

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年二月十三日下午二時三十分舉行的
第 389 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

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

茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年一月二十三日
第 388 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」)二零零九年一月二十三日第 388 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[劉志宏博士此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，在二零零九年二月十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖：

(a) 汀角分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-TK/15)；以及

(b) 坪洲分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-PC/10)。

3. 核准上述分區計劃大綱草圖一事將於二零零九年二月二十日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

4. 秘書報告，在二零零九年二月十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23》發還城市規劃委員會以作修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作修訂一事將於二零零九年二月二十日在憲報公布。

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、大埔及北區賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YT/12》
作出的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/09 號)

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介對龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景

二零零七年五月十一日，小組委員會同意編號 Y/NE-LYT/4 的第 12A 條申請的部分內容。該申請旨在修訂有關分區計劃大綱圖，把粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 2412 號的用地(下稱「該用地」)由「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便反映其現有的宗教機構(即小教堂)用途及擬就小教堂進行的擴建工程。小組委員會並同意把「宗教機構」用途收納於「政府、機構或社區(1)」地帶「註釋」的第二欄，以及訂明該地帶的最高地積比率為 0.38 倍和最高建築物高度為兩層(即 14 米)，以保留對該地帶實施足夠的規劃管制；

(b) 擬議修訂

(i) 把「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶的用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而「宗教機構」用途收納於「政府、機

構或社區(1)」地帶「註釋」的第二欄。一如圖則指定，該地帶的發展限制為最高地積比率 0.38 倍、最高建築物高度為兩層(不包括地庫)及最高建築物高度(按主水平基準以上多少米計算)。該「政府、機構或社區(1)」地帶會以虛線劃分為兩部分。該用地西北部的最高建築物高度定為主水平基準上 19 米，其東南部的最高建築物高度則定為主水平基準上 22 米。

- (ii) 把「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶修訂為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，以反映九廣鐵路公司與地鐵有限公司已經合併；以及
 - (iii) 在有關分區計劃大綱圖的《說明書》加入新的段落，以清楚說明城規會不會把發展地點內的所有斜坡區計入總樓面面積／地積比率的意向，以免出現過度發展的情況。
- (c) 政府部門的意見－當局沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 北區民政事務專員指出，他接獲兩份分別由粉嶺區鄉事委員會主席及馬料水新村居民代表和原居民代表提交的反對。他們重申於二零零七年五月小組委員會考慮第 12A 條申請(編號 Y/NE-LYT/4)時所提出的反對意見。他們主要以風水、社會關係、宗教衝突、對景觀的影響及環境衛生問題為理由提出反對。反對人士亦擔心擬議發展會損害該村寧靜的環境。小組委員會於二零零七年五月十一日審議第 12A 條申請時，已考慮類似的反對；以及
- (e) 倘小組委員會同意擬議修訂，規劃署會於有關分區計劃大綱圖的擬議修訂刊登憲報前或有關圖則的展示期內(視乎北區區議會(或轄下的小組委員會)及粉嶺區鄉事委員會的會議時間表而定)，徵詢北區區議

會(或轄下的小組委員會)及粉嶺區鄉事委員會的意見。

6. 關於在圖則的《說明書》加入新的段落，訂明發展地點內的所有斜坡區將不會計入總樓面面積／地積比率，主席詢問有關分區計劃大綱圖界線範圍內是否覆蓋許多斜坡區。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說，除了皇后山的附近範圍外，有關分區計劃大綱圖所覆蓋的範圍普遍地勢平坦。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》及載於文件第 4 及 5 段的《註釋》作出的擬議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 B 的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/12A(刊憲後將重新編號為 S/NE-LYT/13)及載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據有關條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 D 的《說明書》修訂本，用作闡述城規會就龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，該《說明書》修訂本將以城規會的名義發出；以及
- (d) 同意載於文件附件 D 的《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/12A(刊憲後將重新編號為 S/NE-LYT/13)展示，以供公眾查閱。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/7 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》以把沙田第 184 約地段第 533 號 E 分段、第 533 號 F 分段餘段、第 533 號 G 分段、第

533 號 H 分段、第 533 號 J 分段餘段及第 533 號 J 分段第 1 小分段和沙田市地段第 310 號及毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地暨歷史建築及酒店發展」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/7 號)

8. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，委員同意讓葉先生及鄭先生留席。

簡介和提問部分

9. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年一月二十二日要求延期兩個月才考慮其申請，以便擬備補充資料，回應政府部門的意見及處理尚未解決的問題，特別是尋求其他發展方案，以改良擬議發展的設計及布局和更新相關技術評估資料。

商議部分

10. 經進一步商議後，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。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/5 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/14》以把大埔汀角第17約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「度假酒店及其他康樂設施」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/5 號)

簡介和提問部分

11. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年一月八日要求延期兩個月才考慮其申請，讓申請人有更多時間解決政府部門所關注的事宜。

商議部分

12. 經進一步商議後，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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/75 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的馬鞍山烏溪沙村政府土地闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/75 號)

簡介和提問部分

13. 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) 擬議闢設政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，並認為如擬議垃圾收集站設計得宜和運作妥善，將可解決公眾意見書提出的氣味問題。規劃署總城市規劃師／城市設

計及園境建議要求申請人提交並落實美化環境建議，確保在垃圾收集站範圍內種植足夠植物以作屏障；

- (d) 在法定公布期內接獲五份分別由烏溪沙村村民、一名沙田區議員及一名公眾人士提交的公眾意見書。若干烏溪沙村村民反對關設垃圾收集站的建議，理由是擬議垃圾收集站會引致衛生問題，並會導致附近物業價格下跌。他們要求為擬議垃圾收集站另行物色一處遠離住宅發展的地點。該名沙田區議員則重申村民提出的關注事宜，並要求政府考慮在另一地點關設擬議垃圾收集站。其他烏溪沙村村民亦反對關設擬議垃圾收集站，理由是政府應進行原址改善工程，而不應另覓地點。關設擬議垃圾收集站亦會令該村供申請發展小型屋宇的土地面積減少。另一名公眾人士反對關設擬議垃圾收集站，理由是(i) 擬議垃圾收集站與住宅區相當接近；(ii) 擬議地點會變得有礙觀瞻；(iii) 有關地點會構成環境滋擾；(iv) 現有的垃圾收集站設施已經足夠；以及(v) 現時垃圾收集站位處的鄉村入口處是最理想的位置。
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 9 段的評審結果，不反對這宗申請。雖然區內人士對申請提出反對，但擬議垃圾收集站的位置與其最接近的現有住宅發展相距約 40 米，兩者之間亦有林地作緩衝區。擬議垃圾收集站規模細小，將不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。有關政府部門亦沒有提出負面意見。擬議垃圾收集站是用以替代該村兩個現有垃圾收集站，故此不會令小型屋宇發展土地面積減少。

14. 一名委員詢問圖 A-3 所示位於有關「鄉村式發展」地帶內的樹木群，會否受到鄉村式發展的影響。許先生回答說，根據該村的平面圖，該處的密林區被劃為「綠化地帶」及「鄰舍休憩用地」地帶，此等地帶的規劃意向是保護現有樹木。

