

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年四月十七日下午二時三十分舉行的

第 393 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界東

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃偉康先生

地政總署助理署長／新界

盧錦倫先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳仲尼先生

杜德俊教授

簡松年先生

劉志宏博士

梁廣灝先生

林群聲教授

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三月二十七日
第 392 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」)二零零九年三月二十七日第 392 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]

(a) 核准草圖

2. 秘書報告，二零零九年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(該圖將重新編號為 S/K15/17)及東涌市中心地區分區計劃大綱草圖(該圖將重新編號為 S/I-TCTC/16)。核准圖則一事將於二零零九年四月二十四日在憲報公布。

(b) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 4 號

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號：A/NE-KLH/374)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會在二零零九年三月三十一日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會在二零零九年一月十六日駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，被城規會駁回的

主要理由是(i)擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及(ii)擬議發展會對成齡樹及具重要生態價值的河流造成影響，因此從自然保育角度而言，不支持這宗申請。

4. 秘書表示，該宗上訴的聆訊日期尚未確定。秘書處會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

5. 秘書報告，截至二零零九年四月十七日，上訴委員會共有 24 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	287 宗

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和林葉蕙芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/162 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)3」地帶的西貢白沙頭第 217 約地段第 1107 號和第 1107 號增批部分的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/162 號)

簡介和提問部分

6. 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) 擬略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員表示，地段第 1107 號應限作私人住宅發展用途，而地段第 1107 號增批部分則應限作遊樂花園用途。為反映擬議發展，申請地點的擁有人在城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可後，須申請修訂契約或進行換地(視何者適合而定)；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。其中兩份由西貢區議會議員提交，一位議員對申請有保留，另一議員則反對這宗申請。該兩位議員均認為擬議發展會對附近屋宇的視覺效果造成影響，並與附近地區不相協調。餘下的公眾意見書認為有關現有建築物的布局資料不足。提意見人要求申請人提供進一步資料，並保留反對申請的權利；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。根據城規會的現行做法，在計算地積比率和上蓋面積時，並非擬用作發展建築物及契約並無訂有發展權的用地(例如地段第 1107 號增批部分)不應包括在內。運用此原則，有助維持西貢區的整體特色和市容。根據此原則，擬議發展的總樓面面積為 355 平方米，按照該建築用地(即地段第 1107 號)現有的地盤面積所計算的地積比率和上蓋面積會大幅增加，地積比率的擬議增幅為 35%(由 0.96 倍增至 1.3 倍)，上蓋面積的增幅為 74%(由 33%增至 57.5%)，增幅並非輕微。申請人並沒有提出充分理據及述明對規劃帶來的好處，以支持略為放寬限制的申請。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 主席表示這宗申請的一項重要考慮，是城規會在計算地積比率和上蓋面積時，剔除花園的伸延部分的現行做法。委員普遍同意應該拒絕這宗申請。

9. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展的總樓面面積為 355 平方米，按照該建築用地(即地段第 1107 號)現有的地盤面積所計算的地積比率和上蓋面積會大幅增加，超過現有水平。地積比率的擬議增幅為 35%(由 0.96 倍增至 1.3 倍)，而上蓋面積的增幅為 74%(由 33% 增至 57.5%)，增幅並非輕微。申請書內並沒有提出充分理據及述明對規劃帶來的好處，以支持略為放寬地積比率和上蓋面積限制的申請；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，不單對該區現有特色造成不良影響，並會對其他同類地區的住宅用地地帶普遍造成影響。

議程項目 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/91 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山望東灣的政府土地
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/SLC/91 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/92 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山望東灣的政府土地
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/SLC/92 號)

10. 委員察悉兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，

並位於同一地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

11. 秘書報告，世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)曾就這兩宗申請提交意見。杜德俊教授、劉志宏博士及林群聲教授已就有關申請申報利益，因為杜德俊教授是基金會轄下管理及發展委員會委員，而劉博士及林教授則是前基金會委員。小組委員會察悉杜德俊教授、劉博士及林教授已就未能出席會議致歉。

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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為擬議發展可能對若干土生樹木造成影響。土木工程拓展署土力工程處處長反對進行擬議發展，因為地點位於陡峭的天然斜坡底下，必須進行天然山坡風險研究及提交土力規劃檢討報告。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為關注對交通情況造成的累積影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對進行擬議發展，因為有關發展會對現有綠化地帶的景觀造成不良影響。為設置建築物平台及施工通道而進行的平整工程，可能對申請地點外的若干大樹造成影響；
- (d) 在兩宗申請的法定公布期內接獲四份公眾意見書，分別由 Green Lantau Association、嘉道理農場暨植物園公司、基金會及一名獨立人士提交，全部均反對有關申請，理由是會砍伐樹木、損害該區景觀特色及可能造成山泥傾瀉風險。他們認為小型屋宇發展應限於「鄉村式發展」地帶內，以及遵守「綠化地帶」不宜進行發展的一般推定；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這兩宗申請。估計望東灣村的「鄉村式發展」地帶內約有五公頃土地(相等於約 200 塊小型屋宇用地)，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量為五幢。「鄉村式發展」地帶已有足夠土地應付原居村民對小型屋宇發展的需求。申請地點完全位於「綠化地帶」內，而根據一般推定，該地帶不宜進行發展。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀及土力情況造成不良影響。

13. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

14. 主席察悉有關申請並不符合《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》。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

- (a) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)／小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供充分理據，足以支持偏離此規劃意向；
- (b) 有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」及《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及土力情況造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為日後在「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積

影響所及，會佔用「綠化地帶」，並對附近地區的交通及景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和林葉蕙芬女士出席會議解答委員的提問。王女士和林女士於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／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)]

Y/NE-LYT/9 申請修訂《龍躍頭及軍地(南)分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-LYT/12》，把粉嶺軍地南第 83 約
地段第 897 號餘段(部分)及第 916 號 B 分段餘段(部分)
和毗連政府土地由「農業」及
「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/9 號)

16. 秘書報告，劉志宏博士近期與楊家聲建築師事務所所有業務往來，他已就此議項申報利益。該公司是這宗申請的申請人的顧問。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

17. 小組委員會獲悉申請人在二零零九年四月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便就該區的擬議更改土地用途一事，要求漁農自然護理署進一步澄清。

商議部分

18. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》的
擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/09 號)

簡介和提問部分

19. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 背景

- (i) 二零零七年九月二十八日，小組委員會同意雲泉仙館所提交的改劃用途地帶要求(編號 Z/NE-TKL/4)，就分區計劃大綱圖作出修訂。雲泉仙館要求將現時毗鄰雲泉仙館的一塊用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便根據建議擴建雲泉仙館，興建廟宇，並把已竣工的靈灰安置所用途納入法定規管；以及
- (ii) 二零零九年一月二十三日，小組委員會決定同意一宗有關改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-TKL/2)(同樣由雲泉仙館提交)的部分內容，以便修訂分區計劃大綱核准圖。有關申請涉及把毗鄰上述雲泉仙館擴建範圍的土地，由「農業」地帶改劃為「政府、機構

或社區(1)」地帶，以增設三幢靈灰安置所建築物。雖然原則上同意改劃用途地帶要求，但小組委員會決定視乎規劃申請及相關的技術評估，以便進一步評估在節日期間可能出現的交通量，才進一步考慮是否批准作靈灰安置所用途；

(b) 主要擬議修訂項目

- (i) 將毗鄰雲泉仙館的一塊用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便擴建雲泉仙館，並附設靈灰安置所用途。「政府、機構或社區(1)」地帶的最大總樓面面積為 3 099 平方米，最高上蓋面積比率為 15.8%，而建築物不得高出平均地基水平線以上 19 米。在「政府、機構或社區(1)」地帶內，靈灰安置所用途(靈灰龕數目指定為 6 776 個)屬經常准許的用途。如另外增設最高達 6 072 個靈灰龕，須向城市規劃委員會提出申請，可能會獲得批准。在任何情況下，「政府、機構或社區(1)」地帶內的靈灰安置所用途不得提供超過 12 848 個靈灰龕；
- (ii) 將兩塊用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及將一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映批地文件所載雲泉仙館的現有界線；以及
- (iii) 加入一個新段落，清楚述明城規會的用意是在計算總樓面面積／地積比率時，剔除發展地盤內所有的非建築用地、花園、斜坡地區及通道，以免過度發展；

- (c) 政府部門的意見——已將擬議修訂項目送交有關政府部門傳閱，並已收納適用的意見；以及

- (d) 倘小組委員會同意擬議修訂項目，規劃署將會在分區計劃大綱圖的擬議修訂項目在憲報刊登前或在有關擬議修訂項目的公布期內，諮詢北區區議會(或轄下小組委員會)及打鼓嶺區鄉事委員會，須視乎該區議會及鄉事委員會的會議日期而定。

