；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修保養連接申請地點與牛潭尾路的任何現有車輛通道；以及
- (g) 留意路政署鐵路拓展處副處長 2 的意見，即須避免進行深層基建及地下建築工程，因為廣深港高速鐵路香港段隧道的建築工程會在主水平基準上約 11 米展開，有關工程將受到影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-ST/347 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 378 號(部分)、第 385 號(部分)、第 389 號餘段(部分)及第 390 號(部分)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/347 號)
- 

41. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司之一(即何田顧問工程師有限公司)有業務往來，就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

42. 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(貨櫃車除外)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長因申請人進行違例的地盤平整工程而對申請有所保留，而當局已於二零零七年九月二十七日就申請地點的違例發展發出強制執行通知書。就此而言，批准申請會為違例發展立下不良先例，他對申請有所保留；
- (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無就申請提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。申請用途可以應付區內對車位的部分需求，而以臨時性質批准申請，並不會窒礙有關「綠化地帶」的長遠規劃意向。擬議臨時公眾停車場看來與附近主要作停車場和棄置土地的用途並非不相協調。獲徵詢意見的政府部門，包括環境保護署、運輸署和路政署，對申請沒有負面意見或反對。小組委員會／城市規劃委員會先前批准有關「綠化地帶」的七宗同類申請。該申請涉及三小塊獨立土地，並視為現有臨時公眾停車場的擴建部分。由於其臨時許可(申請編號 A/YL-ST/292)有效期至二零零九年三月十七日為止，規劃署建議批出較短的許可期，至二零零九年三月十七日為止，以配合根據編號 A/YL-ST/292 申請所批出的許可期。

43. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 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，有效期至二零零九年三月十七日止，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／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點經營洗車及修車工場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)提交經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，經修訂的排水影響評估內所載的紓緩水浸措施和排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)實施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

45. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批出較短的許可期，以便配合先前根據編號 A/YL-ST/292 申請獲批准的臨時公眾停車場的許可期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。倘申請獲批給規劃許可，須提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。當局不保證地政處會批准／考慮短期豁免書申請。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，地政處會考慮對相關的註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動。至於在申請地點範圍內所進行或影響毗連地區的排水工程，他假定申請人會在進行工程前，已徵得相關土地擁有人的同意；
- (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》的最新版本，以盡量減低對附近地區環境可能造成的影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責保養任何連接申請地點和青山公路至洲頭段的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須在申請地點的界線內提供擬議排水系統。如有需要，應改善現時的申請地點界線情況；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人需要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。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-ST/350 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 232 號(部分)、第 302 號(部分)及第 306 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/350 號)
- 

#### 簡介和提問部分

46. 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) 臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。申請用途可以應付區內的部分泊車需求。由於申請屬臨時性質，而當局亦沒有就申請地點的相關地段接獲小型屋宇申請，故有關發展並不會妨礙標題「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展看來與附近主要為貯物場和停車場的土地用途並非不相協調。小組委員會先前曾就同類用途批給規劃許可，而且規劃情況並無改變，不足以支持當局偏離先前批出許可的決定。

47. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年七月四日止，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／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點經營洗車及修車工場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日



或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交關於種植方面的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，代償性栽種必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)進行，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(即在二零零九年一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (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；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。

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該許可是批給申請的用途。當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (b) 繼續經營臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施（包括食堂及地盤辦公室）前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；而有關地點的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用；地政處保留權利，可能會對該等違例情況採取強制執行／管制行動。倘申請獲批給規劃許可，申請人須向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情況納入規管範圍，但當局並不保證地政處會批准／考慮短期豁免書／短期租約申請；倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例構築物繼續存在，地政處會考慮對地段擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並無由渠務署負責保養的公眾雨水／排污駁引設施可供使用。申請人須檢討其排水建議／工程及地盤界線，以免有關工程侵佔其管轄範圍以外的地方。附近及申請地點範圍內的所有現有排水渠、渠道和河道均不應被干擾或堵塞，而會經過申請地點的毗鄰現有建築物／地段的現有排水出口亦不應被干擾或堵塞。申請人須向元朗地政專員諮詢地段界線以外的所有擬議渠務工程，以確保申請地點未來的排污暢通無阻；倘擬議排放點是通往該等排水渠，申請人須就有關建議尋求相關部門的同意。申請人須自費建造並保養所有擬議排水設施；