商議部分

15. 就張少猷先生的詢問，許惠強先生回答說，當局辦理涉及擬議垃圾收集站的永久撥地安排時，會把有關通道規定加入工程條款內。

16. 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二零一三年二月十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可具有附帶條件，即申請人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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人，有關垃圾收集站的設計必須符合《香港規劃標準與準則》第九章第 6.2 條的規定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/676 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的沙田顯泰街1至5號瑞峰花園B座平台地下經營食肆、商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/676 號)

簡介和提問部分

18. 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) 擬議經營食肆、商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局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兩份公眾意見書。其中一份意見書由沙田區議員提交，他對申請沒有意見；另一份則由瑞峰花園管理處提交，他們表示任何厭惡性行業和會產生滋擾或噪音的行業(包括酒吧、卡拉OK酒廊、桌球室和遊戲機中心)均不可接受；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第10段的評審結果，不反對這宗申請。擬議餐廳、商店及服務用途位於有關住宅發展樓宇的非住用部分，設有獨立入口，與該處的住宅區並非不相協調。該處騰出少許零售樓面空間，為區內居民提供基本服務是可以接受的。關於瑞峰花園管理處提出的意見，委員應留意這宗申請所涉的是「食肆」及「商店及服務」用途，而酒吧、卡拉OK酒廊、桌球室和遊戲機中心等用途則列作「娛樂場所」類別，必須另行申請規劃許可。倘批准這宗申請，將不大可能會對區內居民造成滋擾。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 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二零一三年二月十三日止。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。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，有關業權人必須向沙田地政處申請契約修訂，以便進行擬議餐廳及服務用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界 1 及牌照組的意見，擬議用途必須符合《建築物條例》的規定，包括提供足夠出口通道。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/266 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1458 號餘段、第 1459 號餘段及第 1460 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-TK/266 號)

22. 主席報告說，世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授現為米埔管理及發展委員會的成員，他已就這宗申請申報利益。委員得悉杜教授就未能出席會議致歉。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

23. 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，因為申請地點跨越「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。他認為倘批准這宗申請，可能會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會造成重大影響。當局沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。他們關注到興建擬議屋宇時，地盤平整工程對有關地點以北的「綠化地帶」內的林地可能造成的影響；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 13 段的評審結果，不反對這宗申請。儘管擬議小型屋宇發展不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，但擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)卻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。蘆慈田村的「鄉村式發展」地帶可提供的 1.49 公頃土地(或相等於約 44 塊小型屋宇用地)，並不足以完全應付該地帶內的小型屋宇需求(約 129 塊小型屋宇用地)。擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不協調，預計不會對附近環境造成不良影響，或令現有或計劃提供的基礎設施負荷過度。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)就世界自然基金會香港分會所關注的事宜表示，申請人應實施預防措施，以避免在施工期間對有關地點附近的樹木及河流造成干擾。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 主席說，這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定。小組委員會應附加條件，以紓緩擬議發展對景觀可能造成的影響。委員對此表示同意。

26. 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二零一三年二月十三日止。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；以及

- (c) 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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管和解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 申請人須就擬議發展所採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；
- (d) 申請人應實施適當措施，以避免在施工期間對有關地點附近的樹木及河流造成干擾；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/408 擬把劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園第 11 約大埔市地段第 183 號及多個地段和毗連政府土地用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/408 號)

簡介和提問部分

28. 小組委員會知悉申請人曾在二零零九年一月二十日及二月三日要求延期兩個月考慮有關申請，以便有較多時間根據政府部門所提意見，覆核技術性評估，並擬備補充資料支持該申請。

商議部分

29. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/266 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水金錢村第 92 約地段第 1303 號 A 分段及第 1303 號 L 分段第 1 小分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/266 號)

簡介和提問部分

30. 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) 擬議闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見—運輸署助署署長／新界原先擔心擬議變壓站在路口興建，可能會遮擋鄉村小徑的路面情況。申請人建議把該車道使用者的車速限定為

時速五千米，並落實一些道路安全措施(包括魚眼鏡、道路標記及讓路信號)，以改善司機視野。運輸署助署署長／新界接着並無就該申請提出進一步意見；

- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，表示「並無意見」。北區民政事務專員報告，金錢村的三名村代表之一支持該申請，因為擬議裝置可解決村內供電不足的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所述評估，不反對該申請。為向申請地點附近的擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)供電，須安裝擬議電力組合式變壓站。擬議發展規模細小，與附近地區的鄉村景致並非不協調。鑑於擬議電力組合式變壓站的性質及設計，擬議用途不大可能會對附近地區造成不良影響。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 經進一步商議後，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二零一三年二月十三日止。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。有關許可須符合以下條件：

- (a) 提交及落實排水建議，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；
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議電力組合式變壓站，向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。如擬議電力變壓房屬新界豁免管制屋宇所涵蓋的範圍(第121條對此適用)，根據《建築物條例》，他並無任何意見；否則，除非申請地點連接《建築物(規劃)規例》第18A(3)條所述闊度不少於4.5米的指明街道，申請地點的發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條由建築事務監督釐定。在此情況下，申請人須委任獲授權人提交圖則，以便建築事務監督批准；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點一帶曾發生水浸；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 平整工程所產生的廢土均須蓋好及保護，防止附近所有河道出現污染或淤積問題；
 - (ii) 申請人應遵照《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
 - (iii) 禁止貯存及排放毒物、易燃或有毒溶劑、石油、焦油或其他有毒物質；以及
 - (iv) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的「消防和救援進出途徑守則」第VI部的規定；
- (f) 與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如有需要，要求中電把11千伏高壓架空電纜、11千伏高壓地下電纜、11千伏架空電柱連掛柱式變壓

器、低壓架空電纜及低壓地下電纜從擬議構築物附近移走；以及

- (g) 在供電電纜附近進行工程時，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」行事。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/271 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭
政府土地闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/271 號)

簡介和提問部分

34. 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) 擬議闢設政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，表示「並無意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所述評估，不反對該申請。興建政府垃圾收集站可改善現有的垃圾收集設施及區內衛生情況。垃圾站規模細小，不大可能對附近地區的交通、排水、環境、視覺效果及景觀造成不良影響。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 主席認為興建該垃圾收集站可令區內環境有所改善。

37. 經進一步商議後，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二零一三年二月十三日止。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。有關許可須符合以下條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，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；以及
- (b) 設計及提供紓緩環境影響措施，而有關措施及落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就有關分配政府土地的申請，與地政總署北區地政專員聯絡；
- (b) 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內；
 - (ii) 設置圍欄，把所有隨風揚起的垃圾包圍在垃圾收集站大樓內(垃圾收集站大樓包括垃圾收集站、上落貨物區及申請地點內其他附近地方)；
 - (iii) 在垃圾收集站大樓界線設置 U 型排水渠，阻截所有污水。污水應引入沙井，經水管系統排入污水池。須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，防止固體進入污水池。亦須為下大雨作好準備，提供溢流堰；