20. 委員並無就擬議修訂項目提出問題。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》及其《註釋》作出擬議修訂(載於文件第 4 及 5 段)；
- (b) 同意修訂圖則編號 S/NE-TKL/12A(載於附件 B)(刊登憲報後將重新編號為 S/NE-TKL/13)及其《註釋》(載於附件 C)適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；
- (c) 採納經修訂的《說明書》(載於附件 D)，以便闡明城規會擬備坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》(載於附件 D)適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/12A(刊登憲報後將重新編號為 S/NE-TKL/13)一併展示，供公眾查閱。

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-FTA/91 為批給在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的
上水石湖新村第 51 約的政府土地

關設臨時汽車修理工場(作私家用途)
(申請編號 A/NE-FTA/74)的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/91 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——小組委員會在二零零六年六月十六日在附加附帶條件的情況下批准編號為 A/NE-FTA/74 的申請，為期三年；
- (b) 為臨時汽車修理工場(作私家用途)(申請編號 A/NE-FTA/74)的規劃許可續期三年；
- (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些住用構築物；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份表示「沒有意見」的公眾意見書。北區民政事務專員報告，接獲華山村代表提出的反對，理由是申請所涉用途會導致該區交通擠塞，引起交通安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為臨時汽車修理工場用途可予以容忍，為期三年。自從上次於二零零六年六月十六日批給規劃許可以來，規劃情況並沒有改變。由於申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，有關發展不大可能對交通、排水及景觀造成重大不良影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署署長過去五年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。規劃署將提醒申請人須採取環境紓緩措施。雖然區內人士以交通及安全為理由反對這宗申請，但運輸署助理署長／新界和路政署總工程師／新界東並沒有就這宗申請提出反對／意見。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 主席得悉環保署署長不支持這宗申請。黃偉康先生回應時表示，環保署署長原則上不支持這宗申請，因為申請地點附近有些住用構築物。不過，他亦得悉過去五年並無涉及申請地點有關環境方面的投訴。

25. 張少猷先生建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人留意運輸署助理署長的意見，即申請地點前面的車輛通道並非由運輸署管理。委員同意。

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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年四月十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得維修及停泊中型／重型貨車；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年一月十七日或之前)落實排水建議，而有關落實情況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的六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提交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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年一月十七日或之前)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；

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

27. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，就申請地點內的任何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。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，便須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定其發展密度。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為申請所涉發展關設緊急車輛通道的條文；以及
 - (iii) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點的任何違例構築物作出追究。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的行動；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區排放污水。所有由發展項目排出的廢料及污泥，

均須在集水區以外地方妥為處置；

- (iii) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區內使用化學品(包括肥料、農藥或除草劑)。嚴禁在集水區內貯存及排放農藥或毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；
 - (iv) 倘沒有公共污水渠設施，須就裝置廁所連化糞池／滲水系統取得許可；
 - (v) 化糞池／滲水系統與河道距離不得少於 30 米。整個排污系統須妥為維修保養，並定期清理污泥。污泥須予移走，並在集水區以外地方妥為處置；
 - (vi) 環境保護署(下稱「環保署」)規定，倘申請地點位於水質管制區內，須就化糞池／滲水系統申領牌照。環保署會藉設計及保養標準，對住戶化糞池作出管制；
 - (vii) 倘發現發展項目造成污染，申請人須即時採取補救措施，解決污染問題；以及
 - (viii) 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) 留意消防處處長的意見，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，並留意處長就消防裝置建議而提出的建議；
- (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 為整幢樓宇／構築物提供足夠的應急照明；
 - (ii) 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) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號為整幢樓宇提供火警警報系統。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) 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／構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆的所在位置應在建築圖則上清楚標示；
 - (v) 提供經認可並以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；以及
 - (vi) 整幢樓宇均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明；
- (d) 遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對毗鄰地區環境所造成的影響；以及
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點前面的車輛通道並非由運輸署管理。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/272 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水金錢村
第 92 約地段第 516 號 D 分段、
第 527 號 A 分段及第 528 號 D 分段
設置私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房、
電掣房、垃圾房、電訊廣播設備室及電錶房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/272 號)

28. 秘書報告說，劉志宏博士近期與這宗申請的申請人顧問之一 Ben Yeung & Associates Ltd. 有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉博士已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

29. 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房、電掣房、垃圾房、電訊廣播設備室及電錶房)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。須設置擬議公用設施裝置，以便為申請地點附近的新界豁免管制屋宇／小型屋宇提供電力、電話線和垃圾收集設施。擬議公用設施裝置規模細小，與附近地區的鄉村特色並非不相協調。擬議發展不大可能對附近地區造成不良影響。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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四月十七日止。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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展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，即擬議發展的構築物須有根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)發出的豁免證明書，而申請人可就電訊廣播設備室，遵照認可人士註冊結構工程師作業備考201「電訊及廣播服務的接達設施」內的設計指引，以作出良好安排；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；
 - (ii) 地盤平整工程產生的所有廢土須蓋好，並保護附近所有河道免受污染或淤塞；
 - (iii) 申請人須遵守《水污染管制條例》所訂有關污水排放的最新規定；
 - (iv) 不准儲存及排放毒物及可燃或有毒溶劑、石

油或焦油或任何其他有毒物質；

- (v) 須在垃圾收集站大樓界線設置 U 型排水渠，以阻截所有污水。污水應引入沙井，經水管系統排入有關發展的污水渠系統。須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，防止固體進入污水池；以及
- (vi) 垃圾房的地基應採用防水設計；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即就中華電力有限公司(下稱「中電」)將進行設施接駁公共道路下現有網絡的安排，提醒中電就設施平面圖及路政署技術通函第 3/90 號就有關設施外蓋訂定的最低要求徵詢其意見；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，申請人須實施以下措施：
 - (i) 就位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設，輸電電壓水平在 132kV 或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須就整個用地(包括擬議村屋和設施)安排美化環境／種植設計，以減低整體發展的實體性；以及
- (g) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。倘須就擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要填土／挖土工程)會符合相關法定圖則的規定，並在進行道路工程前向城規會取得規劃許可。

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-LYT/384 在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段、第 1846 號餘段(部分)、第 1850 號(部分)、第 1851 號及毗連政府土地闢設臨時露天公眾停車場供私家車使用(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/384 號)

簡介和提問部分

33. 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) 臨時露天公眾停車場供私家車使用(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍。運輸署助理署長／新界認為倘城規會批准申請，應提出一項規劃許可附帶條件，要求在停車場運作前根據運輸署標準擴闊連接沙頭角公路的通道；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員報告說接獲粉嶺區鄉事委員會主席、簡頭村居民代表和原居民代表和嶺仔居民代表的反對，理由是擬議停車場會涉及地盤平整工程，可能會導致水浸和噪音和光照污染，而區內道路殘破，預計會進一步惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請書內亦沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。申請地點亦涉及規劃事務監督的執行管制行動。

34. 委員並無就申請提出問題。

簡介和提問部分

35. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點所在之處在分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶。擬議發展並不符合該處「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供有力理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內並沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 批准申請會為其他同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，會令該區的質素普遍下降。

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-LYT/391 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺嶺皮第 76 約地段第 1666 號 B 分段
第 3 小分段、第 1666 號 B 分段第 4 小分段、
第 1666 號 B 分段第 5 小分段、第 1666 號 B 分段
第 6 小分段及第 1764 號 D 分段
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-LYT/391 號)

簡介和提問部分

36. 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) 擬建的五幢屋宇(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」)並不支持這宗申請，因為申請地點被評為「良好」的農地，復耕潛力可觀。申請地點附近亦有植物苗圃和菜田，常有農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展與附近地區並非完全不相協調，但發展流於零碎，雜亂無章，批准這宗申請會使該區有更多同類申請，令現有景觀進一步惡化。她建議倘申請獲得批准，應訂定有關美化環境的規劃許可附帶條件。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，認為新界豁免管制屋宇發展應限於「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員報告，粉嶺區鄉事委員會主席及嶺皮村的原居民代表和居民代表支持這宗

申請；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載評估，並不反對這宗申請。擬議發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇有不少於 50% 的覆蓋範圍坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於「農業」地帶內，但申請地點接近「鄉村式發展」地帶的界線，而擬議新界豁免管制屋宇與毗鄰鄉村及附近鄉郊環境亦並非不相協調。當局以交通、景觀和復耕方面的理由對申請有所保留，但申請地點主要位於嶺皮村的「鄉村範圍」內，先前申請地點附近亦有十宗同類申請獲得批准。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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四月十七日止。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) 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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 評估是否須把其內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並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) 留意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) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。倘須就擬議發展闢設通道，申請人須確保該通道(包括任何所需進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在進行道路工程前向城規會取得規劃許可。

