

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零八年七月十八日下午二時三十分舉行的  
第 376 次會議記錄

---

出席者

葉天養先生

副主席

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

秘書

趙達策先生

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

陳曼琪女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

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

龍小玉小姐

城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬小姐

## 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七月四日 第 375 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 主席由於另有職務在身，未能出席會議，就此致歉。會議由副主席主持。
2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年七月四日第 375 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]

#### (I) 核准草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零八年七月十五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱草圖，而圖則獲核准一事將於二零零八年九月十二日在憲報公布：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H3/22)；
- (b) 天水圍分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TSW/12)；
- (c) 觀塘(南部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14S/16)；
- (d) 市區重建局觀塘市中心——主地盤發展計劃圖(將重新編號為 S/K14S/URA1/2)；以及

(e) 市區重建局觀塘市中心——月華街地盤發展計劃草圖(將重新編號為 S/K14S/URA2/2)

(II) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008年第3號  
擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
西九龍填海區柯士甸道西一號  
機場鐵路九龍站Union Square上蓋平台  
關設露天飲食設施  
(修訂已核准的總綱發展藍圖)  
(申請編號A/K20/102)

---

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年七月十日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/K20/102)的決定。該宗覆核申請的背景如下：

(a) 申請地點坐落在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》一塊劃為「綜合發展區」地帶的用地內。都會規劃小組委員會於二零零八年一月十八日，批准修訂核准總綱發展藍圖擬設露天餐飲設施的申請(編號 A/K20/102)。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，並有附帶條件，當中包括營業時間限於每天早上七時至晚上十一時(條件(a))，如果不遵守條件(a)，所批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知(條件(c))。申請人就都會規劃小組委員會附加上述條件和批給為期三年臨時規劃許可的決定申請覆核。

(b) 二零零八年四月二十五日，城規會決定駁回覆核申請，理由如下：

(i) 有關發展可能對區內居民造成滋擾，這事備受關注，須予解決。附加規劃許可附帶條件(a)項，把擬議露天餐飲設施的作業時間限制在早上七時至晚上十一時，是減低對居民造成潛在滋擾的一項恰當措施；以及

(ii) 爲了監察擬議露天餐飲設施的作業，以及監察管理措施在減低潛在滋擾方面的成效，批給屬臨時性質的許可，爲期三年，實屬恰當。

5. 秘書補充說，上訴聆訊日期待定。

(III) 城市規劃上訴統計數字

6. 秘書報告說，截至二零零八年七月十八日，上訴委員會尙未聆訊的個案有 12 宗。上訴詳細統計數字載列如下：

得直	:	23
駁回	:	108
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	1
合計	:	273

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/12》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 13/08 號)

7. 秘書報告，擬議修訂關於馬灣的交通服務指引。新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)是馬灣主要住宅發展的發展商。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基地產有業務往來，因此就此議項申報利益。由於考慮有關分區計劃大綱圖的擬議修訂屬制定圖則的程序，因此上述委員申報的利益與本議項並無直接關係。葉先生和鄭先生獲准留下參與此議項的商

議和議決部分。

### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 擬議修訂的背景：

- (i) 馬灣的交通規劃和發展，所依據的原則是居民依賴水路出入該島。為反映政府的意向，確保渡輪服務有利可圖，避免陸路交通令青嶼幹線過於擠塞，當局遂於二零零二年八月三十日刊憲的《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/8》《說明書》首次訂明水路和陸路交通的乘客比率為 75%：25%；
- (ii) 運輸署一直監察和檢討馬灣的交通安排，在顧及居民需要和青嶼幹線交通容量之餘，同時兼顧馬灣公園(二零零七年年底啓用)訪客的康樂需要。運輸署建議把《說明書》修訂為「渡輪應是馬灣主要的運輸模式(以載客量計算)」。二零零八年三月，運輸署就此諮詢有關業主委員會、鄉事委員會和荃灣區議會。區內居民普遍支持應有更大靈活性調節服務，以便配合交通需要，並要求當局在陳述上更為寬鬆，有些則建議「渡輪應是主要的運輸模式」的陳述只應適用於繁忙時間；
- (iii) 城規會在考慮運輸署的建議後，於二零零八年五月十六日同意因應區內居民的要求，修訂《說明書》的有關段落；

[吳祖南博士此時到達加入會議。]

- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂——當局對《說明書》第 9.1.2 段和 9.2 段作出主要修訂，加入「渡輪是馬灣主要的運輸模式(按繁忙時段的載客量計

算)」，以反映馬灣最新的交通服務規劃原則。此外，當局也藉此機會把馬灣高架道路以南一塊劃為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映 132 千伏的電力支站建後的情況。該電力支站於二零零一年十二月七日首次獲小組委員會批准；

(c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門／政策局對擬議修訂提出的負面意見；以及

(d) 小組委員會同意擬議修訂後，會在分區計劃大綱草圖展示之前或期間諮詢荃灣區議會。

9. 委員並無就擬議修訂提出問題。

#### 商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意《馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/12》及其《註釋》按文件第 4 和 5 段所述作出擬議修訂；

(b) 同意載於文件附件 B 的《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/12A》(展示後將重新編號為 S/I-MWI/13)及附件 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

(c) 採用文件附件 D 所載的《說明書》修訂本並以城規會的名義發出。該《說明書》述明城規會就有關分區計劃大綱圖各個土地用途地帶訂定的規劃意向及目的；以及

(d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併展示。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會

議回答委員查詢。李先生此時離席。]

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號S/I-TCTC/14》的  
擬議修訂

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 14/08 號)

---

11. 下列食物及衛生局代表和建築署代表此時獲邀出席會議：

冼志武先生 食物及衛生局總行政主任(衛生)

紀燕林女士 建築署高級工程策劃經理

曾慶樑先生 建築署工程策劃經理

#### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介有關的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 擬議修訂的背景——

- (i) 東涌市中心地區分區計劃大綱圖上兩塊劃作「住宅(甲類)」地帶的用地(即第 22 及 25 區)，面積約 4.69 公頃，原預留作住宅發展。為符合公眾期望，盡早落實為東涌、機場以至整個大嶼山興建擬議的北大嶼山醫院，當局選定該兩塊用地及劃作「政府、機構或社區」地



帶的第 13 區為興建北大嶼山醫院的理想地點。由於須為擬議的北大嶼山醫院進行技術可行性研究，小組委員會於二零零四年七月三十日，同意修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，把「醫院」用途加入第二欄，以便容許醫院用途的規劃申請。擬議修訂於二零零四年九月三日刊憲。部分反對意見要求把擬議北大嶼山醫院的用地劃為恰當的地帶；

