

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年十一月二十一日下午二時三十分舉行的
第 384 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

馬錦華先生

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)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年十一月七日
第 383 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年十一月七日第 383 次會議記錄草擬本獲得通過，但會議記錄第 46 段第一句須修訂為「黃漢明先生說，文件第 1.3(c) 段及 2(c) 段指出，最新的環境交通噪音影響評估報告所提及的隔音屏障於二零零八年十月獲得批准，但根據其記錄，隔音屏障建議是申請人在提出現有申請前，於二零零八年九月提交的」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 接獲的新城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 6 號
在劃為「農業」地帶的
元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/421 號)

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 7 號
在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 113 約地段第 1028 號 B 分段(部分)
闢設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/422 號)

(iii) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 8 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第
1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號
A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1035
號(部分)及第 1038 號(部分)
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-KTS/424 號)

(iv) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 9 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第
1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號
(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘
段(部分)及第 1016 號(部分)
臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/425 號)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零八年十一月十日接獲上述四宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回四宗申請(編號 A/YL-KTS/421、422、424 和 425)的決定。這四宗申請擬進行標題所述的臨時用途，為期三年。在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/ YL-KTS/11》上，申請編號 A/YL-KTS/421、424 和 425 所涉及的地點劃為「農業」地帶，而申請編號 A/YL-KTS/422 所涉及的地點在同一份分區計劃大綱圖上則劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶。

3. 城規會拒絕申請編號 A/YL-KTS/421、424 和 425，主要理由如下：(i)有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；(ii)有關申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引；(iii)申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對交通、環境、景觀和／或排水造成負面影響；以及(iv)批准有關申請會立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。城規會拒絕申請編號 A/YL-KTS/422，除根據上述第(i)、(iii)和(iv)項理由外，尚有下列理由：有關發展與附近地區饒富鄉郊特色的土地用途不相協調。

- (v) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 10 號
在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 806 號、第 808 號(部分)、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地
闢設儲存磁磚的臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/54 號)
-

4. 秘書報告說，上訴委員團於二零零八年十一月十一日接獲這宗上訴，上訴人反對城規會經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-MUP/54)的決定。該申請擬在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的地點，闢設儲存磁磚的臨時貨倉，為期三年。城規會拒絕該申請，理由是申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申請人沒有提出充分理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

5. 秘書說，上述五宗上訴的聆訊日期待定，秘書處將按慣常做法代表城規會處理關於上訴的事宜。

[謝展寰先生此時到達參加會議。]

(b) 城市規劃上訴數據

6. 秘書報告說，截至二零零八年十一月二十一日，上訴委員團尚未聆訊的個案有 19 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	19
有待裁決	:	0
合計	:	280

沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/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 約多個地段和毗連政府土地由「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，並就擬設的「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶加入新的「註釋」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/3C 號)

7. 秘書報告說，CM Wong & Associates Ltd. 和 Hyder Consulting Ltd. 是這宗申請的顧問。劉志宏博士近期與上述兩間公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉，劉博士已就因事缺席會議致歉。

簡介及提問部分

8. 小組委員會備悉，申請人代表在二零零八年十一月三日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備擬議發展經修訂的發展藍圖和支持這宗申請的相關資料，上述的藍圖和資料會在兩個月內提交。

商議部分

9. 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有關申請。

議程項目 4

[公開會議]

有關《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》
的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 16/08 號)

10. 秘書報告說，小組委員會在二零零八年八月十五日決定同意有關新界東北堆填區擴展建議的第 12A 條申請(編號 Y/NE-WKS/1)。對《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》所作的擬議修訂，主要是落實上述的決定。謝展寰先生就此議項申報利益，因為謝先生是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的代表，而環保署署長是第 12A 條申請(編號 Y/NE-WKS/1)的申請人。由於小組委員會已在二零零八年八月十五日商議有關堆填區擬議擴展計劃的事宜，此議項只是考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，並與制定圖則的程序有關，因此委員同意謝先生只有間接的利益，可繼續留在席上。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士借助 PowerPoint 簡報軟件，簡介對《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》所作的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事項：

- (a) 對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂，涉及按照有關新界東北堆填區擴展建議的第 12A 條申請(編號 Y/NE-WKS/1)，把有關用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶，有關內容詳載在文件第 4 段；
- (b) 對分區計劃大綱圖《註釋》所作的擬議修訂，主要是反映英文為“Flat”的該項「分層樓宇」用途經修訂的中文譯名，有關內容詳載在文件第 5 段；