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-LT/394 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村寨𤼵村第 10 約地段第 387 號餘段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/394 號)

簡介和提問部分

40. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員並不支持

這宗申請，因為申請地點並非在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而是位於「鄉村式發展」地帶範圍外。即使小組委員會批准這宗小型屋宇申請，地政處亦不會受理。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而該處常有農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為批准申請可能會為其他涉及「鄉村式發展」地帶外的同類申請，立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區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——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供充分理據支持偏離規劃意向。擬議發展亦不符合「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」，因為擬議小型屋宇坐落「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外的地方。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 主席表示申請地點遠離「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」，而申請並不符合「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」。委員普遍同意應拒絕這宗申請。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時申請書內並無提供充分理據支持偏離規劃意

向；以及

- (b) 擬議發展並不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，因為擬建屋宇有多於50%的覆蓋範圍坐落認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外的地方。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/395 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 727 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-LT/395 號)

簡介和提問部分

44. 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」)並不支持這宗規劃申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且常有農業活動；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區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——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。這宗申請並不符合「農

業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供充分理據支持偏離規劃意向。這宗申請亦不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 坐落「鄉村式發展」地帶內，而梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，並非供不應求。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時申請書內並無提供充分理據支持偏離規劃意向；
- (b) 擬議發展並不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，因為擬建屋宇有少於 50% 的覆蓋範圍坐落「鄉村式發展」地帶內，而梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，並非普遍供不應求；以及
- (c) 發展小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內進行，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內亦沒有足夠資料，以證明為何無法在「鄉村式發展」地帶內物色其他合適用地發展擬議小型屋宇。

議程項目 14 和 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/271 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 644 號 G 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-TK/271 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/272 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 654 號 O 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-TK/272 號)

47. 委員留意到該兩宗申請性質類似，而申請地點位於同一地帶，彼此接近，故同意可一併考慮有關申請。

48. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就該兩宗申請提交了意見書。杜德俊教授、劉志宏博士和林群聲教授已就該等申請申報利益。杜德俊教授是世界自然基金會管理及發展委員會的成員，而劉博士和林教授是世界自然基金會的前會員。小組委員會得悉杜德俊教授、劉博士和林教授已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

49. 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」)並不支持有關申請，因為申請地點的復耕潛力可觀。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持有關申請，並擔心集水區水質可能會受影響。渠務署署長表示會沿山寮路敷設公共污水渠，但環保署署長對擬議小型屋宇能否連接公共污水渠存疑，因為最接近的污水幹渠與編號 A/NE-

TK/271 和 A/NE-TK/272 的申請所涉地點分別相距約 60 米和 25 米，而申請地點四周均是私人地段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，因為申請地點附近的植物曾被大規模清除。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，認為擬議發展應限於「鄉村式發展」地帶內；

- (d) 在該兩宗申請的法定公布期內接獲五份公眾意見書。其中一份意見書由山寮村的原居民代表提交，表示支持申請。另外四份意見書分別由北區區議會的一名議員、個別人士、世界自然基金會和嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理」)提交，表示反對申請，理由是擬議發展會對附近地區的環境和風水造成不良影響。該名個別人士、世界自然基金會和嘉道理亦指出在申請地點有違例地盤平整工程及棄置建築廢料情況。北區民政事務專員亦報告，山寮村原居民代表和相關區議會議員對申請提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據有關文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。雖然申請地點完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而可供應付未來小型屋宇需求的土地普遍供不應求，但擬議發展並不符合「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」，理由是申請地點位於集水區內，而當局擔心申請地點未必能接駁該區已計劃敷設的排污系統。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 一名委員表示申請地點位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的上段山麓，詢問當局曾否就斜坡的鞏固問題徵詢土木工程拓展署土力工程處的意見。主席回應時指出，一如文件第 9.3(b)和第 9.4(b)段所述，土木工程拓展署土力工程處對有關申請沒有意見。鄭女士解釋，申請地點地勢平坦，附近地區種有植物。

52. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不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，因為擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的排污系統。申請書內並無足夠資料，以證明在集水區範圍內進行擬議發展，不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (b) 批准申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。批准該等申請，累積影響所及，該區的環境和景觀質素會普遍下降。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/427 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 154 號 A 分段餘段(部分)及第 154 號 B 分段餘段(部分)
設置私人發展計劃的公用設施裝置(組合電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/427 號)

簡介和提問部分

53. 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(組合電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔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—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議公用設施裝置是一個小型變壓器，用來提供電力給申請地點附近的新界豁免管制屋宇。擬議電力支站規模細小，看來與附近的景觀和鄉郊布局並非不相協調，預計不會令現有和已規劃基建的容量負荷過重。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 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四月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供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
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須為兩個不同的地段分別申請短期豁免書，由不同的土地擁有人支付兩項行政費。地政總署未給予短期豁免書或書面批准之前，不得進行建築工程；
- (b) 申請人須留意運輸署不會就擬議通道負起管理和保養責任；
- (c) 詳細的消防安全規定會在正式收到地政總署轉介的申請後制定；
- (d) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在

供電電纜附近工作的實務守則》；

- (e) 申請地點南部的擬議植物之間有闊大的空隙。須加種植物以達到所需的屏障效果；以及
- (f) 擬議電力支站須採用柔色，以致可融入附近地區環境。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/617-1 申請延遲三年(至二零一二年四月二十二日)
展開獲核准的社會福利設施發展(安老院發展項目)
(申請編號 A/ST/617)，申請地點位於劃為
「鄉村式發展」地帶的沙田上禾輦第 185 約
地段第 64 號、第 65 號、第 66 號餘段、
第 108 號、第 109 號和第 110 號 B 分段
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/617-1 號)

簡介和提問部分

57. 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——編號 A/ST/617 申請於二零零五年四月二十二日經城規會覆核後獲批准。規劃許可應於二零零九年四月二十二日停止生效，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；
- (b) 申請延遲三年(至二零一二年四月二十二日)展開獲核准的社會福利設施發展(安老院發展項目)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 沙田民政事務專員報告說，一名身兼沙田區議會議員和西一分區委員會委員的人士表示支持申請。上禾輦村的村代表反對申請，理由是他們懷疑擬議發展會用作靈灰安置所。申請地點毗連擬議排頭及上禾輦鄉村擴展區，而擬議發展可能會影響該處將來的居民。申請地點亦劃為「鄉村式發展」地帶，應優先給予原居村民進行小型屋宇發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引「延長展開發展的期限」(城規會規劃指引編號 35A)。自批給原本的規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而附近地區的特色亦沒有重大改變。申請人亦已證明曾作出努力實施核准計劃，向地政總署申請換地。擬議延期三年是可以接受的，預計延期並不會產生不良的規劃影響。至於區內人士的反對，應留意靈灰安置所在「鄉村式發展」地帶內並非准許用途。擬議三層發展與該區的鄉村環境互相協調。建議申請人應在沙田民政事務專員的協助下向提意見人解釋建議。

58. 委員並無就申請提出問題。

[陳曼琪女士此時返回會議席上。]

商議部分

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，容許延遲三年(至二零一二年四月二十二日)才展開獲核准的發展，並須附加下列條件：

- (a) 設置緊急車輛通道、街道消防栓和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排污建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實伐樹和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 延長發展的展開時限，不應令累積延期的時間較原先獲批准展開核准發展建議的時間為長。倘申請人打算進一步延期展開發展，須就細節參考城規會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員的意見，即沙田地政處並不保證／承諾會批准換地，而擬議換地倘獲得批准，會受所訂定的條款和條件規管；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即擬議發展的發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 19(3)條獲得批准，而任何緊急車輛通道必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 24 段的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，即申請地點十分接近 7394CL「沙田新市鎮第 2 階段工程－第 6A 區排頭村提供公用設施及擴展工程」的施工範圍，而申請地點不應侵佔 7394CL 的施工範圍；
- (e) 在民政事務總署沙田民政事務專員的協助下，向上禾輦村的村代表解釋建議；以及
- (f) 就評估下城門水塘下城門水壩防洪泛水壩對擬議發展的影響與水務署署長聯絡，並自行作出安排。

[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解答委員的詢問。許先生和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏
第 56 區第 374 約和第 375 約多個地段和毗連政府土地
進行綜合住宅發展(略為放寬擬議平台的上蓋面積限制至
上蓋面積不超過 40%；以及略為放寬建築物高度限制，
在園林／康樂／停車場平台及
機電與其他附屬設施上加 10 層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

61. 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」)的附屬公司提交。葉天養先生和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這宗申請，他們可繼續留在席上。