- (ii) 食物及衛生局表示，北大嶼山醫院將分階段發展，第一期將於二零一二年年底完成，屆時將設有 180 個床位，提供一系列全面的醫院服務。該醫院所設床位總數達 350 個，但須視乎計劃第二期的進一步設計及研究結果而定；以及
- (iii) 各項有關環境、生態、渠務、污水系統及交通的影響評估顯示，擬議的北大嶼山醫院對該區不會造成重大的負面影響；
- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目——為明確反映規劃意向及協助建築署就北大嶼山醫院擬備詳細設計，當局建議把該兩塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃作「政府、機構或社區」地帶。改劃地帶令設計更加靈活，並有助北大嶼山醫院依時分階段完成，以應付需求。《說明書》修訂本將註明最高建築物高度為主水平基準上 65 米，以配合附近環境；以及
- (c) 政府部門的意見——當局並未接獲有關政府部門／政策局就建議修訂提出的負面意見；以及
- (d) 食物及衛生局於二零零八年四月十四日，就北大嶼山醫院發展諮詢離島區議會，並得到其全力支持。離島區議會促請政府加快落實該項計劃。因應離島區議會的要求，擬議的北大嶼山醫院發展將加入一條新路，以貫通翠群徑與安東街。該條新路將於當

局備妥詳細的路線後，在日後的分區計劃大綱圖上反映。

13. 委員並無就擬議修訂提出問題。

#### 商議部分

14. 經商議後，委員會決定：

- (a) 同意文件附件 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/14A》(在展示後重新編號為 S/I-TCTC/15)及附件 III 的《註釋》修訂本，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用文件附件 IV 的《說明書》修訂本，並以城規會名義發出。該《說明書》述明城規會擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的；以及
- (c) 同意該《說明書》修訂本適合連同分區計劃大綱圖一併展示。

[副主席多謝食物及衛生局代表、建築署代表及高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士出席會議。他們均於此時離席。]

#### 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-PK/158 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號興建樓高兩層的屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/158 號)
-

## 簡介和提問部分

15. 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) 擬建的兩層高屋宇；
- (c) 政府部門的意見——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，因為在申請地點內的成齡果樹，以及剛在土地界線外的半成齡至成齡樹木，可能會受擬議發展所影響，但申請人並未在申述書內就保護現有植物提供足夠資料。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份公眾意見，其中一份是由 27 個甲邊朗村居民簽名反對這宗申請的請願書，主要理由是該村居民使用現有行人路／車路作主要村路已超過 30 年，擬議發展將會阻塞有關行人路／車路。一名西貢區議員亦問及擬議發展對現有行人路的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的理由，不支持這宗申請。擬議發展使地積比率由 0.2 倍增至 0.36 倍，增幅並不算小。申述書內並無提供充分理據，足以令城規會偏離在「住宅(丁類)」地帶進行低密度住宅發展的規劃意向。至於公眾關注行人路會受影響，申請人並無提供足夠資料，包括另闢行人路的設計及落實方案。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向不符，該地帶旨在透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。建議把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍，幅度並不算小。申述書內並無提供充分理據，足以令城規會偏離規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如這類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的基礎設施造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-TMT/20 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢黃麴地第 257 約地段第 253 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/SK-TMT/20 號)
- 

### 簡介和提問部分

18. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局並未接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲 10 份反對這宗申請的公眾意見，反對理由主要是這項申請對毗鄰「綠化地帶」的自然環境造成負面影響、非法佔用或阻塞附近政府土地，以及由於政府曾維修申請地點後面

的斜坡，懷疑優待申請興建小型屋宇的原居民；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段所載的評估，並不反對這項申請。有關的政府部門(包括漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對擬議發展對毗鄰「綠化地帶」可能造成的影響沒有負面意見。申請地點及毗鄰屋宇位於面向狹長政府土地的私人地段，該些地段構成該村的重要部分。該處並無直接通道，經過申請地點往鄰近林地。如有任何非法佔用或阻塞政府土地的問題，均屬地政總署處理的土地管理事宜。土木工程拓展署土力工程處表示並無優待原居民，因為有關斜坡主要由地政總署管理。當局是基於公眾安全而在政府保養的部分進行改善工程。

19. 由於申請地點鄰近西貢西郊野公園及斬竹灣，屬於易受影響的地區，一名委員問及先前批准的申請與這宗申請有何分別。王愛儀女士回應說，整體總樓面面積並無改變。

20. 該名委員得悉申請地點位於該村的東端，遂問及擬議發展是否必須提供緊急車輛通道，如必須提供的話，這類擴闊路面工程會否對沿路的村民造成滋擾。王愛儀女士指出，消防處處長不反對這宗申請，但申請人須提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合其要求，而在地政總署接獲正式申請後，當局會訂定詳細的消防安全規定。不過，擬議發展無須提供緊急車輛通道。

### 商議部分

21. 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。這項規劃許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 根據參考意見書提交土力規劃檢討報告，以評估潛在天然山坡風險，並在有需要時提供落實措施，而

有關情況須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；

- (b) 提交美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實獲批准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意通知申請人，就為發展項目供水及接駁最近的合適政府總水管，與水務署總工程師／發展(2)聯絡。申請人或須解決與供水相關的所有土地問題(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。

[副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提問。王女士於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-TKL/1 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 76 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TKL/1 號)
- 

### 簡介和提問部分

23. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年六月二十七日要求城規會延期考慮其申請，以便有時間與有關的政府部門及政策局聯絡，解決他們對申請所關注的事項。

### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會亦同意，當局須在收到申請人提交的額外資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人，給予兩個月時間，是讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-TK/3 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》，把大埔汀角第 17 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/3 號)
- 

### 簡介和提問部分

25. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月十一日要求城規會把考慮申請日期延至二零零八年九月五日，讓有關政府部門有足夠時間考慮其於二零零八年七月十一日提交的進一步資料。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期就申請作出決定。小組委員會亦同意，當局須於二零零八年九月五日把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人，除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) Y/TP/10 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》及《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》，把大埔船灣第 23 約及 26 約多個地段由「自然保育區」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/10 號)

---

#### 簡介和提問部分

27. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年六月十九日要求城規會延期考慮其申請，以便有時間解決有關政府部門所關注的事項及意見。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會亦同意，當局須在收到申請人提交的額外資料當日起計三個月內，