- (iv) 垃圾收集站大樓的污水池及地台應提供防水設計。應妥為保養污水池，定期除淤，污泥應予移走，並棄置在集水區以外地方；以及
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即鄰近申請地點有低壓架空電纜及在申請地點內有 11 千伏高壓地下電纜。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵照根據《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」行事。任何人不得攀爬垃圾站屋頂，以免觸及屋頂的架空電纜而有觸電危險。在低壓架空電纜以下搭建構築物，應與架空電纜保持安全距離。如有需要，申請人應諮詢中華電力有限公司，索取技術意見。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/54 在劃為「自然保育區」地帶及
「政府、機構或社區」地帶的
沙頭角鹿頸路南涌第 39 約地段第 2957 號
興建屋宇(只限重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/54 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士告知與會者，有關土木工程拓展署土力工程處處長的最新意見載於文件取代頁第 6、8 及 9 頁，並已呈交會上。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 興建屋宇(只限重建)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對該申請有所保留，因擬議屋宇有 7.5 米高，他不肯定附近的成齡樹會否受到影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為如城規會批准該申請，申請地點附近的現有樹木應予保存，不可在施工期間遭到破壞。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處對申請並無意見，但會告知申請人申請地點附近有石窰遺址，擬議工程不得對其造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長認為申請地點符合警戒準則要求，須進行天然山坡風險研究，但因該申請僅就永久住宅樓宇進行重建，他原則上不反對進行擬議重建工程，並且無須進行天然山坡風險研究。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期內收到三份公眾意見書，兩份表示「沒有意見」，第三份意見書由北區一名區議員提交，反對該申請，原因是申請地點坐落危險斜坡腳，擬議重建工程會影響日後在鹿頸路進行的路面擴闊工程，而附近地區亦劃為「自然保育區」地帶。沙頭角區鄉事委員會主席、北區一名區議員及有關村代表均基於交通及保育理由而提出反對，並因申請地點位於危險斜坡腳而表示憂慮。附近居民一直要求擴闊鹿頸路路面，但進行擬議重建工程會對落實路面擴闊建議有所影響。另外，附近一帶是村內舉行節慶活動的地方，重建工程會對這些傳統慶祝活動有所影響；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。擬議重建現有住用構築物不會對石灰古窰考古遺址造成重大的不良影響。地政總署北區地政專員證實在該地段可興建一幢不超過兩層高的建築物，即使進行擬議重建工程導致該發展項目超出在發展審批地區圖首次刊登當日所存在的屋宇的地積比率及高度，仍可獲從寬考慮，理由是該申請只涉及重建屋宇，而該屋宇的覆蓋範圍與現有住用構築物相同，所佔範圍有 42.5% 位於「政

府、機構或社區」地帶，無須申請規劃許可。另外，擬議重建的兩層高屋宇的擬議密度與附近住用構築物相若。關於公眾的意見，須注意的是，有關部門(包括運輸署及漁護署)從交通及自然保育角度，不反對該申請。當局並無計劃日後就該鹿頸路路段進行路面擴闊工程而須收回申請地點。另外，土木工程拓展署原則上不反對該重建屋宇建議。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經進一步商議後，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二零一三年二月十三日止。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。有關許可須符合以下條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實排水建議，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
- (c) 須在施工期間保存申請地點附近的現有樹木，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

42. 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)的以下意見：
 - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最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，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，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及

(ii) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意康樂及文化事務署署長(古物古蹟辦事處)的意見，即申請地點附近有石窰遺址，擬議工程不得對石窰遺址造成不良影響。

議程項目 13

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「道路」用地的上水古洞南粉錦公路進行綜合住宅發展(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

43. 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

(i) 原先的計劃(申請編號 A/NE-KTS/90)在一九九九年三月十二日獲小組委員會批准，有效期延長了三次，至二零一一年三月十二日止。原先的核准計劃可分為兩期(第一及二期)。第一期計劃與一宗修訂計劃(申請編號 A/NE-KTS/214)有關，該修訂計劃在二零零五年八月一日由當時的大埔及北區規劃專員根據城規會轉授權力批准，而該計劃的有效期其後延長至二零一一年三月十二日；

(ii) 由於區內人士反對，根據城市規劃委員會規劃指引「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(城規會規劃指引編號 36)，目前這宗申

請擬作出的輕微修訂不能根據城規會轉授權力處理；

(b) 擬議綜合住宅發展項目(修訂核准計劃)

目前這宗申請只就第一期計劃作出輕微修訂，而整塊「綜合發展區」用地的主要參數，即最大地積比率(0.4 倍)、上蓋面積(20%)及建築物高度(三層高)維持不變。建議修訂地盤面積及整體總樓面面積，是因為擬議重批土地後地界有所改變。另外亦有其他輕微調整，包括屋宇數目、形式及布局、屋宇平均面積，以及車輛、電單車及單車泊車位數目；

(c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；

(d) 北區民政事務專員指出，上水區鄉事委員會主席基於交通及風水問題提出反對，並提到在考慮該申請前，須改善粉錦公路；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9 段所述評估，不反對該申請。就土地用途及發展密度而言，目前提交的意見書與原先核准計劃(編號 A/NE-KTS/90)及先前批准的計劃(編號 A/NE-KTS/214)類似。有關修訂性質輕微，對發展項目的整體設計並無重大影響。關於區內人士所反對事項，須注意的是，運輸署助理署長／新界並無對目前這宗申請提出負面意見。另外，風水因素並非規劃方面事宜，因此超出小組委員會的職權範圍。

44. 張少猷先生指出電單車及單車泊車位數目不符合契約的規定。許惠強先生答稱，他手頭沒有關於批地條件的資料，並承諾在會後回覆運輸署。主席稱，小組委員會應考慮目前這宗申請建議的電單車位及單車泊車位數目是否可以接受；如有需要，可修訂契約的規定。茹建文先生解釋，契約所載有關泊車位的規定是根據運輸署的建議擬訂。一名委員質疑是否需要限制發展項目內的單車泊車位數目。

商議部分

45. 一名委員注意到訪客停車場數目有所減少，並詢問在訪客泊車位方面有否任何標準，以及有關減幅是否可以接受。許惠強先生答稱，《香港規劃標準與準則》訂明訪客泊車位標準，而運輸署認為有關減幅可以接受。

46. 在住宅發展項目的單車泊車位方面，張少猷先生表示，《香港規劃標準與準則》就單車泊車位供應量提供指引。一名委員指出，因為單車不會佔用大量空間，而未來的住客可能會選擇多用單車，所以執行管制單車泊位供應量時可能會出現困難。

47. 考慮到張先生關注泊車位的供應情況，秘書表示委員可考慮附加規劃許可附帶條件，要求申請人就泊車位提交建議，而有關建議須符合運輸署的要求。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

48. 主席建議，文件第 10.2 段所建議附加的規劃許可附帶條件(b)項可予修訂，以包括泊車位供應情況。委員表示同意。

49. 經進一步商議後，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二零一一年二月十三日止。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。有關許可須符合以下條件：

- (a) 為顧及下述 (b)、(d)、(g)、(i)及(j)項規劃許可附帶條件，提交經修訂總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供車輛出入口、泊車位及上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為顧及擬議粉錦公路改善工程和粉錦公路與青山公路交界的交通容量，提交經修訂的交通影響評估，