簡介和提問部分

62. 小組委員會知悉，申請人於二零零九年三月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備進一步資料，回應政府部門就城市設計和景觀事宜所提出的意見。

商議部分

63. 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，而小組委員會自二零零

八年十月起已給予申請人共六個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/382 在劃為「工業」地帶的屯門建泰街 6 號
恆威工業中心地下 17 及 17A 室(屯門市地段第 114 號)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/382 號)

簡介和提問部分

64. 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) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對這宗申請，但申請人須設置與工業部份完全分隔的走火通道，並提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處的要求；
- (d) 在法定公布期並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員也沒有接獲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，規劃署不反對這宗申請。由於申請涉及的用途規模細小，這宗申請符合城市規劃委員會就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)。預期有關用途不會對交通、環境和基建造成不良影響。為了解決消防處處長所關注的事宜，當局建議附加條件，要求

申請人提供消防裝置。雖然申請人申請闢設永久用途，但為免違反有關處所作工業用途的規劃意向，當局建議批給臨時許可，為期三年。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 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。規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，提交並落實消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述的規劃許可附帶條件，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。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，旨在讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況和區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請人須向屯門地政處申請准許零售商店用途的新豁免書，以落實規劃建議。新豁免書如獲批准，會受附加的條款和條件規限；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須就有關處所在抗火結構方面的要求，遵守由屋宇署執行的《抗火結構守則》的規定；以及

- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請範圍與毗鄰的單位和走廊由抗火時效不少於兩小時的牆壁分隔；走廊的門具有不少於一小時的抗火時效；以及應根據《建築物(規劃)規例》第 72 條遵守有關無阻通道的條文。

[陳炳煥先生此時離席。]

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-PS/298 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山洪屋村第 127 約地段第 93 號(部分)及
第 94 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時五金、塑料及建築材料貨倉和工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/298 號)

簡介和提問部分

68. 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) 關設臨時五金、塑料及建築材料貨倉和工場，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，理由是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；
- (d) 在法定公布期內，接獲兩份由洪屋村村民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是有關發展是違例發展；有關發展接近他們的祖墳，會影響風

水；以及現有的車輛通道不足以應付有關發展所帶來的繁忙交通，尤其是在發生火警時。有關發展亦會引起污染和滋擾，並阻塞現有的排水系統，在雨季引致水浸；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書沒有提出充分理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與申請地點附近的民居不相協調。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響，也沒有資料說明為何有關發展不能設在附近的「工業(丁類)」地帶內。在相同的「鄉村式發展」地帶，未曾有臨時倉庫和工場發展獲批給規劃許可。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的其他同類用途立下不良先例。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近的住宅用途不相協調。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是指定現有的認可鄉村和適合作鄉村擴展的土地。申請書沒有提出理據，支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，助長其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

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-PS/299 在劃為「康樂」地帶的元朗

第 126 約地段第 404 號 A 至 C 分段(部分)、第 410 號(部分)、第 411 號(部分)、第 429 號(部分)、第 430 號(部分)及第 431 號 A 至 F 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時野戰中心(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/299 號)

簡介和提問部分

71. 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) 關設臨時野戰中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，理由是申請或會為在濕地緩衝區進行非法填塘工程立下不良先例。在實地視察時，他在申請地點四周亦發現最近為挖掘排水道而進行土力工程的痕跡，因此他關注擬議發展可能會對附近的生境造成影響。申請人沒有提供足夠資料，以證明在附近濕地保護區外進行的擬議發展不會對該區魚塘的生態造成不良影響。渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但指出申請人提及的「現有河道」並非天然河流，在實地也不能找到河道的下游。申請人須提供有關這條「河流」下游的資料。當局不會接納沒有妥善排放點的排水工程，申請地點現有的排水設施並不能接受；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，由申請地點的其中一名土地擁有人和一名村民發出。該土地擁

有人反對這宗申請，因為申請人把他的土地改為野戰中心用途，事前並未徵得其同意。該村民反對這宗申請，理由是野戰中心會造成噪音滋擾，並對附近的居民造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)所列出的準則，因為野戰中心不會提升該區的生態功能，而且申請人沒有證明擬議發展不會對濕地保護區造成負面影響。申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。漁護署署長亦對這宗申請有所保留，理由是有關發展或會為在濕地緩衝區進行非法填塘工程立下不良先例。不過，規劃署認為關注的重點應是申請地點是否適合作野戰中心用途，而非把這宗申請與過去的錯誤作為連繫起來。雖然在同一「康樂」地帶內曾有兩宗同類申請獲得批准，但其中一宗遠離濕地保護區，另一宗與濕地保護區則被小圓丘隔開，因此預計這兩宗申請只會對濕地保護區造成極輕微的影響。

72. 一名委員詢問同類申請編號 A/YL-PS/295 和 297 所涉及的申請用途，以及上述申請是否由現有申請的同一申請人提交。林先生回答說，這兩宗同類申請擬發展野戰中心，並由現有申請的同一申請人提交。

商議部分

73. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B，因為申請書沒有提供資料，以證明在濕地保護區外進行的有關發展不會對該區魚塘的生態造成不良影響，而且有關發展不能配合后海灣地

區內濕地和魚塘的生態功能；以及

- (b) 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排水造成不良影響。

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-PS/300 在劃為「露天貯物」地帶的

元朗第 123 約地段第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、
第 722 號(部分)、第 728 號(部分)、第 729 號(部分)、
第 730 號(部分)、第 731 號(部分)、第 734 號(部分)、
第 762 號 D 分段(部分)和第 768 號，以及第 126 約
地段第 588 號(部分)和毗連政府土地
臨時存放貨櫃(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/300 號)

簡介和提問部分

74. 小組委員會知悉，申請人於二零零九年三月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間就有關土地類別的意見尋求解決辦法，並準備進一步資料以支持這宗申請。

商議部分

75. 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。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

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-PS/301 在劃為「鄉村式發展」和「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 390 號(部分)、第 403 號餘段(部分)及第 404 號和毗連政府土地關設臨時公眾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/YL-PS/301 號)

簡介和提問部分

76. 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) 關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，元朗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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關發展可予以容忍三年。由於當局沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，因此向這宗申請批給規劃許可，不會使「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以落實。此外，關設公眾停車場將可滿足該區村民和屏山文物徑訪客對泊車位的需求。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。由於先前的申請因未能履行規劃許可附帶條件(即禁止在申請地點停泊重型車輛)而被撤銷，現建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。同時亦會告知申請人，倘規劃許可再度因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮。

77. 委員並無就申請提問。

商議部分

78. 張少猷先生建議指引性質條款(f)的字眼應予以修訂，以便與文件第 9.1.3 段所載有關運輸署助理署長／新界的意見一致。委員同意。

79. 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。規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年四月十七日止，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，不得於晚上十一時至翌日上午七時，在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時候，不得在申請地點停泊 5.5 公噸以上的貨車、旅遊車、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時候，不得在申請地點停泊／存放未領有根據《道路交通條例》發出的有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據申請編號 A/YL-PS/259 關設的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)，就申請地點上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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及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，應提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。當局的政策是不會就一個地段的部分範圍發出短期豁免書，除非有關地段在申請地點以外的部分並無任何構築物，否則註冊擁有人應把受影響的地段部分切割出來；
- (e) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 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／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養連接申請地點與屏夏路的通道；
- (h) 留意消防處處長就擬備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；
- (i) 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。批給這項規劃許可，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》的規定，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；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人須把申請地點內部供水系統

伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(包括私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (k) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，即上述申請地點位於上水圍考古遺址範圍內，在事先未獲得該辦事處的書面批准，不應在申請地點進行土地挖掘工程。

議程項目 24

第 16 條申請

[閉門會議]

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-KTN/320 在劃為「農業」及「工業(丁類)」地帶的元朗錦田第107約地段第812號(部分)及第813號(部分)闢設臨時貨倉，以貯存樂器及音樂會海報(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/320 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) 關設臨時貨倉以貯存樂器及音樂會海報(為期三年)；
- (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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗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——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為臨時貨倉用途可予容忍三年。申請地點面積細小，且與附近地區並非不相協調。就申請批給為期三年的臨時規劃許可，將不會妨礙有關「農業」地帶的長遠規劃意向。為避免對環境可能造成的影響，建議附加相關的規劃許可附帶條件，同時亦建議申請人採取環境保護署發出經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的環境影響紓緩措施。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 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，為期三年，至二零一二年四月十七日止。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，不得於星期一至五晚上六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、日和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，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即