把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人，給予兩個月時間，是讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/NE-FTA/86 把在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳上水華山第 52 約地段第 151 號、第 152 號、第 153 號餘段(部分)、第 154 號 B 分段餘段(部分)、第 159 號 C 分段餘段(部分)、第 161 號、第 162 號及毗連政府土地臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及散貨場和貯物用途的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/86 號)

---

(ii) A/NE-FTA/87 把在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳上水華山第 52 約地段第 147 號、第 148 號、第 149 號、第 164 號(部分)、第 167 號餘段、第 167 號 B 分段、第 176 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及散貨場和貯物用途的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/87 號)

---

29. 委員知悉這兩宗申請性質相似，所涉地點又在同一地帶內互相毗鄰，因此同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

30. 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) 把申請編號 A/NE-FTA/69 有關臨時公眾停車場 (包括貨櫃車) 及散貨場和貯物用途的規劃許可續期三年。由於編號 A/NE-FTA/69 的申請地點將會分租給兩名租戶／營辦商，因此其續期申請分為現時兩宗申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這兩宗申請，因為有關地點附近有些住用構築物。其他政府部門不反對有關申請；
- (d) 公眾的意見——北區民政事務專員接獲華山村村代表的意見，反對該兩宗申請，因為有關用途製造噪音，影響環境，對附近村民造成滋擾。上水區鄉事委員會主席及有關北區區議員均對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，不反對有關申請，但建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察有關地點和四周的狀況，並監察申請人有否履行規劃許可附帶條件。為了處理有關發展對環境造成滋擾的問題，建議每宗申請均須附加限制運作時間的規劃許可附帶條件，並附加適當的指引性質條款。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

32. 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，批准編號 A/NE-FTA/86 的申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年七月十八日止，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，申請地點的圍欄及已鋪築的路面須予保養；
- (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十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)落實排水建議，而落實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三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交車輛通道、泊車及上落客貨的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，落實車輛通道、泊車及上落客貨的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，而有關設計必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)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十八日或之前)，落實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；
- (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)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
- (m) 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)、(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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點和四周的狀況，以及監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
  - (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例建築工程採取管制行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》，進行擬議發展須由認可人士正式提交申請。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，有關發展密度必須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
  - (iii) 批給這項規劃許可不應理解爲根據《建築物條例》及相關規例，當局容忍在申請地點的任何違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據

《建築物條例》或其他成文法則，採取適當行動；

(iv) 用作辦公室的貨櫃亦視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

(i) 為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(包括私人地段的問題)，以及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

(ii) 申請地點部分地方侵佔了直徑為 2 000 毫米的水管的 15 米闊水務專用範圍。水務監督及屬下人員、承辦商及其工人可配備所需設備和車輛，隨時自由進出上述地點，按水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作；

(e) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對鄰近地區環境造成的影響；

(f) 留意警務處處長的意見，即：

(i) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點經營申請用途以外的其他業務；

(ii) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放危險品；

(iii) 在申請地點採取的防火措施須符合消防處的規定；以及

- (iv) 申請地點須安裝閉路電視和足夠照明設備，並須聘用保安員，防止罪案發生。

34. 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，批准編號 A/NE-FTA/87 的申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年七月十八日止，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，申請地點的圍欄及已鋪築的路面須予保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得干擾或破壞 132 千伏架空電纜；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年一月十八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交車輛通道、泊車及上落客貨的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)落實車輛通道、泊車及上落客貨的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，而有關設計必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)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十八日或之前)，落實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；
- (m) 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；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點和四周的狀況，以及監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；



(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：

- (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例建築工程採取管制行動；
- (ii) 根據《建築物條例》，進行擬議發展須由認可人士正式提交申請。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，有關發展密度必須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (iii) 批給這項規劃許可不應理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局容忍在申請地點的任何違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當行動；
- (iv) 用作辦公室的貨櫃亦視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(包括私人地段的問題)，以及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
- (ii) 申請地點部分地方侵佔了直徑為 2 000 毫米的水管的 15 米闊水務專用範圍。水務監督及屬下人員、承辦商及其工人可配備所需設備和車輛，隨時自由進出上述地點，按水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作；

- (e) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對鄰近地區環境造成的影響；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即：
  - (i) 申請地點的相關使用者須採取特別預防措施，並就進行有關工作與中華電力有限公司(下稱「中電」)保持緊密聯繫，以免干擾或破壞申請地點範圍的 132 千伏架空電纜；
  - (ii) 如在申請地點範圍進行工程或搭建任何構築物，須就於 132 千伏架空電纜附近活動所需的安全距離，徵詢中電的意見；
  - (iii) 相關人士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》。
- (g) 留意警務處處長的意見，即：
  - (i) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點經營申請用途以外的其他業務；
  - (ii) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放危險品；
  - (iii) 在申請地點採取的防火措施須符合消防處的規定；以及
  - (iv) 申請地點須安裝閉路電視和足夠照明設備，並須聘用保安員，防止罪案發生。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KLH/369 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/369 號)
- 

#### 簡介和提問部分

36. 小組委員會得悉申請人在二零零八年七月八日及二零零八年七月十七日要求城市規劃委員會延期至二零零八年八月一日考慮這宗申請，以便有較多時間處理政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

37. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在二零零八年八月一日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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)]

- (iv) A/NE-KLH/370 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 535 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/370 號)
- 

#### 簡介和提問部分

38. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)——小型屋宇；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署署長不支持這宗申請，並關注申請地點位於「鄉村式發展」地帶以外，未必可以接駁已計劃提供的污水收集系統。擬議用途排放的污水有可能對集水區造成污染。不過，渠務署署長證實擬議用途可以接駁已計劃提供的污水收集系統，因此他不反對這宗申請。其他政府部門亦不反對這宗申請；
- (d) 公眾意見——大埔地政專員接獲一封由一名元朗原居民代表提交的信件，表示反對這宗申請，理由是他本人及其他區內村民對這宗申請毫不知情；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署並不反對這宗申請。環保署署長及水務署署長對擬議用途排放的污水表示關注，因為申請地點位於集水區內。不過，渠務署署長證實申請地點附近設有排污駁引設施的接駁點，因此擬議用途可使用已計劃提供的污水收集系統。雖然區內人士提出反對，理由是該區村民對這宗小型屋宇申請毫不知情，但大埔地政專員並不反對這宗申請，並表示申請人是圍頭村的原居村民，有權申請興建小型屋宇。

39. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議及設施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) 提供保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤塞，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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) 擬議小型屋宇須預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 留意渠務署署長在文件附錄 IV 第 3 段提出的意見；
- (d) 在施工期間，遵守良好的地盤守則，並落實預防措施，以避免或盡量減少對申請地點附近的天然河道造成影響；
- (e) 申請地點內有地下低壓電纜，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (f) 該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)]

- (v) A/NE-KLH/371 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑大窩村第 9 約地段第 1067 號 D 分段、第 1067 號 F 分段、第 1067 號 G 分段、第 1068 號 A 分段至 D 分段、第 1070 號 B 分段餘段、第 1070 號 C 分段及第 1070 號 E 分段餘段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/371 號)
- 

### 簡介和提問部分

42. 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) 五幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)——小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 公眾意見——大埔地政專員接獲一封由泰亨村代表提交的信件，表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請會削弱泰亨村民興建小型屋宇的機會，因為申請人來自其他鄉村，而泰亨村地區內的可用土地並不足夠。雖然規劃署將有關私人地段視作大窩村內的地區，但泰亨村代表不同意，並認為申請地點位於泰亨村地區內；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署並不反對這宗申請。大埔地政專員所接獲由區內人士提出的反對，與村民爭論哪條鄉村有權使用申請地點有關。申請地點位於現有認可鄉村的「鄉村範圍」以外，地理上與泰亨村的鄉村範圍隔絕。大埔地政專員並不反對這宗申請，並表示申

請人是大埔鄉認可鄉村的原居村民，有權申請興建小型屋宇。

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議及設施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) 提供保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤塞，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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) 擬議小型屋宇須預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 留意渠務署署長在文件附錄 V 第 3 段提出的意見；

- (d) 由於現有水管會受到影響，倘因擬議發展而須進行任何改道工程，申請人須承擔有關工程的費用；
- (e) 留意機電工程署署長在文件附錄 V 第 8 段提出的意見；以及
- (f) 該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)。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-KTN/127 擬在劃為「農業」地帶的  
上水古洞北河上鄉第 95 約  
地段第 1358 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——  
小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/127 號)
- 

#### 簡介和提問部分

46. 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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，運輸署助理署長／新界則對這宗申請有所保留。漁護署署長指出，申請地點已評定為優質農地，具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界認為，應把新界豁免管制屋宇



的發展盡量限制在已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然擬議發展不會對交通造成重大的影響，但批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。其他部門不反對這宗申請；

- (d) 公眾意見——北區民政事務專員表示，河上鄉的村代表支持這宗申請；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。擬議的新界豁免管制屋宇符合《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》的規定。雖然漁護署署長和運輸署助理署長／新界對這宗申請表示關注，但申請地點緊接河上鄉的「鄉村式發展」地帶，並完全位於「鄉村範圍」內。擬議的新界豁免管制屋宇與附近的鄉村環境並非不相協調，小組委員會在二零零八年二月也批准了兩宗發展新界豁免管制屋宇的同類申請。

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。有關許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

49. 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：

(i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；

(ii) 爲了向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

(iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意有關許可只批給申請的發展項目。如須爲擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/NE-KTS/264 在劃爲「康樂」地帶的  
上水古洞南營盤第 100 約  
地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及  
第 1620 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放金屬用品(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/264 號)

---

簡介和提問部分

50. 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) 臨時露天存放金屬用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他部門不反對這宗申請；

[吳祖南博士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期內，接獲一份由一名北區區議員所提交的公眾意見書。該區議員指出有關用途會對區內鄉村造成噪音和交通影響，營盤也沒有足夠的康樂用地。北區民政事務專員接獲上水鄉事委員會主席以交通和環境理由所提出的反對；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。申請地點先前曾有一宗相同用途的申請獲批給規劃許可。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會令「康樂」地帶的規劃意向難以實現。申請地點並無任何已知計劃／意向，以落實該地帶的用途。為了解決環境方面的問題，建議附加限制運作時間的規劃許可附帶條件，以及合適的指引性質條款。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年七月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得使用中型／重型貨車運載貨物進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，現時根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/215)所種植的樹木須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/215)在申請地點所安裝的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零八年十月十八日或之前)，提交現有排水設施狀況勘測結果(連同照片記錄)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年一月十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 規劃許可應已獲續期，方可繼續把申請地點作申請的用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意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，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，清拆所有違例工程；
- (d) 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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (e) 與中華電力有限公司聯絡，以便把現有的低壓地下電纜和高壓架空電纜杆移離擬議發展附近一帶；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低對附近地區環境可能造成的影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 爲了向擬議發展供水，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；以及

- (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/NE-LT/384 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的大埔林村放馬莆村第 16 約政府土地設置公眾停車場(貨櫃車除外)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/384 號)
- 

54. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。夏鎋琪女士為該署助理署長，已就此議項申報利益。小組委員會備悉，夏女士已就因事缺席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

55. 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) 擬設置公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，接獲 13 份公眾意見書，支持這宗申請，主要由於是這宗申請可改善附近的環境，並紓緩現時非法泊車問題。大埔民政事務專員接獲一名大埔區議員的支持信；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。

56. 鄭禮森女士在回應一名委員的提問時指出，鄰近擬議停車場出口通道的朴樹生長茂盛，狀況良好，會獲得保存。為了保存該樹，須略為改動擬議的出口通道。

### 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。有關許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交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；以及
- (b) 落實獲批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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意渠務署在文件第 9.1.2 段和 9.1.3 段的意見；以及
- (b) 留意水務署在文件附錄 III 的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-MUP/56 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 334 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/56 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持該申請，而運輸署助理署長／新界則對該申請有所保留。漁護署署長指出，申請地點甚具復耕潛力。運輸署助理署長／新界認為新界豁免管制屋宇應盡可能限於在「鄉村式發展」地帶興建。當局已在該地帶計劃提供及提供必要的交通運輸設施。儘管擬議發展項目對交通的影響不大，但批准該申請會為同類申請立下不良先例。其他政府部門則不反對該申請；
- (d) 在法定公布期內收到嘉道理農場暨植物園的公眾意見書，就小型屋宇的化糞池可能滿溢外泄或滲漏而排放入生態環境易受影響的萬屋邊河，表示關注。北區民政事務專員表示萬屋邊原居民代表支持該申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不反對該申請。儘管有關部門從交通方面的累積影響及農業發展角度着眼，對該申請持保留態度，但必須注意的是申請地點附近有一宗同類申請獲得批准。關於化糞池滿溢外泄或滲漏問題，渠務署總工程師／新界北表示並無收到有關污水滲漏報告。現時申請地點東面的村屋與該河流距離更加接近。漁護署署長亦表示，由於擬議工程規模細小，加上申請地點與該河流相距約 30 米，若申請地點採用良好的作業方法，他對滿溢外泄／滲漏問題並無任何特別意見。

60. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定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，批准該申請，規劃許可的有效期至二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：



- (a) 申請地點北面的通道現時有一條直徑 80 毫米的水管，不得在其中心線 1.5 米範圍內搭建構築物，而有關範圍亦不應用作貯物；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時在通道所鋪設的一條直徑 80 毫米的水管會因進行擬議發展項目而受影響。水務監督、其員工、承辦商及所僱用的工人連同所需裝備及車輛應可隨時進入有關範圍，以便根據水務監督所規定或授權，鋪設及維修保養位於和穿越上述範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即採用良好的作業方法，包括應付可能引致的污染問題，以及避免對具有重要生態價值的河流及其河岸造成任何影響；以及
- (c) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需的任何填土／挖土工程)符合有關法定圖則規定，並在道路工程施工前向城規會取得規劃許可(如需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-TK/257 在劃為「農業」地帶及  
顯示為「道路」用地的大埔汀角路  
第 17 約多個地段  
設置臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/257 號)
- 

簡介和提問部分

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

[鄭心怡女士此時到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持該申請，理由是發展項目附帶設施增加，便會影響附近的農業活動，包括園藝花圃及休閒農場。申請地點具有足夠潛力，可改建為大型休閒農場、植物苗圃或園藝花圃。申請人並無就防護措施提供足夠資料，確保擬議發展項目對鄰近「海岸保護區」地帶及汀角的具特殊科學價值地點生態環境，不會造成不良影響。其他部門則不反對該申請；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，認為臨時用途可予容忍，但建議批給較短的許可期及履行條件期限，以監察履行條件的情況及該發展對沿岸地區的影響。規劃署認為臨時燒烤場用途並非與附近的園藝花圃及休閒農場不協調。部分申請地點及毗連地區先前曾獲准作相同用途。建議

附加規劃許可附帶條件，就該臨時用途可能對區內造成的影響，尋求解決方法。

64. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應委員的詢問時表示，先前批准作相同用途的許可，因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。儘管如此，須注意的是，申請人曾作出努力，提交不同的建議，以期履行先前規劃許可的相關附帶條件，只不過不符合有關部門的要求。有見及此，建議批給較短的許可期(為期兩年)及履行條件期限，以監察有關發展情況及履行條件情況。

#### 商議部分

65. 一名委員認為儘管有關申請可從寬考慮，但如申請人未有全面履行這宗規劃許可附帶條件，便不應再次批給許可。

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請，規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一零年七月十八日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時後不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提交車道、泊車及上落客貨建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項規劃許可附帶條件而言，車道、泊車及上落客貨建議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十八日或之前)落實，而有關情況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三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)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)項規劃許可附帶條件而言，排水建議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十八日或之前)落實，而有關情況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十八日或之前)提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項規劃許可附帶條件而言，美化環境建議(包括保護樹木建議)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十八日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提供防護措施，確保擬議發展項目對鄰近「海岸保護區」地帶及汀角的具特殊科學價值地點生態環境，不會造成不良影響，而有關措施須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)項規劃許可附帶條件，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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項規劃許可附帶條件的任何一項，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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 在開展申請地點的申請用途前，應已事先取得規劃許可；

- (b) 批給申請人爲期兩年的臨時許可，以期監察燒烤場的運作情況；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況及履行條件情況；
- (d) 有關地段的擁有人應就申請地點的擬建臨時構築物，向大埔地政處申請短期豁免書，並就佔用未批租的政府土地一事，申請短期租約；
- (e) 申請人應提交比例爲 1 比 500 的繪圖，述明擬議車輛出入口通道、通道、泊車及上落客貨安排，以供運輸署助理署長／新界考慮；
- (f) 如有樹木因該申請而受到影響，申請人應全面履行環境運輸及工務局發出的相關技術通告所載規定。亦須就發展項目完工後草木的損失，徵詢區內居民的意見；
- (g) 在申請地點經營食物業，應屬食物環境衛生署所發相關牌照／許可證的涵蓋範圍；
- (h) 申請人須在擬議車道及汀角路之間的交匯點進行建造及修復工程，而有關情況須符合運輸署及路政署的要求；以及
- (i) 申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/TP/406 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔洞梓村第 14 約地段第 311 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/TP/406 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及運輸署助理署長／新界對該申請有所保留。漁護署署長認為該申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點有部分地方被植物覆蓋，附近亦有一條天然河流，但申請書並無就天然環境所受影響，尋求解決方法。運輸署助理署長／新界認為新界豁免管制屋宇應盡可能限於在「鄉村式發展」地帶興建。當局已在「鄉村式發展」地帶計劃提供和提供必要的交通運輸設施。儘管預計擬議發展項目對交通影響不大，但批准該發展項目會為日後同類申請立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對該申請，理由是附近有一個密林區，與申請地點相當接近。如擴展鄉村，相關建造工程可能會對密林區構成威脅。然而，申請書並無提供資料，就擬建屋宇可能對附近地區景觀的影響尋求解決方法。其他政府部門不反對該申請；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，反對該申請，理由是擬議發展項目會對附近綠化環境及野生動物(特別是螢火蟲)造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，不支持該申請。擬建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有一些土地，而申請人亦沒有提供充分資料，以證明在「鄉村式發展」地帶未能覓得土地興建小型屋宇。申請書並無提供足夠資料，就漁護署署長及公眾所關注

的天然環境影響，尋求解決方法。有關洞梓路西面的發展項目，以往並未獲批規劃許可。

69. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應委員的詢問時提交一張實地照片，顯示鄰近用地的一宗申請，並述明區內具鄉郊特色以及環境未受破壞。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，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，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及；
- (b) 批准該申請會為洞梓路西面的「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例。倘批准這些申請，累積影響所及，天然環境質素會普遍下降。

[副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議回答委員的詢問。許先生及鄭女士此時離席。]

#### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、李志源先生和關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/373 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村屯門市地段第 462 號興建宗教機構包括靈灰安置所用途(修訂先前根據申請編號 A/TM/306 獲核准的計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/373 號)
- 