- (c) 因應擬議的修訂項目，修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖最新的規劃情況，有關內容詳載在文件第 6 段；以及
- (d) 有關政府部門的意見已獲適當考慮。倘小組委員會同意擬議的修訂項目，分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局會在圖則展示之前或期間諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。

12. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意按文件第 4 段和第 5 段所述，對《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》和《註釋》所作的擬議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 B 的《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/8A》(在展示後將重新編號為 S/NE-WKS/9)及載於文件附件 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) 通過載於文件附件 D 的經修訂的《說明書》，用以闡述城市規劃委員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和目的；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/8A》(在展示後將重新編號為 S/NE-WKS/9)一併展示，並以城市規劃委員會名義公布。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/74 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
馬鞍山第 86B 區恒智街和恒泰路之間的地區
興建兩幢一層高作商店及服務行業(零售用途)的建
築物
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/74 號)

14. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 為房委會策劃小組委員會
委員 |
| 苗力思先生
以地政總署助理署長／新界
身分 | - 為地政總署署長的候補委
員，而地政總署署長為房
委會委員 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長
(2)身分 | - 為民政事務總署署長的候
補委員，而民政事務總署
署長為房委會策劃小組委
員會委員 |
| 陳漢雲教授 | - 為房委會建築小組委員會
委員；以及 |
| 陳炳煥先生和鄭恩基先生 | - 為前房委會委員 |

15. 小組委員會備悉，曾裕彤先生和陳漢雲教授已就因事缺席會議致歉，並認為其他委員涉及直接利益，應在會議討論此議項期間暫時離席。由於主席已申報利益，委員同意應由副主席就此議項主持會議。

[伍謝淑瑩女士、苗力思先生、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 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) 擬興建兩幢一層高作商店及服務行業(零售用途)的建築物，總零售樓面面積為 410 平方米；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，主要關注擬議的零售樓面面積不足以應付居民日常的需要，以及應興建一條行人天橋，連接第 77 區擬議的「商業」用地，以方便市民往返申請地點；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。擬議的零售用途符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。根據該地帶的規劃意向，服務毗鄰住宅區的商業用途如提出申請，或會獲得批准。有關發展不會超逾申請地點公共房屋發展項目的最大住用和非住用建築樓面總面積及整個地點的地積比率限制。擬議用途規模細小，與附近用途並非不相協調，預計不會對交通和環境造成不良影響。至於公眾所提的意見，擬議的零售用途是為方便日後入住相關公共房屋發展項目的居民購物。恒安邨有大量零售設施，從申請地點步行可達。運輸署助理署長／新界表示，並無興建擬議行人天橋的迫切需要，但如第 77 區擬議「商業」用地日後的發展商答應興建和維修擬議的行人天橋，他不會提出反對。倘獲得運輸署的支持，沙田地政專員在擬定有關「商業」用地的賣地條件時，會提出此項要求。如申請獲得批准，建議提醒申請人作出彈性安排，在相關的公共房屋發展項目為擬議的行人天橋預留用地。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

17. 一名委員支持興建行人天橋以連接第 77 區擬議的「商業」用地，但詢問落實方面的安排，以確保該建議能夠落實。許惠強先生說，仍未確定由哪一個機構興建擬議的行人天橋。該天橋可由政府興建，如有關「商業」用地的賣地條件加入了此項要求，亦可由第 77 區擬議「商業」用地日後的發展商興建。儘管如此，根據申請地點公共房屋發展項目現有的布局設計，擬議的行人天橋會設於一個籃球場，因此應可在申請地點內設置該行人天橋而不影響任何構築物。該名委員再詢問可否訂定有關擬議行人天橋的規劃許可附帶條件。許惠強先生說，擬議的行人天橋與申請所涉及的擬議零售用途並無直接關係，因此就擬議的行人天橋訂定規劃許可附帶條件，可能不太恰當。然而，由於區內人士提出關注，小組委員會可考慮訂定指引性質的條款，要求申請人按文件第 12.3 段的建議作出彈性安排，在公共房屋發展項目為擬議的行人天橋預留用地。

商議部分

18. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十一月二十一日止。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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人為可能興建的行人天橋作出彈性安排，以連接申請地點和第 77 區擬議的「商業」用地。