超過 5.5 噸重的貨車)或貨櫃車拖架／拖頭；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)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九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)落實建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)提交緊急車輛通道及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)提供建議的緊急車輛通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 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，必須先已取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局曾發出批准通知書編號 MT/LM 12490，以供在第 107 約地段第 813 號搭建一幢臨時構築物作農業用途。該幢臨時構築物在未經其批准的情況下已被清拆，並可能被另一幢建於稍為不同位置(即跨越地段第 812 及 813 號和與申請地點重疊的位置)的兩層高樓宇所取代。元朗地政處會按適當情況安排終止有關批准通知書。當局提醒有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入法定管制或釐清地段第 813 號的屋宇類別。當局得悉申請地點涵蓋另一地段的一部分。鑑於當局的政策只會就整個地段(即不是地段的一部分)批給短期豁免書，倘有關地段只有一部分位於申請地點的界線範圍內，申請人必須根據申請地點的界線劃出該地段，才可申請短期豁免書。倘沒有接獲／批准有關短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處便會考慮根據現行計劃，向有關註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可從逢吉鄉路經其他私人土地及露天政府土地到達，元朗地政處並無在該政府土地上進行維修保養工程，他不能保證該處可獲得通行權；
- (c) 遵守環境保護署署長發出最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應理解為根據《建築物條例》和相關規例，當局會容忍申請地點上的任何現有違例構築物。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。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)，申請人須提交正式申請以

取得許可。倘有關地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，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。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請人必須闢設緊急車輛通道通往建於有關地點的所有樓宇；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，毗連申請地點的成齡大葉榕樹應予保護和保留。總的來說，擬議發展是不應侵佔成齡大葉榕樹四周的樹木保護區的。倘其他樹木無可避免地要被砍伐／修剪，申請人須把根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號擬備的伐樹申請提交有關地政處考慮。此外，當局發現申請地點附近有一個魚塘，申請人應避免對該處的魚類養殖活動造成滋擾。在有需要時，申請人須採取適當的紓緩措施(例如控制有關地點的徑流)；
- (f) 留意消防處處長的意見，在收到申請人提交的消防裝置建議後，當局會一併考慮有關緊急車輛通道及消防裝置的規定。此外，申請人須闢設一條可讓消防車迅速而安全地行駛並可負荷 16 噸重消防車的通道，作為通往申請地點的緊急車輛通道。此外，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並清楚標明擬設消防裝置的位置。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附錄 III 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供文件附錄 III 所訂明的某些消防裝置，便須提供理據讓消防處考慮；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其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。申請

地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[吳祖南先生此時離席。]

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-KTN/321 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」及「工業(丁類)」地帶的元朗新潭路第107約地段第1733號餘段
關設臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/321 號)

簡介和提問部分

89. 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) 擬設臨時食肆(餐廳)(為期三年)；
- (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五份公眾意見書，來自一名元朗區議員、沙埔村居民福利及建設委員會主席、四村互助委員會主席、沙埔村村代表及一名區內居民。他們全部反對或強烈反對這宗申請，理由是逢吉鄉附近已設有一間餐廳，以及考慮到附近地區的行人／顧客流量低，申請地點不適合作餐廳用途。擬議發展對附近地區的排污、排水、交通及生態會造成不良影響，亦會帶來衛生／鼠患問題。申請地點的路面現時尚未鋪築，會造成塵土滋擾，在暴雨

時亦會引致渠道淤塞和水浸情況；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，認為臨時食肆用途可予容忍兩年。申請地點大部分是位於「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」內，該處的土地乃預留作興建擬議北環線之用，然而北環線的確實路線和發展計劃至今未有定案。就申請批給臨時規劃許可，將不會違反有關「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」的長遠規劃意向。擬議發展亦與附近的土地用途並非不相協調。為避免對環境可能造成的滋擾，建議附加相關的規劃許可附帶條件。申請人亦須按食物環境衛生署署長的要求，符合申請餐廳牌照在環境衛生方面的相關規定。由於先前獲批的規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故此建議批給較短的履行期限，以便密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。關於公眾提出的意見，有關政府部門對申請沒有意見。儘管如此，鑑於公眾的關注，建議批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)，以便監察有關地點的情況。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 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，為期兩年(而非申請人要求的三年)，至二零一一年四月十七日止。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，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) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)闢設兩米高的邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年七月十七日或之前)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(即在二零零九年十月十七日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年七月十七日或之前)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(即在二零零九年十月十七日或之前)落實建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年七月十七日或之前)提交緊急車輛通道、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；
- (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(即在二零零九年十月十七日或之前)落實有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，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)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

92. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；
- (b) 批給較短的許可期限和訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況和有關條件的履行情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，提醒有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以涵蓋擬議臨時構築物。倘沒有接獲／批准有關短期豁免書申請，並發現申請地點有違例情況／違例情況持續，元朗地政處便會考慮根據現行計劃，向有關註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經政府土地通往新潭路，元朗地政處並無在該政府土地上進行維修保養工程；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／無須負責維修及保養連接申請地點與新潭路的現有車輛通道；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請人如能確定有關地點的佔用期，並將有關地基及結構設計的資料(即樁柱類別、坐標、尺寸及相應竣工記錄)提交香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)以作參考，將有助進一步評估擬議發展對北環線結構的影響；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議餐廳須符合《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及據此訂立的規例(包括《食物業規例》)的規定，以及食物環境衛生署所指明的現行規定或建築事務監督、消防處

處長、機電工程署署長、環境保護署署長或其他政府部門所附加或可能附加的任何規定或條件；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須於排水設計圖上清楚標明所有排水設施(包括類型、大小及水流方向)，供其考慮；
- (h) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，渠務署不會維修保養由申請地點經沙埔污水抽水站附近的政府土地通往新潭路的現有通道。該抽水站的永久邊界牆以外的土地暫時撥作有關工程之用，待工程完成後便會交回有關地政處。此外，沙埔污水抽水站東面現有河流的水流一定不可受到影響，因為該處會闢設一個臨時入水室，以便為該污水抽水站進行測試和試行運作；
- (i) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人就美化有關地點而建議栽種的植物所提供的資料並不足夠，當中沒有標明建議栽種植物的位置和顯示擬栽種植物的位置；
- (j) 留意環境保護署署長的意見，所有由擬議用途排放的廢水是由《水污染管制條例》所管制。申請人應聯絡環境保護署(下稱「環保署」)區域辦事處(北)，以取得更多詳細資料；
- (k) 採取環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的環境影響紓緩措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (l) 留意漁農自然護理署署長的意見，當局發現申請地點附近有魚塘。申請人必須採取紓緩措施，以避免對附近的養魚活動造成不良影響；
- (m) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的整體建築圖則及由食物環境衛生署轉介的正式牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (n) 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(包括任何臨時構築物)，申請人須提交正式申請以取得許可。倘有關地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，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。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，申請人必須闢設緊急車輛通道通往有關地點的所有樓宇。當局會在提交建築圖則的階段詳細考慮有關申請；以及
- (o) 留意機電工程署署長的意見，申請人應向供電商索取電纜圖則，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如發現有關地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點是位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人便須採取措施，包括事先徵詢供電商的意見和與其作出安排。此外，在有關地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與供電商聯絡，以及在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/239 擬在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗木橋頭白沙村
第 119 約地段第 1661 號餘段
闢設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/239 號)

簡介和提問部分

93. 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) 擬議臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點周圍和附近有民居等易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界表示，申請人須指出有關土地用途將會產生的交通量，並證明不會對僑興路沿線的現有交通造成負面影響。路政署總工程師／新界西指出，申請地點的通道與僑興路擴闊工程有衝突。有關道路擴闊工程暫定於二零一一年三月展開。倘申請獲得批准，申請人須徵詢運輸署的意見及根據有關意見修訂其通道建議；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名白沙村村民提交的公眾意見書。該村民表示申請地點只可經由一條雙程單線車路前往。倘申請獲得批准，會對附近的居民造成不便。此外，運送建築材料的重型貨車會對村民造成危險。有關通道現時泊滿棄置車輛，對村民構成很大風險。申請用途不符合鄉郊用途的規定，並會破壞環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。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)，申請地點位於第 3 類地區內。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 和城市規劃委員會就「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而根據城市規劃條例

第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 38)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而對於擬議發展可能造成的負面影響，有政府部門提出了負面意見，亦有區內居民提出反對。申請地點附近有民居，擬議發展不符合鄉郊用途的規定，與四周環境不相協調。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書內沒有提出有力理據，以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展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(城規會規劃指引編號 13E)和就「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 38)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而對於擬議發展可能造成的負面影響，有政府部門提出了負面意見，亦有區內居民提出反對；
- (c) 申請書內沒有足夠資料以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准申請會立下不良先例，令同類用途在該地帶內擴散。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

[會議於下午三時五十五分休會五分鐘。]