### 簡介和提問部分

71. 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) 擬議宗教機構包括靈灰安置所用途(修訂先前根據申請編號 A/TM/306 獲核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書。一名屯門區議員表示，應就這宗申請諮詢附近鄉村(特別是青山村)的村代表及居民。兩名提意見人(來自屯門鄉事委員會及青山村鄉村代表)反對擬議靈灰安置所用途，並轉述由附近村民提出的反對。主要的反對理由是擬議靈灰安置所會對交通情況和空氣質素造成不良影響，在中秋節及重陽節尤甚。有關用途亦會對環境、區內村民的健康及附近學校造成影響。八名提意見人支持這宗申請，因為擬議靈灰安置所可提供靈灰龕，以應付全港的需要，而擬議宗教機構亦與附近宗教發展互相協調。另一名提意見人沒有提出意見。屯門民政事務專員表示，先前在該區進行諮詢時，區內人士強烈反對這宗申請；以及



[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。就現時這宗申請而言，擬對先前獲核准的計劃所作出的修訂，主要涉及增加被屋簷及入口閘門遮蓋的「不可用」總樓面面積，整體「可用」總樓面面積及靈灰龕總數並無改變。擬議修訂屬於輕微及可以接受。政府部門並無提出負面意見。小組委員會在考慮先前的計劃時，得悉申請人並無計劃提供殯儀服務，而甕盎只會放於隱藏在特別位置的靈灰安置所。儘管如此，由於區內人士提出反對，規劃署建議加入一項條款，告知申請人須與青山村的村民聯絡，以處理他們就擬議發展對環境和交通情況所造成的影響而提出的關注。

72. 一名委員詢問估計全港欠缺多少個靈灰龕。陳偉信先生回應時表示，他手上沒有統計資料，但從報章得知，由政府提供的靈灰龕供不應求。

#### 商議部分

73. 一名委員表示，靈灰龕供不應求。小組委員會考慮這宗申請時，須在應付全港需要和處理受影響村民所關注的事宜之間取得平衡。他同意規劃署的建議，即告知申請人須與村民聯絡，以處理他們所關注的事宜。

74. 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二零一二年七月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置緊急車輛通道及提供消防安全裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 落實獲採納的排水影響評估內所載的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

75. 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，即擬議修訂涉及有關發展的整體總樓面面積及擬議緊急車輛通道，須申請修訂契約；
- (b) 留意屋宇署總工程師／新界西的意見，即在提交建築圖則的階段，他便會就總樓面面積計算方法提出詳細意見；以及
- (c) 與青山村的村民聯絡，以處理他們就擬議發展對環境和交通情況所造成的影響而提出的關注。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/170 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1132 號(部分)、第 1133 號(部分)、第 1134 號及第 1135 號 B 分段  
設置臨時辦公室(附屬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/TM-LTY Y/170 號)
- 

#### 簡介和提問部分

76. 小組委員會得悉申請人在二零零八年六月二十六日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備資料，從而處理政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

77. 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。

[ 鄭心怡女士此時返回議席。 ]

[ 公開會議(限於簡介和提問部分) ]

- (iii) A/TM-SKW/58 為規劃許可申請續期三年至二零一一年七月二十九日，以在劃為「綠化地帶」的屯門鄰近大欖懲教所由政府土地臨時露天貯物(預制混凝土產品)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/58 號)
- 

#### 簡介和提問部分

78. 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) 為申請編號 A/TM-SKW/45 的規劃許可申請續期三年，作臨時「露天存放預制混凝土產品」用途；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由屯門鄉事委員會提交的公眾意見書，表示不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為該臨時用途可予容忍。

79. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年七月二十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)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；以及
- (d) 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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即作貯存混凝土鋪路磚用途的臨時政府撥地編號 TTM 433，租用期於二零零八年七月二十九日屆滿。他提醒申請人須提早向屯門地政處正式申請延長撥地期限，以配合規劃許可有效期；
- (b) 遵守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》；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍不得搭建構築物及栽種樹木，有關範圍亦不得作貯物用途。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

從地底穿越有關地方的主水管及所有其他水務設施。政府無須就申請地點及其附近的公共主水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議，回答委員的提問。陳先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/555 為規劃許可申請續期三年，以在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村 125 約地段第 838 號(部分)、第 839 號(部分)、第 840 號(部分)、第 845 號(部分)、第 846 號 B 分段餘段(部分)、第 849 號 B 分段餘段(部分)及第 850 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時物流中心連附屬泊車設施  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/555 號)
- 

### 簡介和提問部分

82. 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) 為申請編號 A/YL-HT/398 的規劃許可申請續期三年，以關設臨時物流中心連附屬泊車設施；
- (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(屏廈路)附近有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他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；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為該臨時用途可予容忍。為處理環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、存放物料的類別和堆疊高度及工場活動，並建議加入一項適當的指引性質條款。

83. 一名委員從文件的圖 A-4c 注意到有舊電器放在該處，並不屬於申請所涉用途。李志源先生指出，根據撮錄於文件第 2(e)段的內容，申請人表示會要求承租人移走放在該處的電器。建議加入規劃許可附帶條件(e)項，限制存放在申請地點的物料類別。倘未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而且規劃事務監督會對在申請地點進行的違例發展採取執行管制行動。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年七月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊界的五米範圍內，存放物料的堆疊高度不得超過圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放電器(包括電腦顯示器、顯像管及電視機)；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆解、清洗、修理、壓縮及工場活動，包括修理貨櫃和車輛；
- (g) 將申請地點西南面的邊界向後移，避免佔用「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號 CV/2006/01）的工程範圍，有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/398 而落實在申請地點提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即二零零九年一月十八日或之前）提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即二零零九年一月十八日或之前）提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，有關美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內（即二零零九年四月十八日或之前）落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即二零零九年一月十八日或之前）在每個以貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)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

- (o) 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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即由申請人提交的美化環境及保護樹木建議，應以適當符號顯示現有樹木及擬栽種的樹木；
- (d) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號CV/2006/01）已於二零零七年十二月展開，並將在二零一零年年底竣工。在工程進行期間，申請地點連接屏廈路的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償。由於在擬議改善工程竣工後，屏廈路的路面水平將會升高，申請人日後須自費在申請地點進行必要的修改工程，以配合上述計劃；
- (f) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於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，申請人須申請短期租約及短期豁免書，以便把申請地點內的違例構



築物及佔用政府土地的情況，納入法定規管內；以及

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／路徑／通道的土地類別，以及澄清該道路／路徑／通道的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[鄭心怡女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/556 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1668 號 B 分段餘段(部分)、第 1967 號 B 分段餘段(部分)、第 1968 號(部分)及第 1969 號(部分)臨時露天存放廢金屬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/556 號)
- 