[伍謝淑瑩女士、苗力思先生、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/408 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
大埔鳳園大埔市地段第183號、第11約多個地段
及毗連政府土地
作住宅發展附連幼稚園及農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/408A 號)

20. 秘書報告說，接獲申請人代表在二零零八年十一月二十日的來信，澄清要求延期考慮申請的時限。取代文件第 2 頁和第 3 頁的替代頁和新增的附件 II 已向委員提交，並在會上呈閱。

簡介及提問部分

21. 小組委員會知悉，申請人代表在二零零八年十月二十八日和十一月二十日要求把考慮這宗申請的日期延後兩個月，以便有更多時間就政府部門的意見和所關注的事宜尋求解決辦法。

商議部分

22. 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，該申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/413 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔張屋地村第 22 約的政府土地
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/TP/413 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，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——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，理由是興建擬議的小型屋宇可能須砍伐竹林，影響該區的景觀質素。其他有關的政府部門不反對這宗申請或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見。大埔民政事務專員表示，張屋地的居民代表反對這宗申請，主要理由包括不應獲准在「綠化地帶」內進行私人發展項目；擬議發展可能會引起消防安全和山泥傾瀉的問題；以及申請地點屬政府土地，應發展為公眾休憩用地；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。擬議的小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定。申請地點完全位於張屋地的「鄉村範圍」內，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地也普遍供不應求。擬議的小型屋宇大致與附近的鄉郊環境互相協調，不會令基礎設施負荷過度。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，申請地點和附

近一帶的竹林保存價值不高，從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。至於區內人士所關注的事宜，有關的政府部門（包括消防處處長和土木工程拓展署土力工程處處長）均不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，建議附加有關消防安全的規劃許可附帶條件，並提醒申請人在為擬議的小型屋宇發展項目建造新斜坡／護土牆時，應遵守相關的土力工程標準。此外，康樂及文化事務署署長目前並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 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十一月二十一日止。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，即申請人須提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 申請人應注意，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。當局在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 申請人應注意，該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收

集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關係統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；

- (d) 就擬議發展最合適的污水處理／排放方法，諮詢環境保護署；以及
- (e) 如因屋宇發展而須興建任何新斜坡／護土牆，有關的斜坡／護土牆必須按現行的土力工程標準建造。如擬議發展會影響現有的斜坡或護土牆，或受到現有的斜坡或護土牆影響，申請人須向屋宇署或大埔地政專員提交土力工程方面的建議。為此，申請人須委任一名認可人士／註冊結構工程師／註冊土力工程師，向地政處／屋宇署／土力工程處提交新工程的資料，以待查核。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/90-2 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」、「住宅(丙類)3」地帶及顯示為「道路」用地的上水古洞南粉錦公路第 100 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(修訂核准計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/90-2 號)

簡介和提問部分

27. 小組委員會得悉申請人代表於二零零八年十一月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備解釋／理據，從而處理有關政府部門所關注的景觀事宜。

商議部分

28. 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和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的詢問。許先生和賴女士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時應邀出席會議。]

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/1 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把元朗米埔近攸美新村第 104 約地段第 2985 號、第 2986 號、第 2987 號、第 2988 號、第 2990 號、第 2992 號、第 2993 號、第 2994 號、第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、第 2998 號、第 3002 號、第 3003 號、第 3004 號、第 3005 號、第 3006 號、第 3007 號、第 3008 號、第 3009 號、第 3010 號 A 分段、第 3010 號 B 分段、第 3010 號 C 分段、第 3010 號 D 分段、第 3011 號、第 3012 號、第 3014 號、第 3015 號、第 3056 號、第 3057 號、第 3058 號 A 分段、第 3058 號餘段及第 3062 號和毗連政府土地由「康樂」地帶及「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/1 號)

簡介和提問部分

29. 小組委員會得悉申請人代表於二零零八年十月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料支持這宗申請。

商議部分

30. 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。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/576 在劃為「露天貯物」地帶、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗厦村第 125 約地段第 1103 號餘段、第 1104 號餘段、第 1105 號、第 1106 號(部分)、第 1107 號、第 1109 號、第 1110 號(部分)、第 1130 號餘段(部分)、第 1131 號(部分)、第 1132 號(部分)、第 1138 號(部分)、第 1139 號餘段(部分)、第 1139 號 A 分段餘段、第 1140 號(部分)、第 1141 號餘段、第 1142 號、第 1143 號餘段(部分)、第 1145 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1165 號、第 1166 號、第 1168 號(部分)、第 1169 號餘段(部分)、第 1181 號(部分)、第 1188 號餘段(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1190 號(部分)、第 1191 號(部分)、第 1192 號(部分)、第 1193 號(部分)、第 1194 號(部分)、第 1195 號(部分)及第 1196 號(部分)和毗連政府土地