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/421 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗唐人新村第121約
地段第1816號(部分)及第1820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-TYST/421 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並報告城市規劃委員會秘書處於二零零九年四月十五日收到申請人的函件，指申請地點有兩棵樹木遭非法砍伐，此事已向警方舉報。關女士亦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(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近設有易受影響設施。儘管有關地點位於唐人新村南部詳細藍圖編號 L/YL-TS/2 上劃為「鄰舍休憩用地」的地帶內，康樂及文化事務署署長明白到有關地點是由申請人單獨擁有，且規劃署已預留足夠休憩用地作長遠發展，以滿足區內的需求，因此不反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由唐人新村的居民代表提交。提意見人表示，區內村民對這宗申請沒有意見，但要求申請人妥善清理環境和定期除草，以免蟲鼠滋生。如果有關露天貯物用途不會對居民的日常生活造成影響，他會同意批准申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持申請。有關發展不符合該「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號13E」)，申請地點位於第4類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號13E的規定，理由是有關地點先前未曾獲批給規劃許可，有關申請亦不符合第4類地區的規劃意向，並與唐人新村附近的住宅用途不相協調。申請人並無在申請書內附加技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關地點持續被佔用作露天貯物用途，乃不符合有關「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展，任何特殊情況都不足以支持批給許可和偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號13E的規定，理由是該發展與唐人新村附近的住宅用途不相協調，亦不符合第4類地區的規劃意向，即鼓勵取締不協調的用途，以及政府部門對申請提出負面意

見。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/422 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1433 號餘段(部分)、第 1434 號 A 分段(部分)、第 1434 號餘段(部分)、第 1438 號 A 分段餘段(部分)、第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1438 號 E 分段至第 1438 號 G 分段、第 1438 號 H 分段(部分)和第 1438 號餘段(部分)，以及第 121 約地段第 1658 號(部分)臨時露天存放發電機、建築材料及回收物料(包括塑膠物品、紙張和金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/422 號)

簡介和提問部分

99. 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) 臨時露天存放發電機、建築材料及回收物料(包括塑膠物品、紙張和金屬)，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，理由是申請地點附近有易受影響的用途。不過，當局在過去三年並無就申請

地點接獲有關環境方面的投訴；

- (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提出的反對／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，規劃署認為有關的臨時露天貯物用途可予以容忍三年。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區。相關部門所關注的事宜屬技術性質，可藉實施規劃許可附帶條件解決。擬議發展與附近地區並非不相協調。為了解決環保署署長所關注的事項，當局已建議就作業時間、被禁止活動的種類和可使用車輛的類別，附加相關的規劃許可附帶條件，並會提醒申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 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，至二零一二年四月十七日止，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) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過24噸)或拖頭／拖架進行作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，在申請地點安裝圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)，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的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)，安裝排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通

知；

- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉及的用途；
- (b) 規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目(如工場)。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 根據上文規劃許可附帶條件(e)項所安裝的圍欄應符合申請所涉及的土地界線；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即如三個擬議的開放棚架構築物搭建在申請地點上，元朗地政處保留權利，對這些構築物採取執行契約條款行動。當局知悉申請地點涉及地段的一部分，申請人並非有關地段的登記擁有人。由於他的政策是不向地段的一部分或登記擁有人以外的人士發給短期豁免書，申請人應要求有關地段的登記擁有人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入法定管制，並剔除地段受影響的部分(除非地段在申請地點以外的其他部分沒有構築物)。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情

況繼續存在，元朗地政處會考慮對登記擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可從山下路經一條非正式路徑到達。該路徑跨越露天的私人土地和政府土地，元朗地政處並無對該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證會批給通行權。；

- (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道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不須負責維修保養連接申請地點和山下路的通道；
- (h) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (i) 由於現有申請的界線曾經改變，在外圍種植的樹籬必須作出調整，以配合新的土地界線；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北意見，即在提交的排水圖則上，所顯示的土地界線和現有的排水設施與先前獲批准的規劃申請(編號 A/YL-TYST/327)有所不同。申請人應檢討申請地點現有的排水工程，特別是現有排放點的位置，並根據上文規劃許可附帶條件(h)項提交排水建議，以待他進一步提供意見；
- (k) 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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (l) 留意消防處處長就擬備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 V；以及

- (m) 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，對申請地點的違例構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，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。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/604 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3200 號餘段、第 3201 號餘段及第 3206 號餘段臨時露天存放貨櫃和關設維修工場及員工飯堂(申請編號 A/YL-HT/438)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/604 號)

簡介和提問部分

103. 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——小組委員會於二零零六年四月二十八日批准編號 A/YL-HT/438 的申請，為期三年；
- (b) 為批給臨時露天存放貨櫃和關設維修工場及員工飯

堂(申請編號 A/YL-HT/438)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲其他有關政府部門就這宗申請提出反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗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——基於文件第 12 段所載評估，規劃署認為為期三年的發展可予容忍。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區內。由於區內人士並無表示反對，而有關政府部門亦沒有就該申請提出負面意見，因此有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。為紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。申請人亦應遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》行事。就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 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，為期三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請編號 A/YL-HT/438 而落實的現有排水設施須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/438 而獲批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一零年一月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決涉及發展的土地問題；
- (b) 留意地政總署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批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物；申請人須申請短期豁免書／短期租約，以便把在申請地點搭建／將搭建的構築物和佔有政府土地事宜納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而有關地點的違例情況繼續存在，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，採取適當的行動；
- (c) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (d) 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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就通道作出安排；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號CV/2006/01)進行的屏廈路擴闊工程已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工。在工程進行期間，經屏廈路通往申請地點的出入口可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償；
- (g) 留意消防處處長就擬備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 VI；
- (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》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，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。用貨櫃改裝而成的辦公室被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如受發展影響而須進行改道工程，申請人須承擔有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍的土地上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商及所僱用的工人均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/605 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)，以及第 129 約地段第 3240 號(部分)、第 3241 號、第 3242 號、第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、第 3268 號、第 3273 號、第 3274 號、第 3275 號、第 3276 號、第 3277 號、第 3278 號、第 3279 號、

第 3280 號、第 3281(部分)及第 3442 號(部分)
和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及
建築材料連附屬維修工場(申請編號 A/YL-HT/437)
的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/605 號)

簡介和提問部分

107. 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——小組委員會於二零零六年四月二十八日批准編號 A/YL-HT/437 的申請，為期三年；
- (b) 為批給臨時露天存放建築機械及建築材料連附屬維修工場(申請編號 A/YL-HT/437)的規劃許可續期三年；
- (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，理由是申請地點附近有易受環境影響的用途。然而，過去三年並無就申請地點而接獲任何關於環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗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——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的發展可予容忍。發展與附近位於「綜合發展區」地帶的土地用途並非不相協調。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區內。由於區內人士並無表示反對，而環保署署長所關注的事項，可藉附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及存放在申請地點物料的堆疊高度來處理，因此有關申請符合城規會規劃

指引編號 13E 的規定。申請人亦應遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》行事。就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 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，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的物料堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請編號 A/YL-HT/437 而落實的現有排水設施須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/437 而獲批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年

十月十七日或之前)，提交包括消防花灑系統的消防裝置建議，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九個月內(即二零一零年一月十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (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(e)、(f)、(g)、(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；以及
- (m) 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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決涉及發展的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據

集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物；申請人須申請短期豁免書／短期租約，以便把在第 129 約地段第 3248 號土地上搭建的構築物和佔有政府土地事宜納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而有關地點的違例情況繼續存在，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，採取適當的行動；

- (c) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (d) 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 最新版本，在出入口興建車輛出入口通道，以配合現有行人路的狀況；確保地面水不會由申請地點經車輛出入口通道流往附近公共道路／去水道。申請人須自行就通道作出安排；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)進行的屏廈路擴闊工程已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工。在工程進行期間，經屏廈路通往申請地點的出入口可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償。在擬議改善工程完成後，屏廈路的路面將會升高，因此，申請人日後可能須自費進行申請地點出入口通道的所需改建工程，以便與屏廈路的工程銜接；
- (f) 留意消防處處長就擬備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 VI；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。用貨櫃改裝而成的辦公室被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》

第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受影響，申請地點東面入口的界線須向後移，以剔除現有水管和水掣。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/606 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 215 號、第 374 號、第 378 號、第 379 號及第 380 號臨時露天存放建築材料及關設貨倉連附屬工場(申請編號 A/YL-HT/442)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/606 號)

簡介和提問部分

111. 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——小組委員會於二零零六年四月二十八日批准編號 A/YL-HT/442 的申請，為期三年；
- (b) 為批給臨時露天存放建築材料及關設貨倉連附屬工場(申請編號 A/YL-HT/442)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲其他有關政府部門就這