- (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》的最新版本，以盡量減低對附近地區的潛在環境影響，並就於申請地點經營食堂事宜遵守《水污染管制條例》的規定；
  - (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和青山公路-新田段的現有車輛通道；
  - (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能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》，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。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；申請人亦須提供一條緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
  - (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。申請人在擬備消防裝置建議時，宜參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」內的規定。申請人須留意：
    - (i) 建築圖則須按比例繪畫及顯示尺寸；以及
    - (ii) 消防裝置擬設的位置須在建築圖則上清楚標明。
- 申請地點的申請人／經營者須與其分區辦事處聯絡，以徵詢意見；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須負責解決涉及於私人地段內敷設水管，以供水往

申請處所的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責任何這類水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即食堂應由工作場所內的員工專用(訪客或司機不視作僱員)；必須在食堂入口當眼位置展示「只供員工使用」的字眼；應由申請人或其代理人經營食堂；私家車／貨車停車場、地盤辦公室及員工食堂的運作，不應對附近環境造成滋擾；以及私家車／貨車停車場的管理當局須負責清理及處置該停車場及附屬設施所產生的垃圾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-ST/351 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3073 號及第 3077 號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/351 號)
- 

#### 簡介和提問部分

50. 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(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點西南鄰和附近有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾。元朗地政專員表示標題地點涉及一宗小型屋宇申請，而當局可能會在 12 至 18 個月內批准該申請。若有關地段

的臨時土地用途不會妨礙小型屋宇發展，他並不反對這宗規劃申請；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員並無就申請提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。申請用途可以應付新田區區內村民對車位的部分需求。雖然元朗地政專員表示標題地點涉及一宗現正處理並會在 12 至 18 個月內批准的小型屋宇申請，但他並不反對就臨時用途批給較短的許可期，因此建議當局可從寬考慮這宗申請，以臨時性質批出為期 12 個月的許可，這樣不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。城規會在考慮編號 A/YL-ST/310 和 331 的先前申請時，亦採用了同類的做法，根據有關地點已獲批准的小型屋宇申請的推行計劃，批出為期 12 個月的許可。擬議發展看來與附近的土地用途並非不相協調。至於環保署署長的意見，則是建議當局附加規劃許可附帶條件，限制在申請地點的車輛和活動種類。小組委員會先前曾就有關地點的三宗涉及同一用途的申請批出規劃許可，而規劃情況並無重大改變，以支持當局偏離先前所作有關批出許可的決定。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，至二零零九年七月四日止，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／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點經營洗車、修車工場及食堂；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)提交根據編號 A/YL-ST/331 申請所批准的現有排水設施狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年十月四日或之前)在每個由貨櫃改裝而成的場地辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 繼續經營臨時公眾停車場(貨櫃車除外)前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批出較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，以便不窒礙有關地點即將進行的小型屋宇發展，並監察履行有關規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向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情況納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照元朗區既定的強制執行批約條款計劃及土地管制計劃，視乎情況恢復行動或新的行動；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並無由渠務署負責保養的公眾雨水／排污設施接駁該處。申請人須檢討其排水建議／工程及地盤界線，以免有關工程侵佔其管轄範圍以外的地方。附近及申請地點範圍內的所有現有排水渠、渠道和河道，以及現時在毗鄰建築物／地段並經過申請地點的排水出口不應被干擾或堵塞。在地段界線以外進行的所有擬議渠務工程，均須徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後的污水渠暢通無阻。倘擬