### 簡介和提問部分

86. 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) 臨時露天存放廢金屬(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為臨時用途可予以容忍。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年七月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上八時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放廢金屬以外的物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/381 而落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年一月十八日或之前)提交根據申請編號 A/YL-HT/381 而核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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年一月十八日或之前)在每個以貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；以及

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點露天存放廢金屬；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於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，申請人須申請短期豁免書，以便把違例構築物納入法定規管內；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程（廈村段）」（文件圖 A-2）（合約編號 CV/2006/01）已於二零零七年十二月展開，在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點連接屏廈路的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償；以及
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由申請地點通往屏廈路的道路的土地類別，以及澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/YL-HT/557 在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、第 1512 號(部分)、第 1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1535 號(部分)、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號餘段(部分)、第 1540 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/557 號)

---

#### 簡介和提問部分

90. 小組委員會知悉申請人於二零零八年六月二十八日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間擬備交通方面的補充資料，支持這宗申請。

#### 商議部分

91. 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-HT/558 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 96 號、第 119 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號及第 156 號(部分)臨時露天存放貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/558 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估結果，規劃署認為有關臨時用途可予容忍。

93. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一一年七月十八日止，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八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任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實及工場活動(包括貨櫃車及車輛修理)；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，存放在申請地點外圍五米範圍內的貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄

的高度，而存放在申請地點任何其他位置的貨櫃不得超過七個；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲准申請(編號 A/YL-HT/352)而在申請地點提供的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/352 獲准提供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；
- (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)、(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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點露天存放貨櫃前，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) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (d) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即工程項目第 7710CL 號「洪水橋發展計劃第 2 階段——田廈路及丹桂村路擴闊工程」的田廈路擴闊工

程預計於二零零九年年中展開，並於二零一二年年中完成，在有關工程進行期間，申請地點的出入口可能受到影響，申請人無權就此索取賠償；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物，而且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；以及
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的路徑的土地類別，以及澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-HT/559 把在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 40 號及第 41 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料用途的規劃許可續期三年至二零一一年七月二十九日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/559 號)
- 

#### 簡介和提問部分

96. 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) 把申請編號 A/YL-HT/416 有關臨時露天存放建築機械及材料用途的規劃許可續期三年，至二零一一年七月二十九日止；
- (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(屏

廈路及鳳降村路)附近有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為有關臨時用途可予容忍。為了處理環保署署長關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和存放物料的種類，並附加一項適當的指引性質條款。

97. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

98. 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，至二零一一年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，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任何時間，不得在申請地點露天存放建築機械和物料以外的其他物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請(編號 A/YL-HT/416)而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六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年四月十八日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即美化環境建議須與實際地盤界線配合；
- (c) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物，而且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；以及
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-HT/560 把在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時商店及服務行業(便利店)用途的規劃許可續期三年至二零一一年七月二十九日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/560 號)
- 

#### 簡介和提問部分

100. 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) 把申請編號 A/YL-HT/418 有關臨時便利店用途的規劃許可續期三年，至二零一一年七月二十九日止；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。

101. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/418 而在申請地點提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點所有現有樹木必須時刻妥為護理；
- (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十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，在申請地點兩株樹木從缺的原來位置重新植樹，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，在便利店設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物，而且申請人須申請短期租約及短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物及佔用政府土地事宜納入規管；
- (c) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-NSW/184 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗壘圍第 104 約地段第 3606 號露天存放五金物料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/184 號)
- 

簡介和提問部分

104. 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) 臨時露天存放五金物料，為期三年；

[苗力思先生此時返回會議席上。]

- (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(40 米範圍內)和通道附近有些易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲 43 份公眾意見書，反對這宗申請。元朗區議員提交的一份意見書關注申請地點的運作所釋出的有毒物質，會污染空氣和附近環境。其餘 42 份意見書由區內村民提交，他們基於有關發展會製造噪音，亦會對空氣、排水、景觀、風水及道路安全造成不良影響，反對這宗申請；以及

[李秀玲女士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，不支持這宗申請。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，在申請地點進行鄉村和相關發展項目。附近土地主要用作民居和魚

塘，屬鄉郊環境，有關臨時用途與這種環境不相協調，而且不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，即環保署署長有負面意見，公眾亦提出反對，以及申請地點先前並未獲批給規劃許可。

105. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 把露天貯物場的範圍擴展至申請地點，不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關地點的申請用途與附近鄉村民居，特別是北面、東南面及西南面的民居不相協調；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即並無特殊情況支持批准有關申請，政府部門有負面意見，區內人士亦反對申請用途；以及申請人並無提交相關技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 在「鄉村式發展」地帶內，先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，倘區內同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-PH/565 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約及第 114 約多個地段及毗連政府土地設置臨時露天蚯蚓堆肥場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/565 號)
- 

簡介和提問部分

107. 小組委員會知悉申請人於二零零八年六月三十日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間擬備排水影響評估和相關技術文件，回應政府部門所提出的意見。

108. 秘書請委員注意，這宗申請擬闢設露天蚯蚓堆肥場，除了處理馬糞外，還會處理廚餘和肥料。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/392 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 334 號臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/392 號)
- 

簡介和提問部分

110. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為山下道通往申請地點的接駁路徑沿途有易受影響用途，預料有關發展會對環境造成滋擾。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為可容忍有關臨時用途，但建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察履行附帶條件方面的進展。為解決環境保護署署長所關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，禁止進行修理、拆卸及工場活動，以及限制使用車輛的類別，並建議附加一項適當的指引性質條款。

111. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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，至二零一一年七月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間，申請地點不得進行修理、拆卸及工場活動；



- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路安全條例》所界定的重型貨車（即超過24公噸）及拖頭／拖架；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年十月十八日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點進行申請用途前，應已先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人履行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，即申請地點搭建了一些違例構築物，包括經改裝的貨櫃。元朗地政處保留權利，對這些違例情況採取執行管制行動。此外，倘擬在申請地點搭建構築物，須申請短期豁免書，此外，現時佔用的範圍與申請所述不符，申請人須澄清兩者的差別；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點的區內接駁路徑並非由路政署負責維修保養；
- (g) 遵守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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人擬栽種白楊樹，但有關品種並不適合在亞熱帶地帶種植，因此須建議別的樹木品種。申請書內提及樹木之間擬相隔 15 米，但這間距太