宗申請提出反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗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——基於文件第 12 段所載評估，規劃署認為為期三年的發展可予容忍。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區內。由於區內人士並無表示反對，而有關政府部門亦沒有就該申請提出負面意見，因此有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。就這宗申請批出規劃許可，不會令「康樂」地帶的規劃意向難以實現，因為並沒有計劃／已知的意向落實分區計劃大綱圖上有關地帶已劃定的用途。為紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及存放在申請地點物料的堆疊高度。申請人亦應遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》行事。就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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，為期三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午五時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的物料堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請編號 A/YL-HT/442 而落實的現有排水設施須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/442 而獲批准裝置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六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)，把棄置廢物移離申請地點的樹木，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(即在二零零九年十月十七日或之前)，提交包括消防龍頭和花灑系統的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(即在二零一零年一月十七日或之前)設置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) 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，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

知；以及

- (1) 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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物；通往申請地點的車路須穿越位於政府土地範圍內的一條村路，而該村路連接鳳降村路。元朗地政處不會為村路進行保養工程，亦不一定會批給通行權；
- (b) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (c) 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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就通道作出安排；
- (e) 留意消防處處長就擬備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 VI；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。用貨櫃改裝而成的辦公室被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申

請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。《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；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 33 和 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/608 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1845 號(部分)及第 1846 號(部分)闢設臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/608 號)

A/YL-HT/609 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)、第 1843 號(部分)和第 1844 號(部分)闢設臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/609 號)

115. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點位於同一地帶，彼此接近，故同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知小組委員會，兩宗申請均有第 10 頁的替代頁在會上呈閱。他簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) (i) A/YL-HT/608-臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)連附屬工場(為期三年)；
(ii) A/YL-HT/609-臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有就兩宗申請接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有就兩宗申請接獲公眾的意見，元朗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——規劃署根據有關文件第 12 段所載的評估，認為有關發展可予容忍三年。有關發展與該「未決定用途」地帶附近的用途並非不相協調。根據關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，有關地點位於第 1 類地區，而有關申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為當局並無接獲區內人士的反對及相關政府部門的負面意見。為了解決任何潛在環境影響，當局建議就運作時間附加規劃許可附帶條件。當局會建議申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。然而，由於兩宗申請的先前許可均由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 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，批准編號 A/YL-HT/608 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的編號 A/YL-HT/511 申請關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)，就申請地點上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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

119. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/608 的申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行情況。倘現時的許可因申請人未能在指定時限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提交的規劃申請不會獲從優考慮；
- (c) 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；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；以及申請人要申請短期豁免書，以便把在申請地點上搭建／將搭建的任何構築物納入規管，並根據申請地點的界線，把有關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃採取適當的行動；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (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道路／通道／路徑的土地類別；並須相應地向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；

- (g) 留意消防處處長關於文件附錄 V 所載制定消防裝置建議的規定的意見；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。

120. 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，批准編號 A/YL-HT/609 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的編號 A/YL-HT/512 申請關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)，就申請地點上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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

121. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/609 的申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行情況。倘現時的許可因申請人未能在指定時限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提交的規劃申請不會獲從優考慮；
- (c) 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；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；以及申請人要申請短期豁免書，以便把在申請地點上搭建／將搭建的任何構築物納入規管，並根據申請地點的界線，把有關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期

豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃採取適當的行動；

- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (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道路／通道／路徑的土地類別；並須相應地向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長關於文件附錄 V 所載制定消防裝置建議的規定的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於闢設緊急車輛通道的條文；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以供水給有關發展。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。

議程項目 35 至 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/187 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍大生圍第 104 約
地段第 3723 號 E 分段餘段
闢設臨時氣體喉管及有關配件存放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/187 號)

A/YL-NSW/188 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/188 號)

A/YL-NTM/230 擬在劃為「露天貯物」地帶的
元朗牛潭尾第 102 約地段第 2583 號(部分)、
第 2584 號(部分)、第 2585 號(部分)、
第 2615 號(部分)、第 2616 號(部分)、
第 2617 號(部分)、第 2618 號(部分)、
第 2619 號、第 2620 號、第 2621 號 A 分段、
第 2621 號 B 分段、第 2626 號(部分)、
第 2627 號、第 2628 號、第 2629 號、
第 2630 號、第 2632 號、第 2633 號、
第 2634 號(部分)及第 2635 號(部分)
和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃拖頭／拖架場及附設修理地方
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/230 號)

A/YL-NTM/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗牛潭尾上竹園東第 104 約多個地段
和毗連政府土地
進行綜合低密度住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/235 號)

122. 委員留意到四宗申請全部要求延期考慮申請，同意可一併考慮有關申請。

123. 秘書報告說編號 A/YL-NSW/187 的申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申請利益。由於申請人要求延期考慮申請，故此他可以留席。

124. 秘書亦報告說，劉志宏博士就編號 A/YL-NSW/188 的申請申報利益，因為他近期與申請人顧問之一 Ho Tin & Associates Ltd. 有業務往來。小組委員會備悉劉博士已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

125. 小組委員會備悉，申請編號 A/YL-NSW/187 的申請人於二零零九年三月二十三日要求延期兩個月考慮其申請，因為申請人需要更多時間進一步徵詢相關政府部門的意見，以解釋及解決與申請直接有關的技術事宜。

126. 小組委員會備悉，申請編號 A/YL-NSW/188 的申請人於二零零九年三月三十日要求延期兩個月考慮其申請，以便申請人有時間擬備補充資料，回應環境保護署署長提出的問題。

127. 小組委員會備悉，申請編號 A/YL-NTM/230 的申請人於二零零九年三月二十七日要求延期兩個月考慮其申請，因為申請人需要更多時間就交通問題尋求顧問的意見。

128. 小組委員會備悉，申請編號 A/YL-NTM/235 的申請人於二零零九年三月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便申請人擬備補充資料，回應政府部門的意見。

商議部分

129. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/354 在劃爲「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 661 號 C 分段餘段(部分)、第 669 號餘段(部分)、第 674 號餘段(部分)、第 733 號餘段(部分)及第 774 號餘段以及毗連政府土地關設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃存放場、貨櫃拖頭／拖架場、辦公室及服務行業)(爲期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/354 號)

簡介和提問部分

130. 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) 臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃存放場、貨櫃拖頭／拖架場、辦公室及服

務行業)(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」)並不支持這宗申請，因為申請地點南面和西南面有易受影響的設施；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關發展可予容忍，為期三年。有關發展符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向。根據城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地緩衝區內。有關發展符合城規會規劃指引編號 12B，因為發展不會對濕地保育區內的魚塘和濕地造成場外干擾。此外，根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，有關地點亦位於第 2 類地區內。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為區內人士並無提出反對，而相關政府部門亦沒有對申請提出特別的負面意見／反對，或有關意見可透過附加規劃許可附帶條件獲得解決。為了解決環保署署長關注的問題並紓緩任何潛在的環境影響，建議附加關於作業時間、申請地點貨櫃堆疊高度和禁止在申請地點進行各類活動的規劃許可附帶條件。申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。申請人已履行了先前規劃許可的附帶條件，但並未履行關於車輛通道和消防裝置的條件。車輛通道工程須配合新田交匯處道路改善工程的完成日期，因此並非申請人所能控制。然而，有需要強制執行關於提供消防裝置的條件。為了密切監察履行規劃許可附帶條件的情況，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，除非情況非常特殊，否則不會批准再延長

期限。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 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四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在土木工程拓展署提出要求時後移地盤界線，以免侵佔工程項目編號 7259RS——「連接新界西北及東北之單車徑」的範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，由下午七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在距離申請地點邊緣五米的範圍內，貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內任何其他位置，貨櫃的堆疊高度不得超過七個單位；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃修理和汽車修理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻加以護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)提交有關車輛通道安排的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，擬議的車輛通道安排必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，擬議消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)在申請地點設置圍欄和鋪築地面，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；
- (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；以及
- (q) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

133. 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必須先取得規劃許可；
- (b) 當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為瞭監察履行規劃許可附帶條件的情況；除非情況非常特殊，否則不會批准再延長履行規劃許可附帶條件的期限；以及倘現時的規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請均不會獲從優考慮；
- (c) 須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) 須留意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，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。部分申請地點亦在未獲地政處批准的情況下侵佔了毗連的政府土地。元朗地政專員留意到申請地點涉及一些地段的部分，而申請人並非有關地段的註冊擁有人。元朗地政專員的政策是不就任何地段的部分或向註冊擁有人以外的人士批出短期豁免書。然而，元朗地政處並不反對申請，條件是(a)有關地段的註冊擁有人／佔用人申請短期豁免書和短期租約及(b)就申請把受影響的地段部分妥為分割出來，除非申請地點以外的地段部分並無任何構築物；
- (e) 須遵從環境保護署頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量避免可能對附近地區的環境造成影響；
- (f) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須完全負責妥為保養申請地點的排水設施。申請人須確保任何現有流徑均會妥為阻截及保存，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請人須在申請地點的