議排放點連接該等排水渠，申請人須就有關建議徵求相關部門的同意。申請人須自費建造並保養所有的擬議排水設施；

- (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》的最新版本，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責保養任何連接申請地點和青山公路至新田段的現有車輛通道；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。使用作辦公室的貨櫃會視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，發展密度須在提交建築圖則的階段釐定。申請人亦須提供一條緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-TT/223 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號  
C 分段餘段(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-TT/223 號)
- 

簡介和提問部分



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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為有民居毗鄰申請地點，預計會出現環境滋擾問題；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示強烈支持申請的公眾意見書，提出意見的該名塘頭埔村村民表示，停車場不足導致很多車輛在毗鄰該村的大樹下路沿線停泊，行車線和行人路受阻，對行人和司機構成威脅。元朗民政事務專員並無接獲附近區內人士就申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。以臨時性質批准停車場申請，以應付塘頭埔村區內居民的泊車需求，不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展相信不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響。至於環保署署長的意見，當局可提出規劃許可附帶條件，禁止在申請地點停有中型或重型貨車及進行某些活動。規劃署建議批出為期三年的較短許可期，以監察申請地點的發展情況。

55. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年七月四日止，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局批出較短的規劃許可有效期(為期三年)，是為監察有關地點的發展情況。
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 該許可是批給申請的用途。當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途。當局須要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；
- (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／小路／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和大樹下東路的現有車輛通道；
- (g) 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，以採取紓緩環境影響措施，盡量減低任何可能出現的環境滋擾；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點附近有低壓地下電纜。就此，他原則上不反對這宗申請，條件是申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程期間，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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/399 申請把劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)的規劃許可續期作臨時「露天存放建築材料連附屬停車場」用途(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/399 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就根據編號 A/YL-TYST/321 申請作臨時「露天存放建築材料連附屬停車場」用途的規劃許可續期(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」)不支持申請，因為申請地點西南面和附近有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (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無就申請提出意見；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13D。由於有關地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，當局認為以臨時性質就申請進一步給予為期兩年的規劃許可，不會妨礙有關地區的長遠用途。擬議發展與附近地區並非不相協調。為了解決環保署署長所關注的問題，建議當局附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、禁止進行修車、拆車和工場活動，並限制所使用的車輛種類。

59. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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，至二零一零年七月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上八時至翌日上午八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期六、星期日和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修車、拆車和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用重型車輛(即 24 公噸以上)在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻護理；

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

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展。當局須要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即倘擬在申請地點搭建任何構築物，必須申請短期豁免書。此外，申請地點可由連接公庵路的路徑到達。該路徑現被佔用，並穿越一塊政府土地。該處並無特別保養工程即將進行；
- (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通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，另外須澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不保養申請地點與公庵路之間的區內通道；
- (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》的最新版本；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點附近有低壓供電電纜(地下電纜)。有關人士(即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見。倘當局認為須更改有關構築物附近的低壓架空電纜路線，有關人士須聯絡中電，以便按情況安排更改路線。此外，有關人士在供電電纜附近進行任何工程之前及期間，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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/400 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山大道村 108 號第 121 約地段  
第 374 號 G 分段  
設置公用事業設施裝置(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/YL-TYST/400 號)
- 

62. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年六月二十六日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，回應有關政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

63. 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一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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/401 擬略為放寬劃為「工業」地帶的元朗唐人新村屏唐南街第 121 約地段第 1300 號 B 分段餘段的建築物高度限制，由 15 米放寬至 15.5 米，以作准許的貨倉(危險品倉庫除外)發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/401 號)
- 

64. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，就此申請申報利益。由於申請人要求延期考慮其申請，委員同意劉志宏博士應可留席。

65. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年六月二十五日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，回應有關政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

66. 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一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。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/402 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 752 號(部分)、第 755 號(部分)、第 756 號(部分)及第 757 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/402 號)
- 

67. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，就此申請申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 存放建築材料的擬議臨時貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點北面有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點鄰近有一棵高六米，而樹冠覆蓋範圍為六米的龍眼樹，須予保留。倘保留該樹，須大幅修剪樹根和樹冠，會令該樹枯萎甚至死亡。擬議貨倉和地盤界線之間亦沒有足夠空間進行有效的周邊地區種樹活動。因此，他從景觀規劃的角度而言對申請有些保留；
- (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無就申請提出意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。有關貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並不矛盾，而該項發展與附近地區並非不相協調。由於「未決定用途」地帶的此部分地方並無已知的永久發展計劃，以臨時性質批准申請用途，為期三年，並不會窒礙該區的長遠用途。為了處理可能會出現的環境影響問題，建議當局附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和使用的車輛種類，並禁止進行露天貯物和工場活動。為了處理有關保留該棵成齡龍眼樹的問題，亦建議當局附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交保護樹木建議和美化環境建議。

69. 主席詢問有關龍眼樹是否位於申請地點的界線之內。高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士回應指該樹並不在申請地點界線內，但與申請地點十分接近。該發展項目可能會影響樹冠和樹根。一些委員建議要求申請人把擬議貨倉由有關地點的北面界線後移，讓樹木茁壯生長。高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士表示，規劃署已訂定條件，要求申請人提交保護樹木建議和美化環境建議。主席指出該樹並不在申請地點範圍內，文件中要求申請人提交保護樹木建議的規劃許可附帶條件(e)項，不能確保申請地點範圍外的樹木予以保存。經討論後，委員同意把文件的指引性質條款(f)項(關於後移擬議貨倉)，納入作為規劃許可附帶條件，以確保保留該樹木。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年七月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物和工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用重型車輛(即 24 公噸以上)在申請地點進行作業；
- (e) 須把擬議貨倉由有關地點的北面界線後移，以確保與申請地點十分接近的龍眼樹可予保留，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)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(即在二零零九年一月四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年四月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

71. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能會對在申請地點上搭建違例構築物的情況採取適當行動。當局提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照元朗區既定的強制執行批約條款計劃，視乎情況恢復採取行動或新的行動。此外，公庵路往申請地點的車輛通道，須穿越政府土地和多個私人地段，有關土地並無特別保養工程需要進行。申請人須澄清現時佔用範圍為何與申請範圍有所不同；
- (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／小路／路徑的

土地類別，另外須澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與公庵路之間的區內通道並非由路政署保養；
- (e) 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；
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。申請人為履行上文規劃許可附帶條件(j)項而擬備消防裝置建議時，須參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」內的規定，安排辦公室和貯物的構築物。申請人亦須留意建築圖則須按比例繪畫及顯示尺寸，並在建築圖則清楚標明消防裝置擬設的位置；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，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。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，發展密度須在提交建築圖則的階段釐定；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點範圍內及附近有高壓(11 千伏)架空電纜、高壓(11 千伏)地下電纜和低壓地下電纜。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須聯絡中電。倘有需要，須要求中電更改高壓(11 千伏)架空電纜、高壓(11 千伏)地下電纜和低壓地下電纜的路線，以便遠離擬議構築物。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／屯門及元朗李志源先生及關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。李先生和關女士此時離席。]

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 6

### 其他事項

A/YL-MP/153-7                      延長履行規劃許可附帶條件的期限 – 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、第 6 號、第 7 號、第 8 號餘段、第 9 號餘段及第 10 號闢設臨時餐廳  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/153-7 號)

---

72. 秘書報告說，當局於二零零八年六月十二日接獲申請，要求就編號 A/YL-MP/153 的申請延長履行規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)和(g)項的期限。申請人雖然履行了規劃許可附帶條件(b)、(d)和(h)項，卻未能於二零零八年六月十五日期限屆滿前履行規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)和(g)項，而有關規劃許可已於同日撤銷。由於在小組委員會進行考慮時，該規劃許可已不存在，這宗申請不能受理。

73. 經商議後，小組委員會同意這宗關於延長時限的申請不能受理，因為履行規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)及(g)項的時限於二零零八年六月十五日屆滿，該申請的規劃許可已停止生效及於同日撤銷。由於在小組委員會進行考慮時，規劃許可已不存在，該第 16A 條申請不能受理。

74. 餘無別事，會議於下午三時三十五分結束。