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/576 號)

簡介和提問部分

31. 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) 臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(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，因為申請地點及通道(厦村路)附近一帶有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界關注倘批准這宗申請，會為該區同類申請立下不良先例，而倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對附近交通網絡的交通情況造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。雖然申請地點南部涉及五宗先前獲批給規劃許可的申請，但現時這宗申請涉及把最近一宗獲批准申請(編號 A/YL-HT/540)的範圍向東北面擴展，以涵蓋劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的額外土地。申請所涉用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且沒有充分理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。附近的村屋羣包括祥降圍的鄉村中心區及東面的民居，與位於有關地點東北部所涉的申請用途不相協調。此外，有關發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即環保署署長提出負面意見，而運輸署助理署長／新界亦就交通事宜提出關注。沒有足夠資料以證明申請所涉用途不會對環境及交通情況造成不良影響。現時這宗申請大部分擬擴展的土地，涉及分別於二零零八年一月十八日及二零零八年六月二十日被小組委員會拒絕的兩宗申請(編號 A/YL-HT/524 及 552)。規劃情況並沒有改變，以支持偏離小組委員會先前作出的決定。倘批准現時這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。

32. 主席詢問申請地點南部位於「露天貯物」地帶內，設於該處的申請所涉用途是否可以接受。屯門及元朗規劃專員蘇應

亮先生回應時表示，設於南部的露天貯物用途整體上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，只要政府部門和區內人士沒有提出負面意見，有關用途整體上可以接受。主席留意有部門就這宗申請提出對交通事宜的關注。蘇應亮先生表示，運輸署以務實的方式考慮該區涉及露天貯物用途的先前申請，即有關申請在申請地點內提供適當的緩衝區停泊車輛，以避免車輛停放在路旁及排隊輪候，有關用途一般會視為從運輸作業的角度而言是可以接受。就現時這宗申請而言，運輸署助理署長／新界關注累積影響所及，會對附近地區的交通情況造成不良影響。這宗申請的主要問題是申請地點東北部屬於「鄉村式發展」地帶，接近現有村屋羣，從土地用途規劃及環境而言並不可取。因此，這宗申請不獲支持。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 設於有關地點東北部所涉的申請用途與附近村屋羣不相協調，特別是東面的民居及北面的鄉村式發展羣；
- (b) 把貨櫃場向東北面進一步擴展，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。倘批准這宗申請，將令「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即政府部門提出負面意見，以及申請書內並沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及交通情況造成不良影響。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/582 擬在劃為「休憩用地」的
元朗厦村第 125 約地段第 904 號
B 分段餘段和第 907 號餘段
闢設臨時公眾停車場
(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/582 號)

簡介和提問部分

34. 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(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議公眾停車場可應付附近鄉村居民的需要，而且與附近土地用途並非不相協調。由於有關「休憩用地」地帶並未有發展計劃，即使就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，亦不會令「休憩用地」地帶的規劃意向難以落實。為盡量減少可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及車輛類別。將

告知申請人須遵守有關作業指引，以採取環境紓緩措施。小組委員會先前於二零零二年八月九日曾批准一宗申請(編號 A/YL-HT/260)，容許在一塊面積較大的用地闢設臨時公眾停車場及貨車停車場。批准現時這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於編號 A/YL-HT/260 的申請因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，建議批給為期較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 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，至二零一一年十一月二十一日止，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，除持有有效牌照／登記證而且重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，任何車輛不得停泊在申請地點內；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年二月二十一日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月二十一日或之前)落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年二月二十一日或之前)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(即在二零零九年五月二十一日或之前)提供建議的排水設施，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三個月內(即在二零零九年二月二十一日或之前)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) 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(即在二零零九年五月二十一日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年二月二十一日或之前)為申請地點鋪築地面及設置圍欄，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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 批給為期較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘現時這宗申請再次因為未能在指

明限期內履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，則申請人再次提交的規劃申請將不會獲從寬考慮；