範圍內設置周邊排水渠。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員負責保養，並且設於當地鄉村範圍內的現有排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就污水排放和處理事宜取得環境保護署署長的批准。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施；

- (g) 須留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬就提供一些消防裝置申請豁免，須向消防處提出理據，以供考慮。此外，消防處處長留意到部分申請地點擬作與車輛有關的服務，相信有關活動很可能涉及危險品的存放／使用。有必要時，有關地點的申請人／經營者宜聯絡消防處危險品課，就有關處所作該等用途的發牌事宜徵詢意見；

- (h) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及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，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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；

- (i) 須留意食物環境衛生署署長的意見，即倘在有關處所進行任何食物處理工序或經營食物業，須申請正式的食物牌照或為員工食堂辦理註冊；以及
- (j) 須留意警務處處長的意見，即申請人須確保符合落實經運輸署批准的新車輛通道安排的條件，因為這會影響青山公路擴闊路段和青山公路及新田村路交界處新交通管制系統的成效。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/356 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 3060 號、
第 3061 號及第 3067 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/356 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關發展可予容忍，直至二零一一年三月二十八日止。根據城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地緩衝區內。這宗申請基本上是有關地點的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途申請規劃許可，由於申請用途與附近的毗連用途類似，因此可獲從寬考慮。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可以應付區內村民和跨境旅客對區內泊車位的部分需求。當局並無接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，因此「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向不會受到妨礙。為了解決環保署署長關注的問題，建議附加關於限制申請地點的車輛和活動種類的規劃許可附帶條件。申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。由於上次的規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。由於申請地點須經由一塊毗連用地前往，而該用地涉及由同一申請人提交並已獲批給許可的另一宗規劃申請(編號 A/YL-ST/349)，建議批給較短的許可期，至二零一一年三月二十八日止，以配合編號 A/YL-ST/349 申請的許可期。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 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，有效期至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得用作洗車、車輛修理工場和食堂用途；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的圍欄必須時刻加以保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)落實，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三個月內(即二零零九年七月十七日或之前)提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十月十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

137. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 在展開臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期，是爲了配合先前根據編號 A/YL-ST/349 申請而獲批准的臨時公眾停車場的許可期。現時建議所涉及的地點須經由編號 A/YL-ST/349 申請的地點前往；批給較短的履行規劃許可附帶條件期限是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而再被撤銷，任何進一步規劃申請均不會獲從優考慮；
- (c) 須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) 須留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點北部的車輛通道須行經通往東永安路的其他私人土地地段和政府土地。元朗地政處不就有關政府土地進行保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點及附近所有現有的排水渠、溝渠和河道均不得被干擾或阻擋，而由毗鄰現有建築物／地段經過申請地點的現有排水口亦不得被干擾或阻擋。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員負責保養，並且設於當地鄉村範圍內的現有排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由其辦事處負責保養的公共污水收集系統可

供接駁。申請人須就污水排放和處理事宜取得環境保護署署長的批准。申請人須檢討其排水建議／工程和地盤界線，以免侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施；

- (f) 須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即建議在毗鄰現有住宅屋宇的西面地盤界線部分沿線栽種兩排樹木，以紓緩擬議發展所造成的影響；
- (g) 須遵從環境保護署頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量避免可能對附近地區的環境造成影響；以及
- (h) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及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，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。若擬進行任何新工程（包括搭建任何臨時構築物），均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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。此外，須設置緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/364 擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗邊界巡邏通路(由米埔白鶴洲至沙頭角)
進行挖土工程以作興建准許的輔助邊界圍網
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/364 號)

簡介和提問部分

138. 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) 擬議挖土工程以便在「自然保育區」地帶興建准許的輔助邊界圍網；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為生態影響評估足以處理擬議工程可能造成的場內和場外生態影響，而有關影響可透過生態影響評估建議的措施紓緩；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份來自新田鄉事委員會，指出相關政府部門應就新田的任何區內公共工程徵詢他們的意見。輔助邊界圍網可能會在施工期間和工程完成後阻塞區內村民的主要通道。另外一份意見書來自香港新界養魚協進會，該會關注擬議工程會對運魚往市場的正常運作造成負面影響，並可能會阻塞申請地點一帶的區內村民通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點在《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》和《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》均位於「自然保育區」地帶；根據關於「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，則位於濕地保育區界線沿

線。建造輔助邊界圍網以釋出邊境禁區作未來發展，維持本港界線的完整，並促進打擊非法入境和其他跨境犯罪活動，屬有凌駕性公眾利益的重要基建項目。擬議工程無須填塘，不會導致濕地功能出現淨損失或導致負面干擾。至於公眾關注邊境禁區通道的問題，警務處處長回應指他會繼續按需要在經縮減的邊境禁區執行通道管制，並透過發出禁區通行證及其他必要安排處理合法的通行要求。保安局局長表示，在建造輔助邊界圍網期間，現時邊界巡邏通路的淨闊度會維持，只有一小段除外。對於新田鄉事委員會要求獲得諮詢，保安局局長和新田鄉事委員會於二零零九年四月十五日舉行了會議。

139. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

140. 張少猷先生表示文件指引性質的條款(f)項有一個打印錯誤須予糾正。委員表示同意。

141. 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四月十七日止。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。

142. 小組委員會亦議定告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點暫定於二零零九年十二月移交建築署以建造輔助邊界圍網。為落實項目，工程部門須就於該處進行挖土工程向地政處申請簡易臨時撥地。然而，在適當情況下，倘有關工程根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)第10B條屬小規模，則工程部門或可在沒有簡易臨時撥地的情況下進行挖土工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即規劃申請是合約編號9SN005——建造輔助邊界圍網的一部

分。設計布局和詳情已根據此合約提交其組別的以供提出意見。然而，申請不符合其組別要求，而合約顧問須修訂並重新提交設計布局以供提出進一步意見。申請人須確保所有現有流徑須妥為阻截及保持，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。地盤界線外周及範圍內須設置外圍排水渠或類似設施。申請人應就申請地點以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後經地下排水。申請人須自費建造及維修保養所有擬議排水設施；

- (c) 留意水務署的意見，即建議者須承擔任何受擬議發展影響而須進行的改道工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由總水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用(圖 A-2)。水務專用範圍之上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。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進入有關地點，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的總水管及其他水務設施；以及

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即就潛在場外干擾影響而言，生態影響評估第 6.6.43 段顯示，對米埔自然保護區內基圍水鳥棲息地和濕地保育區魚塘的主要影響，可能是挖土建造輔助邊界圍網時產生的噪音干擾。除了按生態影響評估第 6.6.45 段所詳載落實良好工地工作方法和措施，以盡量減低建築噪音外，顧問在生態影響評估第 6.6.46 段建議，在十一月十五日至三月十五日的鳥類遷徙季節，須避免在濕地保育區內進行任何涉及使用電動機械設備的建造工程。此外，由於擬議輔助邊界圍網第 1 段西端位於擔竿洲鷺鳥林的 100 米範圍內，生態影響評估認為在建造期間對這個鷺鳥林的潛在噪音干擾影響為「中度」(如圖表 6-45 所示)。為了解緩對繁殖鷺鳥的潛在影響，生態影響評估第 6.6.49 至 6.6.50 段建議在鷺鳥的繁殖季節(即三月一日至七月三十一日)，鷺鳥林 150 米緩衝區範圍內應避免進行挖土工程。建造工程在八月展開

時，會到鷺鳥林視察，以確保所有繁殖鷺鳥已經離開。從圖表 6-45 可見，在採取紓緩影響措施後，擬議工程對擔竿洲鷺鳥林的影響程度為「輕微」；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即建造輔助邊界圍網屬《環境影響評估條例》附表 2 第 I 部分第 Q1 項所指的指定工程。申請人已根據《環境影響評估條例》就批准環境影響評估報告作出申請。環境保護署於二零零九年一月二十三日表示環境影響評估報告適宜供公眾查閱。法定程序仍在進行。現提醒申請人，須根據《環境影響評估條例》取得有效的環境許可證，以便就指定工程進行建造和運作；以及
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即雖然邊界警區是邊界巡邏通路的主要使用者，而公眾進入禁區受到限制(即使在縮減邊境禁區範圍後)，倘實際地盤條件容許，須採取運輸規劃及設計手冊內的一些規定，包括闊度、能見度和提供避車處。

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

議程項目 42

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。