疏。此外，申請人須遵守「有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」所載的規定；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即為履行規劃許可附帶條件而提交的排水建議，須證明所有現有流徑及流入和流經申請地點的徑流會被阻截，並會經合適的排放口排放，而不會對附近地區的排水造成不良影響；
- (k) 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，申請地點及附近一帶設有低壓及高壓地下電纜(11 千伏)，以及低壓／11 千伏掛柱式變壓器。在申請地點搭建任何構築物前，有關人士(擬議發展的申請人／其承建商及／或地盤工人等)須聯絡中電。倘認為有需要改變構築物附近一帶供電電纜的路線，則須視乎情況，就工程安排事宜與中電聯絡。有關人士在供電電纜附近進行工程前及工程期間，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及
- (l) 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理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局容忍申請地點的任何違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。此外，用作警衛室及員工休息室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部監管。任何擬議新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》提交正式申

請，以供批核。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指明街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，提供緊急車輛通道，已獲豁免者除外。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiii) A/YL-TYST/394 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 634 號(部分)設置臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/394 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 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) 設置臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點南面及附近一帶有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；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，認為可容忍這項臨時用途。為解決環境保護署署長所關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止拆車及噴漆活動，並建議附加一項適當的指引性質條款。

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 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，至二零一一年七月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時三十分至翌日早上九時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間，申請地點不得進行拆車及噴漆活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)落實排水設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，提供滅火水源及消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)提供滅火水源及消防裝置，而落實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。

117. 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) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對在申請地點搭建的違例構築物採取適當行動。申請人亦獲提醒須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款計劃，恢復或重新採取適當行動。此外，申請人須澄清為何現時所佔的範圍與申請所述不符；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點並通往一條公眾主要道路的區內接駁路徑，並非由路政署負責維修保養；
- (f) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即為履行規劃許可附帶條件而提交的排水建議，須證明能夠阻截所有現有流徑及流向和流經申請地點的徑流，並經合適的排放口排放，而不會對附近地區的排水造成不良影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，即就為履行規劃許可附帶條件，申請人須提供滅火水源，在申請地點 500 米範圍內提供流量和水壓充足的消防栓系統。考慮到擬議構築物的設計／性質，除上述消防栓系統外，預料申請人亦會提供其他消防裝置。須告知申請人提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供消防處批准。在制定消防裝置建議時，須提醒申請人分別就用作辦公室和工場的構築物參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.29 段「低層工業貨倉／樓宇」所載規定。就此方面，須告知申請人應按比例繪畫建築圖則，並在圖則上清楚描述擬議消防裝置的尺寸和所在位置。此外，消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (i) 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理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局容忍申請地點的任何違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則

採取適當行動。任何擬議新工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請，以供批核。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指明街道，則須在遞交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/395 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗山下村第 119 約地段第 289 號  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/395 號)
- 

#### 簡介和提問部分

118. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點以北、以西和連接申請地點的通道旁均有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。渠務署表示，申請地點和附近一帶沒有妥善的公共排水系統，並關注申請書沒有夾附排水計劃，以解決有關發展可能造成的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦指出，申請書內



的美化環境建議不能接受。其他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；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，不支持這宗申請。有關發展不符合申請地點的規劃意向，即主要預算用作發展小型屋宇，並提供相關服務。申請書沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近的土地用途不相協調，申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請書也沒有提供足夠資料，就部門對該用途影響附近地區的環境、排水和景觀所提出的關注事項尋求解決辦法。

119. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即指定現有的認可鄉村和適合作鄉村擴展的土地。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇。申請書沒有提出充分理據，以支持小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近的村屋和農地不相協調，亦無特殊情況支持批准這宗申請，政府部門也對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區鄉郊環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/396 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1935 號、第 1936 號、第 1937 號(部分)、第 1938 號、第 1940 號及第 1950 號臨時露天存放建築機械及貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/396 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面和附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍。為了解決環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止進行拆卸、維修、

清洗和工場活動，亦建議加入一項合適的指引性質條款。

122. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

123. 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，至二零一一年七月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、清洗和工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)落實提供排水設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年一月十八日或之前)，在每個從貨櫃改裝的地盤辦公室提供一個九公升水劑／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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對在申請地點搭建的違例構築物(包括改裝的貨櫃)採取適當行動。當局應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法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動。此外，由公庵路通往申請地點的車輛通道穿越政府土地和不同的私人地段，該車輛通道不會進行特別的維修保養工程。申請人亦須澄清，為何目前佔用的面積與申請所涉的面積不同；

- (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，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／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，即連接申請地點和公庵路的區內通道並非由其辦事處負責維修保養；
- (f) 遵守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》最新版本；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即申請人為履行規劃許可附帶條件而提交的排水建議，須證明所有現有的徑流以及流經或流入申請地點的徑流，均會被攔截，並經妥善的排設點排放，而不會對附近地區的排水造成不良影響；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-TYST/404 把在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料用途的規劃許可續期三年，至二零一一年七月二十九日止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/404 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 把臨時露天存放回收物料用途的規劃許可續期三年，至二零一一年七月二十九日止；
- (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，因為申請地點東北面和東南面有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第12段的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍。為了解決環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止貯存電子廢料以及進行清洗、切割、壓縮和溶解塑膠廢料及其他工場活動，並建議加入合適的指引性質條款。

126. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。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，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存電子廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清洗、切割、壓縮和溶解塑膠廢料活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的美化環境植物須時刻妥為護理和保存；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/186)在申請地點所提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年一月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。

128. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處已就第 119 約地段第 324 和 326 號發出短期豁免書。當局應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法定管制內。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動；
- (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，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點和山下路的車輛通道並非由其辦事處維修保養；
- (e) 遵守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》最新版本；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展供水，申請人或須把其供水設施／水管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支水管的安裝、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；



- (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和必須納入申請書的資料後，便會制定詳細的消防安全要求。申請人應在相關的建築圖則收納擬議的消防裝置，以待批核。擬議的消防裝置應符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍申請地點的違例構築物。如發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。此外，用作地盤辦公室和倉庫的貨櫃和木棚構築物均會視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以待審批。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (i) 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」)所提供的資料，申請地點內和附近一帶有高壓(11 千伏特)架空電纜、高壓(11 千伏特)地下電纜和低壓地下電纜。在申請地點附近搭建構築物前，申請人及／或其承建商必須須與中電聯絡，以便按需要把高壓架空電纜、高壓地下電纜和低壓地下電纜移離擬議構築物附近一帶。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生和關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。林先生和關女士此時離席。]

議程項目 9

其他事項

129. 議事完畢，會議於下午四時四十五分結束。