並落實該評估所確定的改善交通措施，而有關評估及落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 為進行擬議粉錦公路改善工程提供非建築用地，並在粉錦公路沿線設置隔音屏障，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估及落實該評估所確定的紓緩措施，而有關評估及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污設施建議及提供排污設施，而有關建議及落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提供緊急車輛通道，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 設計及提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 提交及落實美化環境建議(包括砍伐樹木及植樹建議)，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；以及
- (j) 提交實施時間表，而有關時間表須符合規劃署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖連同各項規劃許可附帶條件須由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須作出努力，以便將有關規劃許可附帶條件納入經修訂總綱發展藍圖，盡快存放於土地註冊處；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 總綱發展藍圖顯示第一及二期使用同一通道及區內道路系統，根據《建築物條例》，第一及二期可能會視為單一發展項目；
 - (ii) 為根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)條計算地積比率及上蓋面積，申請地點界線內供附近村民使用的區內行車／行人小徑須由地盤面積扣除。根據《建築物條例》第 31(1)條，在該處之內、上方、之下或之上不得搭建建築物／構築物；
 - (iii) 為根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)條計算上蓋面積及地積比率，根據《建築物條例》第 16(1)(p)條所需興建的區內道路須由地盤面積扣除；以及
 - (iv) 在申請地點內提供通往各建築物的緊急車輛通道，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。
- (c) 留意消防處處長的意見，即有關緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的「消防和救援進出途徑守則」第 VI 部的規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 現時在申請地點北面及西南面的水管會受影響。就申請地點北面而言，申請人須在水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍之上及有關範圍內不得搭建構築物作貯物用途。水務監督及屬下人員和承建商，以及所僱用的工人連同所需裝置和車輛，可隨時進入上述範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設或維修保養位於和穿越該水務專用範圍地面和地底的水管和其他所有水務設施；否則，該發展商須負責支付受擬議發展項目影響而須進行的改道工程費用；

(ii) 就申請地點西南面而言，申請人須調整地盤界線，以剔除現有水管；

(e) 留意環境保護署署長的意見：

(i) 申請地點位於后海灣集水區的易受影響地區，由發展項目排入附近水體的污水會令后海灣的污染物增加，以致可能嚴重影響后海灣的水質及生態環境。為免對后海灣環境造成不良影響，申請地點的污水宜排入公共污水渠；以及

(ii) 一般來說，如污水管接駁方案並不可行，申請人有需要抵銷擬建污水處理廠所產生的剩餘污染物，以便符合有關后海灣集水區污染量零淨增長的規定。

[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回答委員的詢問。許先生及賴女士此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 14

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PH/3 申請修訂《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》以把元朗八鄉第 111 約地段第 2157 號(部分)及第 114 約地段第 332 號(部分)、第 333 號(部分)、第 334 號餘段(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)及第 337 號(部分)由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PH/3 號)

簡介和提問部分

51. 主席表示，申請人已獲給予合理通知，但申請人告知秘書處他本人不會出席聆訊或派代表出席。聆訊應在申請人缺席的情況下進行。

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士此時應邀出席會議。

53. 主席歡迎關女士出席會議，並邀請她向委員簡介這宗申請的背景。關女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

(b) 擬把「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶；

(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，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[陳曼琪女士此時返回席上。]

(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。申請地點用作電影製作室已有很長時間。申請人表示，自一九九六年起，申請地點已用作毗鄰北面的電影製作室的附屬道具存放場和工場，因此改劃用途地帶建議不會影響現有用作一般「露天貯物」的土地的供應量。毗鄰的電影製作室已在一九九八年年初由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶。這宗申請屬技術修訂，以便把現有電影製作室的地界納入法定管制。倘小組委員會批准這宗申請，當局建議加入合適的發展限制，以便整體上對該地點現有的電影製作室的發展密度作出適當管制。在分區計劃大綱圖的擬議修訂稍後提交小組委

員會考慮時，當局會就整個「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶制定詳細的發展限制。

54. 由於委員沒有就申請提出問題，主席多謝關婉玲女士出席會議。她於此時離席。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

商議部分

55. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並會要求行政長官會同行政會議把《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》(下稱「該圖」)發還城規會。在該圖發還後，該圖的擬議修訂項目會提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布。

[高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士、劉長正先生、林永文先生和李志源先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/378 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地的
屯門第 300 約和第 131 約的政府土地
關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/TM/378 號)

簡介和提問部分

[茹建文先生此時暫時離席。]

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(污水泵房)；

[茹建文先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，根據《環境影響評估條例》，擬議發展是指定工程項目。該署正考慮其環境許可證申請(申請編號 AEP-330/2009)。運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請，但申請人須在擬議發展施工前，詳細設計車輛進出口通道和重新定線的行人路和單車徑，並落實有關設計方案；
- (d) 在申請和其進一步資料的法定公布期內，接獲裘錦秋中學(屯門)署理校長所發出的一份公眾意見書。他認為擬議發展會影響環境，損害師生的健康，並阻礙通往龍門居的行人通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。為配合屯門北未來的發展，有需要進行擬議發展。擬議發展亦可紓緩兆康路污水泵房的污水收集系統的負荷。擬議發展的位置可以接受。雖然申請地點的部分地方在《屯門新市鎮第 17 區發展藍圖草圖編號 L/TM 17/1C》上劃為「鄰舍休憩用地」，但在工程竣工後，第 17 區餘下的「鄰舍休憩用地」仍會超過《香港規劃標準與準則》就該區所訂的最低要求。在公眾意見方面，當局會根據《環境影響評估條例》處理所有環境問題，並建議就車輛進出口通道和受影響的行人路和單車徑的設計，附加規劃許可附帶條件，以處理交通方面所關注的事宜。申請人亦已諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會，屯門區議員支持擬議發展。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 主席說，裘錦秋中學(屯門)並非毗鄰申請地點，擬議發展不會對環境造成嚴重影響。

59. 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二零一三年二月十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議發展施工前，提交並落實車輛進出口通道和重新定線的行人路和單車徑的詳細設計，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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。

60. 小組委員會亦同意告知申請人留意下述意見：

- (a) 地政總署屯門地政專員的意見，即根據適用於《水污染管制(排污設備)規例》(第358章附屬法例AL)第26條的《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)第4條，確定現有單車徑和行人路的封閉和改道工程是否視為小規模工程；
- (b) 環境保護署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》，擬議發展是指定工程項目。在有關工程項目施工和運作前，必須先取得環境許可證；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就通道作出安排。申請人須提交車輛進出口通道的詳細安排和該通道與行人路和單車徑的交接情況，以便各有關部門(包括運輸署和其辦事處)事先提供意見。申請人須在入口鋪設阻截渠，以免該地段的地面水經車輛進出口通道流往公用道路／行人路；

- (d) 消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 康樂及文化事務署署長的意見，即申請人應採取足夠的適當紓緩措施，以減輕污水泵房對發展藍圖上「休憩用地」的影響；以及
- (f) 機電工程署署長的意見，即申請人應遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，並在搭建構築物前諮詢中華電力有限公司。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/178 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的屯門藍地青山公路——藍地段第 130 約地段第 771 號餘段及毗連政府土地臨時露天貯存廢鐵五金及廢紙(循環再用)連附屬辦公室及秤車站的申請(編號 A/TM-LTY Y/138)規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/178 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——二零零六年五月十九日，小組委員會在附加附帶條件下批准申請編號 A/TM-LTY Y/138，規劃許可的有效期為三年；