- (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) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉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。申請人須向該處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定規管內；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；作辦公室用途的貨櫃將視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)條例》第 VII 部規管；以及根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就這宗申請的排水建議而提出的下列意見：
 - (i) 排水建議須提供接駁渠的詳情及排放點的資料；
 - (ii) 申請人須提交圍牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；在圍牆兩邊須建造尺寸合適的明渠或在圍牆底部建造適當的排水口，疏導附近地區的雨水；以及
 - (iii) 就擬在所涉地段外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見及取得有關地段業權人的同意；

- (g) 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(厦村段)」(合約編號CV/2006/01)已在二零零七年十二月展開，進行屏廈路擴闊工程期間，經屏廈路通往申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索償；
- (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道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清這道路／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；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供考慮及批核。為擬議構築物制定消防裝置建議時，申請人應參考下列要求：
 - (i) 應遵照英國標準 5266：第 1 部分和 BS EN 1838，為整幢建築物提供足夠的應急照明；
 - (ii) 應遵照英國標準 5266：第 1 部分及消防處通函第 5/2008 號，提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iii) 應遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號，為整幢建築物提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 應提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆的所在位置應在建築圖則上清楚標示；

- (v) 須按佔用用途的需要提供認可的人手操作的手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；
- (vi) 倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據；以及
- (vii) 待收到正式提交的發展藍圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/443 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦莆路第 106 約地段第 509 號、第 510 號、第 514 號及第 515 號餘段
闢設臨時公眾停車場及
露天存放待售私家車(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/443 號)

簡介和提問部分

38. 小組委員會得悉申請人於二零零八年十一月十一日要求延期考慮這宗申請，以便有時間諮詢有關政府部門及擬備進一步資料，以處理政府部門提出的意見，申請人表示會在二零零九年一月二十一日或以前提交進一步資料。

商議部分

39. 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兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備

所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/231 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗牛潭尾第 105 約地段
第 2058 號 A 分段及第 2058 號餘段
於會所樓宇經營擬議商店及服務行業(包括
地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.419 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-NTM/231 號)

簡介和提問部分

40. 小組委員會得悉申請人於二零零八年十一月五日要求延期至二零零八年十二月底考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料。

商議部分

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/572 就申請編號 A/YL-PH/511
在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦田公路橫台山羅屋村
第111約地段第2095號B分段餘段、
第2096號B分段餘段及第2097號B分段餘段
作臨時加油站用途的規劃許可續期(為期三年)，
至二零一一年十二月二十三日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/572 號)

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) 就申請編號 A/YL-PH/511 作臨時加油站用途的規劃許可續期(為期三年)，至二零一一年十二月二十三日止；
- (c) 政府部門的意見——鑑於該加油站的服務對象主要是重型車輛，而緊貼其東北面有三幢仍在施工的村屋，從村屋的二樓和三樓可直接看到該加油站，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注擬議用途可能對將來的村屋居民帶來噪音滋擾。地政總署元朗地政專員沒有收到在該處興建小型屋宇的申請，並且不反對這宗申請。其他有關政府部門對申請亦沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲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，認為可對臨時加油站用途予以容忍。由於地政總署元朗地政專員沒有收到在該處興建小型屋宇的申請，倘就這宗申請批給臨時規劃許可，長遠而言亦不會令「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實。申請人已履行上次申請編號 A/YL-PH/511 的規劃許可附帶條件。因此，此項臨時規劃許可續期申請可獲從優考慮。至於環保署署長關注的問題，批給先前的規劃許可時，申請地點東北面約 40 米範圍以外已有多幢村屋。該加油站毗連錦田公路，該處沒有石油汽銷售點。過去三年，當局亦沒有收到任何投訴。因此，該加油站應不會帶來嚴重的滋擾或危險。此外，根據環保署署長先前就申請編號 IDPA/YL-PH/4 所訂定的規定，申請地點北面邊界處已建有一幅三米高的實心牆，以紓緩噪音或景觀方面的影響。為解決環保署署長關注的問題，建議批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)，以便監察情況。同時亦建議附加規劃許可附帶條件，包括限制工場活動及妥善保養申請地點的排水設施；並告知申請人須遵守相關的作業守則，採取環境影響紓緩措施。

[陳炳煥先生此時反回會議席上。]

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，批准申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零二零年十二月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；