- (b) 就臨時露天貯存廢鐵五金及廢紙(循環再用)連附屬辦公室及秤車站的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/138)續期三年；
- (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，接獲一份支持這宗申請的公眾意見書；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，認為有關的臨時露天貯物用途可予以容忍三年。有關發展大致符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)。自上次申請編號 A/TM-LTY Y/138 獲批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變，申請人亦已履行先前許可的附帶條件，所申請的三年許可有效期也與先前的許可相同。根據城市規劃委員會就「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(城規會規劃指引編號 13E)，有關發展位於第 3 類地區。如果申請人證明確曾盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件，小組委員會可從寬考慮有關申請。有關發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排水和視覺效果造成嚴重的不良影響。

62. 主席詢問，既然申請人已履行先前許可的附帶條件，為何當局建議就這宗續期申請附加有關消防裝置的規劃許可附帶條件。劉先生回答說，由於消防處要求申請人就現有申請提交新資料，因此附加附帶條件，以確保消防處的要求獲得遵守。

商議部分

63. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年二月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理，包括更換枯萎的植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點鋪築的路面和圍欄必須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年五月十三日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年五月十三日或之前)，就先前根據規劃申請編號A/TM-LTYY/138在申請地點安裝的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。

64. 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關於這項發展的土地事宜；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西就移走申請地點內所有現有違例建築工程／構築物所提出的意見。倘《建築物條例》規定申請人須提交清拆建議，申請人必須委聘認可人士統籌及提交有關建議，以供建築事務監督批核。若擬在申請地點搭建新構築物／進行新建築工程，應在開展新建築工程前，由委聘的認可人士提交圖則，以供建築事務監督批核。若把建築建議提交建築事務監督批核，申請地點應可經由一條至少 4.5 米闊的道路直達，否則發展密度必須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人亦應根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；
- (c) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人不應對餘下的現有樹木進行大幅修剪或截頂，並須移走所有存放在樹木四周的物料，以便為樹木提供更佳的生長環境；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西就通道安排的責任問題所提出的意見。倘運輸署批准設置車輛進出通道，申請人須依照路政署的標準圖則作出安排，以配合現有行人路的狀況。此外，申請人須在入口鋪設阻截渠，以免該地段的地面水經車輛進出通道流向公用道路／行人路；以及
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 就所有有關易燃或危險物品和建築物及防火事宜的法定規例所提出的意見。申請人在展開建造或保養工程前，應先諮詢香港鐵路有限公司。申請人應在廢料場外安裝高度計，防止吊臂貨車的吊臂與架空電纜碰撞。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

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-PS/293 在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)、第 390 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車及小型客貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/293 號)

簡介和提問部分

65. 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) 臨時私家車及小型客貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署古物古蹟辦事處不反對這宗申請，但指出為免對聚星樓寶塔的視覺效果造成不良影響，應考慮限制建築物高度及有關地點內指示牌的高度／大小，使其比例能與四周環境協調。此外，亦應提醒申請人留意前往寶塔人士的交通安全；
- (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／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可容忍這個臨時停車場，為期三年。擬議臨時停車場不會妨礙有關「未決定用途」地帶的的長遠發展。附近地區的特色主要為低層住宅發展，夾雜數個臨時停車場，有關發展與附近的土地用途並非不相協調。古物古蹟辦事處表達關注，但須留意申請地點現時已根據先前申請(編號 A/YL-PS/237)沿北面界線為美化環境而栽種植物。申請人進一步建議在寶塔對面現有入口栽種更多樹木，並承諾不會在申請地點再闢設構築物、指示牌及廣告牌，以減少對視覺效果造成不良影響，亦會發出警告告示，以提醒司機留意通道的行人道路安全。已建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間和停泊在申請地點的車輛類別，以減低對環境可能造成的影響。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年二月十三日止，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有關地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點停泊貨車、旅遊巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，有關地點不得再搭建構築物或豎設廣告招牌；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，發出警告告示和採用其他措施，時刻提醒司機留意連接有關地點通道的行人安全情況；
- (f) 在規劃許可有效期內，在有關地點內受影響水管中心線 1.5 米範圍內提供水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養根據規劃申請編號 A/YL-PS/272 提供的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)提交有關地點現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)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；

- (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)、(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (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，即現時的佔用面積與申請面積稍有出入。須提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把有關地點的違例情況納入規管。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款和土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，清拆有關地點的違例構築物。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對有關地點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。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。作地盤辦公室用途的貨櫃和看更室視作臨時建築物，須受規管；

- (e) 留意消防處處長的意見，即須提交收納擬議消防裝置的相關平面圖，以待批核。為擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考文件附錄 IV 所載規定；
- (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有關地點的道路／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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須就通道自行作出安排；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務專用範圍上面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。對於因有關地點內及附近的公用主水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；以及
- (i) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所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。

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-PS/294 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號 A 分段、第 438 號餘段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時公共私家車、貨車及旅遊車停車場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/294 號)

簡介和提問部分

69. 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) 關設臨時公共私家車、貨車及旅遊車停車場(為期一年)；
- (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，因為申請地點附近及通道有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。旅遊事務專員支持在該區提供旅遊車停車設施的建議，但須符合有關政府部門訂定的所有規定，而且附近居民沒有提出反對；
- (d) 在法定公布期內，接獲由坑頭村、坑尾村和上章圍村民提交的四份反對。由三名坑頭村村民簽署提交的公眾意見書反對這宗申請，主要理由是自從先前申請被拒絕後，該區環境已獲改善；須貫徹以往的做法，拒絕這宗申請，以便讓土地擁有人取回妥善運用其土地的權利。其他三份由坑頭村、坑尾村和上章圍村民提交的公眾意見書反對這宗申請，理由是可能會對該區的風水、文物、文化及鄉郊景觀造成影響，危及村民的安全，以及帶來污染。他們亦關注到停車場範圍太大。將停泊在有關地點的車輛數目應予減少，亦應禁止貨車和旅遊車停泊在該處；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可容忍該臨時公眾停車場，為期 12 個月。該地點先前曾獲批給規劃許可作臨時公眾停車場。自從先前申請(編號 A/YL-PS/278)獲批准以來，規劃情況並無重大改變。有關地點鄰近屏山文物徑，有需要為遊客闢設旅遊車停車場。為減低可能造成的滋擾，申請人提交的平面圖建議小型車輛如私家車和輕型貨車會停泊在有關地點東部靠近村屋處，而旅遊車和貨車則會停泊在西面遠離村屋處。雖然上次批給的規劃許可(編號 A/YL-PS/278)因排水設施狀況記錄和滅火器在指定期限後才提交及設置而被撤銷，但申請人確已盡力履行規劃許可附帶條件。須告知申請人如這項規劃許可再次因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，再度提交的申請便不會獲得從寬考慮。至於有公眾提出意見，須留意與先前的規劃許可(編號 A/YL-PS/278)相比，申請人已就停車場安排作出改善，以減低對環境的滋擾。申請人亦須履行規劃許可附帶條件，並遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 主席說，須密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。

72. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，至二零一零年二月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點停泊／存放未有根據《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，不得在有關地點停泊重型車輛包括貨櫃車和貨櫃拖架；

- (c) 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有關地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，在有關地點的現有草木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月十三日或之前)提交先前根據規劃申請編號 A/YL-PS/266 在有關地點落實的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年五月十三日或之前)改善有關地點的道路指示牌，而有關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(即在二零零九年五月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)提供擬議消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內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；
- (k) 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)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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，再次提交的申請便不會獲得從寬考慮；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須就申請地點內搭建／擬搭建的構築物向元朗地政處申請短期豁免書。地政處根據一貫政策，不會對某一地段的某一部分批給短期豁免書，就這宗申請而言，受影響的部分須適當地分割出來，除非有關地點外面的其他部分沒有任何構築物。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而有關地點發現任何構築物，元朗地政處會按照既定的地區執行契約條款採取適當行動；
- (e) 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，清拆有關地點的違例構築物。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。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) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往有關地點的道路／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；

- (g) 留意消防處處長在文件附錄 IV 有關制定消防裝置建議的規定；
- (h) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即有關發展不得涉及地面挖掘工作；以及
- (i) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所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。

[陳曼琪女士此時離席。]

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-PS/295 在劃為「康樂」及「鄉村式發展」地帶的元朗第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號(部分)、第 320 號(部分)、第 321 號、第 323 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時野戰中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/295 號)

簡介和提問部分

74. 規劃署高級城市規劃師／屯門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) 臨時野戰中心(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不反對這宗申請，條件是申請人採取措施，防止在申請地點以外地方進行野戰活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但提議須附加有關美化環境和保護樹木建議的附帶條件。申請人亦須妥為保護樹木，免受擬議的野戰活動影響；
- (d) 在法定公布期內，接獲三份公眾意見書，提意見人為兩名元朗區議員及一名附近鄉村的居民。其中一名元朗區議員建議，現有樹木須予以保護，並須栽種樹木作為屏障，以減低對附近居民的潛在噪音滋擾。另一名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請地點鄰近民居，並不適合進行野戰活動。另一名居民基於野戰中心會造成滋擾，以及對他們的日常生活和附近的祖墓造成負面影響的理由，反對這宗申請。野戰中心會吸引大批訪客，對村民的安全、財產和寵物構成威脅；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載評估，認為為期三年的臨時野戰中心用途可予容忍。申請地點大部分土地(92.6%)位於「康樂」地帶，野戰中心大致上符合「康樂」地帶的規劃意向。雖然申請地點小部分土地(7.4%)侵佔了分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，但是現時申請地點內並無批地以建造小型屋宇的申請。小組委員會獲悉，申請地點北部土地(約 50%)位於濕地緩衝區，位置接近一幅長滿樹木劃為「自然保育區」地帶的土地，申請人申請為期三年的臨時許可，而野戰中心既不涉及填塘工程，亦不接近任何魚塘，故此，野戰中心不大可能會對附近地區的交通、排水及景觀造成嚴重的不良影響。有關所接獲的公眾意見，當局建議就營業時間和保護樹木附加合適的規劃許可附帶條件。當局亦會提醒申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。至於對區內居民安全構成潛在風險的關注，警務處處長沒有就此對申請表達意見。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 一名委員認為，當局應增加戶外活動空間(例如野戰中心)，為青年人提供更多康樂場地。

77. 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，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月十三日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點營業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請人須把位於申請地點內受影響主水管中心線起計 3 米內的土地劃為水務專用範圍，而有關情況須符合水務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(即在二零零九年八月十三日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)，提供擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 一如申請人建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日前)，在申請地點的全部範圍設置周邊圍欄，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六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)，提交消防龍頭系統及消防裝置建議，而有關建議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(即在二零零九年十一月十三日或之前)，提供擬議的消防龍頭系統及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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，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。

78. 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所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須參閱「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申請的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」，妥善保護樹木。此外，申請人亦須妥為保護樹幹，免受在申請地點擬議進行的活動破壞；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就在申請地點搭建／將搭建的構築物及佔用政府土地，向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約。由於地政總署的政策是不會向部分地段批給短期豁免書，因此除非在申請地點以外的其他部分土地沒有任何構築物，否則應把受影響部分地段分割。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處會按照既定的地區執行契約條款及管制計劃，採取適當的行動；
- (e) 留意消防處處長就擬訂消防龍頭系統及消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 III；
- (f) 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》第 24 條採取執行管制行動，清拆申請地點的違例構築物，所批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或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(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請人須提供緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點內有高壓(11 千伏)架空電纜。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應先與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡；如有需要，應請中電把現有的高壓(11 千伏)架空電纜移離擬議構築物附近範圍。在供電電纜附近進行工程時，有關人士須遵守根據《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》；

- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務部門的意見；以及
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行承擔所有擬議排水設施的建造及保養維修費用。有關在申請地點範圍以外進行的渠務工程，申請人須在展開工程前取得元朗地政專員或相關土地擁有人的同意。申請人也須承擔及賠償因有關排水系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償。排水建議應清楚標明現有 200 毫米 U 型排水明渠流量的資料和流向。申請人須就接駁事宜徵求現有河道的擁有人或維修保養人士的同意；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須確保該水務專用範圍上面不會搭建構築物，以及不會作貯物用途。水務監督、其人員、承建商及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水務專用範圍，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；
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即在規劃許可有效期內，申請人須履行整個人造斜坡(編號 6NW-B/C77)的維修責任；以及
- (l) 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》所載的環境紓緩措施，以減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/317 擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 262 號餘段、第 263 號(部分)、第 264 號 A 至 D 分段餘段、第 264 號 E 至 H 分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號 A 至 B 分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段及第 269 號 B 分段(部分)及毗連政府土地興建住宅發展及改良的濕地保護區
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號)

簡介和提問部分

79. 秘書報告說，劉志宏博士與這宗申請的顧問何田顧問工程師有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮其申請，小組委員會同意劉博士可以留席。

商議部分

80. 小組委員會獲悉，申請人於二零零九年二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有足夠時間擬備補充資料，回應政府部門的意見。

81. 經進一步商議後，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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/453 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔
第 103 約地段第 502 號餘段(部分)及
第 507 號 A 分段餘段(部分)
進行填塘工程作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/453 號)

簡介和提問部分

82. 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；

[陳炳煥先生此時離席。]

(b) 擬議填塘工程作准許的農業用途；

(c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北認為申請人須提交排水研究報告，以證明擬議填塘工程不會對鄰近地區的排水造成任何負面影響。從漁業和生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點應保留作魚類養殖活動。此外，在申請地點旁和申請地點附近一帶曾見到一種稀有的繁殖鳥類彩鷗。申請人須提供補充資料，以證明有關地點和其附近一帶不會受到擬議填塘工程的負面影響，以及有關地點並非彩鷗的重要棲息地；

[張少猷先生此時暫時離席。]

(d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人並沒有提供擬議填塘工程的細節(例如填塘的方式和所用填塘物料)。有

關擬議填塘工程對排水造成的影響，渠務署總工程師／新界北表示關注。漁護署署長認為申請地點應保留作魚類養殖活動。擬議填塘工程對申請地點旁和申請地點附近的彩鷗可能會造成負面生態影響。由於申請書並無提供足夠資料，以證明擬議填塘工程不會造成負面生態影響，這宗申請不獲支持。

83. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對附近一帶的排水和生態造成負面影響。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/454 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗青朗公路
繳費廣場以南政府土地的斜坡編號第 6NE-C/FR55 號
就准許的土力(斜坡鞏固)工程進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/454 號)

簡介和提問部分

85. 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) 擬議就准許的土力(斜坡鞏固)工程進行挖土工程；

[張少猷先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所述的評估，不反對這宗申請，並建議附加有關美化環境及保護樹木的規劃許可附帶條件，以監察落實美化環境建議的情況。

86. 關婉玲女士告知小組委員會，文件第 12(a)段有一處手民之誤，即「建議」一詞應加插於「保護」之後。

87. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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。這項規劃許可將有效至二零一三年二月十三日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加條件，即申請人須提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦議決告知申請人須留意：

- (a) 漁農自然護理署署長的意見，即須履行良好的地盤作業守則，避免／盡量減少對擬議工程範圍內和其附近地區(包括位於申請地點東南面的河道)的植物和環境造成干擾。倘砍伐樹木是無可避免，則須根據《環境運輸及工務局技術通告第 3/2006 號》擬備一份砍伐樹木申請附連詳細的樹木勘察報告，並提出充分的理據，提交相關部門考慮；

- (b) 環境保護署署長的意見，即須妥善履行「建築合約的污染控制條款建議」中所規定而合適的環境污染管制措施，以期盡量減少擬議斜坡工程在施工階段所造成的其他短期環境影響；
- (c) 渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議斜坡工程對現有的排水設施和其鄰近地區不應造成負面的排水影響。申請人亦應採取一切預防措施，避免損毀現有排水／排污設施。倘若擬議工程對現有排水／排污設施造成任何損毀，申請人須自費妥為修葺，而有關情況必須符合渠務署的要求。此外，申請人須確保在進行有關工程項目期間，從工程地盤挖出的物料、沙／淤泥、碎屑等，均不得沖入現有的排水／污水系統；以及
- (d) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的通路由該署負責保養。申請人使用此水務署通路時，須遵從文件附錄 II 所載的「水務通路使用條件」(“Condition for the Use of Waterworks Access Road”)。

議程項目 23

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)

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

90. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年一月二十日要求延期兩個月考慮其申請，以便有充分時間擬備補充資料，處理政府部門提出的意見，以及向土地註冊處獲取土地查冊資料。

商議部分

91. 經進一步商議後，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考慮。小組委員會亦議決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。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/578 在劃為「露天貯物(1)」地帶的元朗厦村
第 124 約地段第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 8 號
(部分)、第 9 號餘段(部分)、第 10 號、第 11 號、
第 12 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、
第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號 B 分段
(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 47 號(部分)及
第 50 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 A 分段
餘段(部分)、第 1498 號 B 分段餘段(部分)及
第 1556 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機械、可循環再造物料
(塑膠、金屬及紙張)連貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/578 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) 臨時露天存放建築機械、可循環再造物料(塑膠、金屬及紙張)連貨物裝卸及貨運設施(為期三年)；

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

- (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，理由是申請地點附近有易受影響的用途，包括舊李屋村的民居(相距六米)和通道(厦村路和田厦路)，預計會造成環境滋擾。然而，在過去三年，當局並沒有接獲任何涉及環境問題的投訴；
- (d) 在法定公布期內，舊李屋村一名提意見人反對申請，理由是(i)發展帶來的龐大交通量會對田厦路和屏厦路構成壓力。公用道路在繁忙時段會有車輛等候／輪候；(ii)所存放的可循環再造物料存在火警風險，亦引致結構性的安全問題；(iii)運送和起卸可循環再造物料會產生噪音污染、空氣污染和水污染，並且造成滋擾；(iv)當局容忍一些會令環境質素下降的行業在區內經營，結果對新界西北部地區的社會、經濟和生活水平帶來負面影響；(v)對區內的居民來說並不公平，理由是相對於其他地區而言，該區有較多的露天貯物場申請獲批給許可；以及(vi)一些經濟價值低且會嚴重污染環境的活動佔用了珍貴的土地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為為期三年的臨時露天貯物場用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號13E，申請地點位於第1類地區內。有關發展大致上符合「露天貯物(1)」地帶的規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，當局並沒有接獲任何涉及環境問題的投訴。規劃署建議附加適當的規劃許可

附帶條件，包括限制作業時間和禁止使用重型車輛的附帶條件，以解決潛在的環境問題。儘管先前有兩宗涵蓋部分申請地點的申請遭拒絕，但據悉兩宗申請均涉及存放貨櫃的用途，會對附近地區造成嚴重的環境滋擾。自此，申請地點便由「康樂」地帶和「住宅(丁類)」地帶改劃為「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶。目前這宗申請已不再涉及貨櫃／貨櫃車，預計不會對附近地區構成嚴重的環境滋擾／安全危害。至於公眾提出的意見，應留意舊李屋村與申請地點相鄰的部分範圍主要由各工場、停車場和露天貨櫃存放場佔用，當中有部分用途是《城市規劃條例》規定可予容忍的「現有用途」。對於受關注的環境滋擾和火警危險問題，則可透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。

93. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年二月十三日止，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晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、維修、熔化、清潔和工場活動，包括車輛維修；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點堆疊貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (f) 在規劃許可有效期內，在申請人建議劃作緩衝區的申請地點部分範圍內，不得存放物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得使用包括貨櫃車拖架和拖頭在內的重型車輛(即超過 24 公噸)，在申請地點進行作業；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)提交保護樹木建議和經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即二零零九年十一月十三日)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)提交包括消防花灑系統的消防裝置建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月十三日或之前)設置所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)為申請地點鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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)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；以及
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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。

95. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給所申請的用途／發展。批給這項許可，並不表示當局會容許這宗申請並未涵蓋而目前存在於申請地點的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止許可並不涵蓋的該等用途／發展；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，事先未得元朗地政處批准，不得搭建構築物；以及須向該處申請短期豁免書，以把申請地點的違例構築物納入法定規管內。倘該署沒有接獲／核准任何短期豁免書的申請，則在檢討有關情況後，會按照既定的執行地區契約條款計劃，視乎情況而恢復行動或採取新的行動；
- (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，不應視作當局不會根據《建築物條

例》和有關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究；如發現違例情況，該署可能會根據《建築物條例》或其他法例採取適當的行動；若擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准；倘申請地點並非鄰接一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在提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；待申請人向屋宇署提交正式的建築圖則後，該署便會就地積比率和上蓋面積提供詳細意見；

- (f) 落實《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；以及
- (g) 留意文件附錄 V 所載消防處處長的意見，即必須擬制訂消防裝置建議。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/592 在劃為「鄉村式發展」地帶和「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 352 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)和第 356 號(部分)闢設臨時汽車維修工場(包括輕型貨車和貨櫃車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/592 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；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

- (b) 臨時汽車維修工場(包括輕型貨車和貨櫃車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是他未曾收到任何申請以把申請地點的違例構築物納入法定管制內。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是在申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；