- (b) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/511 而在申請地點裝設的排水設施，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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)，旨在監察申請地點的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，倘事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。有關地點的現有簷篷式構築物，乃根據地段第 2096 號 B 分段餘段獲發的建屋牌照而搭建。同時，第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段的土地擁有人亦已獲批給短期豁免書第 2452 號，獲准在建築面積不超過 10.04 平方米的構築物內，開設辦公室和安裝加油站附屬油污攔截器。不過，該處人員進行實地視察後，發現有關地段的現有建築面積為 13.56 平方米。申請人須申請把該地段所超出的建築面積納入法定管制。就短期豁免書第 2452 號而言，該處不保證會批給任何通行權；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，路政署在申請地點附近範圍正進行「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」；
- (d) 採取環境保護署最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂明的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，該處的現有主水管會受到影響。倘因擬議發展項目而須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍內不得搭建任何構築物，而該範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其人員、承建商和其僱用的工人，可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進入上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該範圍的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、維修及保養工作；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動。即使批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點內的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請以取得許可；

- (g) 留意消防處處長的意見，申請人應參考《最低限度之消防裝置及設備與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》，以及《加油站的設計、建造、改良、維修及清拆工程指引》，以符合相關牌照規定；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點附近設有 11 千伏高壓地下電纜。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》而訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中電聯絡，改變現有 11 千伏高壓地下電纜的路線，使之遠離擬議發展附近範圍。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/291 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗屏山福喜街第123約地段
第1094號(部分)、第1095號(部分)、
第1102號(部分)、第1104號B分段(部分)及
第1105號(部分)和毗連政府土地
作臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場用途
(為期三年)的規劃許可續期
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-
PS/291 號)

簡介和提問部分

46. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十一月十一日要求城市規劃委員會延期一個月才考慮其申請，以便有時間解決申請地點內的政府土地問題。

商議部分

47. 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，有關申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/147 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦上路黎屋村第 112 約地段
第 225 號 D 分段
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/147 號)

簡介和提問部分

48. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十月三十日要求延期兩個月才考慮其申請，以便有時間就申請地點的邊界事宜作出澄清，以及準備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。

商議部分

49. 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，有關申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/148 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗清潭村
第 112 約地段第 1504 號及第 1505 號
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/148 號)

簡介和提問部分

50. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零八年十一月七日要求延期兩個月才考慮其申請，以便有時間準備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。

商議部分

51. 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，有關申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/352 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗新田第 99 約地段
第 244 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/352 號)

簡介和提問部分

52. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零八年十月三十一日要求延期考慮其申請，以便有時間準備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。有關的進一步資料會於兩個月內提交。

商議部分

53. 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，有關申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/237 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大樹下西路崇正新村永安學校
第116約的政府土地
關設臨時康體文娛場所(包括健身院、
室內康樂中心及體育訓練場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/237 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，特別指出上次就同一申請人在申請地點作同類用途的申請(編號 A/YL-TT/218)所批給的許可，已於二零零八年五月三十日撤銷，理由是申請人未有遵照規劃許可附帶條件的規定，在指明期限內提交保護樹木及消防裝置建議；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(包括健身院、室內康樂中心及體育訓練場)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲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。由於現有空置的學校處所只會進行簡單的裝修工程，擬議發展應與附近主要屬村屋、農業及空置土地的用途並非不相協調。擬議發展規模很小，預計不會為鄰近環境帶來重大

的不良影響。對申請批給臨時規劃許可，將不會令「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實。這宗申請跟先前的申請(編號 A/YL-TT/218)並不相同，這次申請人委聘了一名專業顧問，以確保能完全符合有關規劃許可附帶條件。因此，這宗申請可獲從寬考慮，但建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關條件的履行情況。

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，批准申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一三年十一月二十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的作業時間限於早上九時至晚上六時；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點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(即二零零九年二月二十一日或之前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即二零零九年五月二十一日或之前)落實有關車輛通道建議，而有關情況必須符合路政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(即二零零九年二月二十一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十一日或之前)落實

有關保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年二月二十一日或之前)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) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十一日或之前)提供有關消防裝置，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)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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的情況及有關條件的履行情況；
- (b) 倘因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲從優考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，該處正在處理申請人就擬議短期租約第 2186 號所提交的申請；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署批准有關車輛通道建議，申請人須按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116，在申請地點出入口處關設車輛進出通道，以配合現有行人路的狀況；同時亦須在入口敷設阻