[葉天養先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估，規劃署認為為期兩年的臨時汽車維修工場(包括輕型貨車和貨櫃車)可予以容忍。這宗申請獲批給臨時性質的規劃許可，不會令「休憩用地」地帶和「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以實現，因為尚未有任何計劃／已知意向會落實有關地帶指定的用途。自二零零零年以來，申請地點涉及四宗獲小組委員會核准的先前申請(編號 A/YL-HT/164、229、267 和 419)。對上一宗獲准申請(編號 A/YL-HT/419)的規劃許可附帶條件，已全部獲得履行。為了解決環保署署長所關注的問題，以及紓緩任何潛在的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，包括不得進行晚間作業，以及不得於星期日和公眾假期作業。關於元朗地政專員所關注的問題，當局須提醒申請人提交所需的申請。考慮到申請地點附近(相距約 30 米)最近有獲核准的小型屋宇發展項目，建議批給較短的規劃許可期限(為期兩年)，使申請人有時間把申請地點屬「鄉村式發展」地帶的部分現有的用途遷往另一個合適的位置。

97. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 張少猷先生表示，通往申請地點的道路／通道／路徑並不連接屏廈路。他建議相應地修改第 12(i)段。委員表示同意。

99. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零一一年二月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行晚間作業；
- (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作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)設置所建議的排水設施，而有關情況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(即在二零零九年八月十三日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)落實車輛出入通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月十三日或之前)，在入口處敷設阻截渠，以免申請地點的徑流，經出入口流向附近的公用道路和渠

管，而有關情況必須符合路政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(即在二零零九年八月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十一月十三日或之前)設置消防裝置，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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在上述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。

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的規劃許可期限(為期兩年)，是爲了讓申請人有時間把申請地點屬「鄉村式發展」地帶的部分現有的用途，遷往其他合適的位置；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 遵守環保署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；

- (e) 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，未有事先獲元朗地政處批准，不得搭建構築物；以及須申請短期豁免書，以將申請地點範圍內已搭建／將搭建的構築物納入法定管制內；倘若該處沒有接獲／核准短期豁免書申請，但申請人佔用政府土地，該處則會按照既定的地區執行契約條款計劃，視乎情況而採取土地管制行動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即按照路政署標準圖則 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者配合毗鄰地區的行人路)，在出入口建造車輛出入通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘若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違例構築物作出追究；如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；貨櫃如用作儲物，會視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；若擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准；倘申請地點並非連接一條闊度超過 4.5 米的指定街道，發展密度會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條而釐訂；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了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而合適的政府總水管；須解決為向申請處所供水而涉及的任何土地問題(例如私人地段問題)；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；
- (i) 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，並相應諮詢有關的地政及維修保養部門；以及

- (j) 留意消防處處長的意見，即有關制訂消防裝置建議的規定(載於文件附件 IV)；以及倘有必要，須就有關處所作汽車維修工場用途的發牌事宜徵詢危險品課的意見。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/357 為劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(供私家車停泊)連附屬設施(包括小食亭)的申請編號 A/YL-ST/308 規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/357 號)

簡介和提問部分

101. 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——二零零六年四月七日，申請人原先就同一臨時公眾停車場(供私家車停泊)連附屬設施(包括小食亭)提交的規劃許可申請(編號 A/YL-ST/308)獲小組委員會批給為期三年的許可，有效期至二零零九年四月七日止；
- (b) 為擬作臨時公眾停車場(供私家車停泊)連附屬設施(包括小食亭)的申請編號 A/YL-ST/308 的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所述的評估，認為為期三年的臨時公眾停車場用途可予容忍。依據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內。該臨時公眾停車場靠近落馬洲管制站，可在某程度上滿足跨境旅客對泊車位的需求。申請地點的臨時用途可獲從寬考慮，而批給臨時性質的規劃許可不會令有關「未決定用途」地帶的長遠用途難以實現。申請地點的公眾停車場與附近主要為停車場(包括貨櫃車停車場)和荒地的土地用途並非不相協調。為了盡量減少發展項目對附近地區可能造成的環境影響，該署建議附加相關的規劃許可附帶條件。

102. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一二年二月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，須把申請地點的西面邊界由現有主水管(直徑為 150 毫米)的中心線後移至少 1.5 米；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；

- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行洗車活動和開設車輛維修工場；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的圍欄須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點內為美化環境而栽種的植物須時刻加以護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)就根據申請編號 A/YL-ST/308 而獲核准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年八月十三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十一月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)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；以及
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途之前，須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (c) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該項發展應避免侵佔短期租約編號 1748 和 GLA-TYL570 的範圍。若這項申請獲得核准，他會繼續處理有關的短期租約／短期豁免書申請。申請地點內有部分地段受到影響，而根據該署的政策，某一地段的部分範圍並不會獲批給短期豁免書，但倘有必要，該署會要求申請人把申請地點分割開來；
- (d) 須落實環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；
- (e) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須承擔妥為保養申請地點排水設施的全部責任，一切費用概由其本人負責；
- (f) 須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，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，該署可能會根據《建築物條例》或其他法例採取適當的行動。倘擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。若申請地點並非鄰接一條闊度不少於 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定適用於這項發展；

- (g) 須留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即沿申請地點西面邊界現有直徑為 150 毫米的主水管會受到影響(圖 A-2)。水務監督及其屬下人員與承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛自由進入上述地點，以便根據水務監督所規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的主水管和所有其他水務設施，進行鋪設、維修及保養工程。其他現有主水管亦會受發展影響。假如這些主水管受擬議發展所影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人承擔。沿申請地點一帶及在申請地點範圍內正進行主水管修復工程——「水管更換及修復工程第 2 階段」；
- (h) 須留意消防處處長的意見，即申請人須向該處提交已收納擬議消防裝置的相關平面圖，以供考慮和審批。就此，申請人須注意(i)平面圖須按比例繪製及述明尺寸和佔用性質；以及(ii)平面圖須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置，並附加摘要說明；以及
- (i) 須留意食物環境衛生署署長的意見，即向公眾經營任何種類的食物業務，必須持有由該署簽發的合適食物業牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士、劉長正先生、林永文先生和李志源先生出席會議解答委員的詢問。關女士、劉先生、林先生和李先生均於此時離席。]

議程項目 27

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/579-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限——
在劃為「露天貯物」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1188 號餘段(部分)、第 1333 號
(部分)、第 1334 號(部分)、第 1335 號(部分)和
第 1336 號(部分)
關設臨時貨櫃車維修場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/579-1 號)

簡介和提問部分

105. 秘書報告說，城市規劃委員會於二零零九年一月二十一日收到一份申請，要求延長履行申請編號 A/YL-HT/579 中規劃許可附帶條件(c)項至(i)項的期限。然而，由於規劃許可附帶條件(c)、(e)、(g)和(i)項的履行限期已於二零零九年一月二十四日屆滿，規劃署並沒有足夠時間處理上述申請。由於有關規劃許可已於二零零九年一月二十四日撤銷，小組委員會不能考慮這宗延長期限的申請。

商議部分

106. 經進一步商議後，小組委員會議決不能考慮這宗延長期限的申請，因為有關的規劃許可已在二零零九年一月二十四日撤銷。

107. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。