截渠，以免由申請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向鄰近的公用道路及排水渠。路政署不會負責維修及保養連接申請地點與大樹下西路的車輛通道；

- (e) 採取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》所訂明的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人提交的樹木勘察報告連樹木位置圖內未有申明有關地點的現有樹木會否予以保留，亦沒有提供樹木保養工作的資料；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程，須提交正式申請以取得許可。申請人須留意，根據政府批給的租約或契約在土地上興建的建築物，須受《建築物條例》管制；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點及其附近一帶正進行「更換及修復水管工程第二階段－合約編號 11/WSD/06」。水務監督、其人員、承辦商和其僱用的工人，可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進入上述範圍，就跨過、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他水務設施，進行敷設、維修及保養工作。政府無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任；
- (i) 留意消防處處長的意見，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平面圖，以供批准。詳細的消防安全規定會在收到有關平面圖後制定。申請人亦須留意有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質，以及在建築圖則上清楚標明消防裝置擬設的位置；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，據中華電力有限公司（下稱「中電」）提供的資料，申請地點設有低壓地下電纜，附近亦設有 11 千伏高壓地下電纜。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》而訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中電聯絡，改變現有低壓／高壓地下電纜的路線，使之遠離擬議發展附近範圍。

備註

58. 主席說，議程項目 20 至 29 的會議過程不會公開讓公眾觀看，因當中涉及審理在二零零五年六月《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前遞交的一宗規劃申請及九宗改劃地帶要求。

59. 秘書說，有些根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)提交的規劃申請／改劃地帶要求，在申請人／建議者要求下，小組委員會准予延期考慮。秘書處曾致函提醒有關申請人／建議者，須重新啟動有關規劃申請／改劃地帶要求。然而，某些個案的申請人／建議者未有作出回覆，或提交進一步資料。由於該等規劃申請／改劃地帶要求於多年前提交，申請人／建議者理應有足夠時間準備進一步資料。此外，先前用作支持有關規劃申請／改劃地帶要求的技術評估報告，可能會隨着時間過去而變得不合時宜。根據現有城市規劃委員會規劃指引，在具有充分的理據支持下，延期考慮規劃申請／改劃地帶要求的申請只會受理一次。因此，該等尚未處理的規劃申請／改劃地帶要求，不應准予繼續延期。除了這次會議審理的個案外，尚有其他長期未處理的規劃申請／改劃地帶要求，日後會分批提交小組委員會考慮。委員同意以上安排。

屯門及元朗區

議程項目 30

[閉門會議]

87. 此議項的會議記錄另外以機密方式記錄。

議程項目 31

其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/540-1 延長規劃許可附帶條件履行時限－
在劃為「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號、第 1143 號餘段、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1165 號、第 1166 號、第 1168 號(部分)、第 1169 號餘段(部分)、第 1181 號(部分)、第 1188 號餘段(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1190 號(部分)、第 1191 號(部分)、第 1192 號(部分)、第 1193 號(部分)、第 1194 號(部分)、第 1195 號(部分)及第 1196 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連設附屬寫字樓(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/540-1 號)

88. 秘書說，當局於二零零八年十一月七日接獲一宗有關延長規劃許可(申請編號 A/YL-HT/540)附帶條件(j)項履行時限

的申請，其後於二零零八年十一月十一日接獲申請人一封信件，更正文件內的手民之誤。編號 A/YL-HT/540 的申請於二零零八年五月九日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件下批准。這宗申請擬臨時露天存放貨櫃連設附屬寫字樓，為期三年，至二零一一年五月九日止。附帶條件(j)項訂明申請人須在申請地點設置圍欄，並應於二零零八年十一月九日前履行該條件。小組委員會在本次會議考慮這宗申請時，附帶條件(j)項的履行時限已經屆滿，而有關規劃許可亦於二零零八年十一月九日遭撤銷。由於小組委員會考慮這宗申請時，有關的規劃許可已不復存在，故此不能考慮這宗延長履行時限的申請。倘申請人有意在申請地點繼續臨時露天存放貨櫃連設附屬寫字樓，須重新提交第 16 條申請。

89. 經商議後，小組委員會同意由於在考慮這宗申請時，有關的規劃許可已不復存在，故此不能考慮這宗延長履行時限的申請。小組委員會並同意告知申請人，倘擬臨時露天存放貨櫃連設附屬寫字樓，須重新提交第 16 條申請。

90. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。