

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年五月八日下午二時三十分舉行的
第 394 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

簡松年先生

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

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

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

杜德俊教授

梁廣灝先生

林群聲教授

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會
張玉儀女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年四月十七日
第 393 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」)二零零九年四月十七日第 393 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) 《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

2. 秘書報告，小組委員會於二零零九年四月十七日同意《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂，而在進一步審核後，已更正《說明書》中下列輕微不一致的地方：

(i) 為符合慣常的處理方法，「註釋」內「備註(b)」的「政府、機構或社區(1)」地帶已經修訂，以清楚述明所列出的附屬用途和設施亦可獲豁免計算在上蓋面積內。此外，「註釋」內的「備註(c)和(d)」有關「政府、機構或社區(1)」地帶的字眼亦已修飾；以及

(ii) 「註釋」內「備註(a)」的「住宅(丙類)」地帶已經修訂，即更改建築物高度限制，由「平均平整水平之上 10.6 米」改為「平均地盤平整水平之上 10.6 米」，以便與新一套「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」內有關建築物高度限制的字眼一致。

3. 秘書報告，上述修訂已收納在經修訂的「註釋」內，而有關摘要已於會議席上提交，供委員參閱。就分區計劃大綱圖

提出的擬議修訂將於二零零九年五月十五日根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條在憲報公布。

(b) 核准草圖

4. 秘書報告，二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准下述分區計劃大綱草圖，而分區計劃大綱草圖獲核准一事將於二零零九年五月十五日在憲報公布：

- (i) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖（將重新編號為 S/K 8/19）；
- (ii) 紅磡分區計劃大綱圖（將重新編號為 S/K 9/22）；以及
- (iii) 何文田分區計劃大綱圖（將重新編號為 S/K 7/20）。

(c) 發還核准圖

5. 秘書報告，二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條將下述分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會作出修訂，而發還分區計劃大綱核准圖一事將於二零零九年五月十五日在憲報公布：

- (i) 赤鱗角分區計劃大綱圖編號 S/I-CLK/10；
- (ii) 西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/22；以及
- (iii) 西南九龍分區計劃大綱圖編號 S/K 20/22。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[閉門會議]

6. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/DPA/NE-SC/1 申請修訂《深涌發展審批地區核准圖編號DPA/NE-SC/3》，把深涌第190約及第203約多個地段以及毗連政府土地由「農業」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」改劃為「其他指定用途」註明「生態保育及生態旅遊」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/DPA/NE-SC/1 號)

7. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新地有業務往來，他們就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生和鄭先生可留席。

8. 小組委員會獲悉，申請人的代理人於二零零九年三月六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有足夠時間覆檢深涌分區計劃大綱草圖的最新用途地帶修訂，並研究對這宗申請的相關影響，以及為政府部門曾就這宗申請提出意見但尚未解決的事項擬備回應。

9. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/92 擬在劃為「綠化地帶」的虎地坳缸瓦甫
的政府土地作臨時生產及存放蓋土及堆肥
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/92 號)

10. 秘書報告，這宗申請由路政署提交。劉志宏博士與申請人的顧問團成員安誠工程顧問有限公司近期有業務往來，他就此議項申報利益。劉博士此時暫時離席。

簡介和提問部分

11. 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：

[簡松年先生此時到達參加會議。]

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 作臨時生產及存放蓋土及堆肥之用(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內就這宗申請收到一份公眾意見書，表示「並無意見」。北區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，即不會廣泛砍伐現有天然樹木，也不會影響斜坡的穩定性。附近地區主要是缸瓦甫已廢棄採泥區的平台和天然山坡，而

申請地點鄰近一帶並無易受影響用途。擬議發展與附近土地用途並非不相協調，也無須砍伐樹木；蓋土及堆肥有助土地肥沃，預期對附近地區的景觀不會造成明顯的負面影響。雖然申請地點位於「邊境禁區的土地規劃用途－可行性研究」的研究區範圍內，而當局現正考慮在缸瓦甫進行低密度的住宅發展，但規劃署總城市規劃師／規劃研究不反對這宗申請，並認為批給為期三年屬臨時性質的規劃許可不會阻礙落實該項研究提出的土地用途建議。規劃署會建議申請人採取環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所載的環保措施，以及遵守相關的技術備忘錄，以解決相關部門所關注的技術事項。規劃署亦建議訂立適當的規劃許可附帶條件。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)就滅火水源和消防裝置提交建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年二月八日或之前)提供

滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)，提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一零年二月八日或之前)落實保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見：

應提醒申請人為有關地點向地政總署申請臨時政府撥地。申請人可否獲批予臨時政府撥地，須視乎當局有否接獲政府部門和區內人士對有關申請提出負面意見或反對。此外，臨時的政府撥地可能包括上述毗連的山坡和現存的運料路，兩者均可能須由申請人負責維修保養；

- (b) 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規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：

- (i) 須按照英國標準 5266：第 1 部和 BS EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明系統；

- (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；
 - (iii) 須按照英國標準 5839：第 1 部(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號的規定為整座建築物設置火警警報系統。各消防喉裝置處須設有啓動點和聲響警報裝置各一個。此啓動點應包括消防泵起動和聲響／視象警報裝置啓動的設施；
 - (iv) 須設置由一個兩立方米的消防水缸供水的經改良喉轆系統，並設有足夠的喉轆，以確保一段不超過 30 米長的喉管可伸延到每座建築物的每一部分。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；
 - (v) 須應用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及
 - (vi) 須按照 BS EN 12845(二零零三年版)和消防處通函第 3/2006 號的規定為整座建築物設置花灑系統，並須清楚說明用戶的分類和花灑水缸的容量。此外，亦須在圖則上清楚標示花灑水缸、花灑泵房、花灑入水掣和花灑控制活門組的位置；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 事先未獲水務署的批准，不得在集水區內排放污水。須遵守「排入去水渠及污水渠系統、內陸及海岸水域的污水標準技術備忘錄」的規定排放任何污水；
 - (ii) 在申請地點進行的任何活動或工作所產生的所有廢物、污泥和污染物，須在集水區以外的地方妥善處置；

- (iii) 須就地盤平整工程和建築工程所產生的所有廢土採取控制及保護措施，以防止附近所有水道受到污染或淤塞；
- (iv) 為向申請地點供水，申請人或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
- (v) 申請人須設置獨立的系統提供足夠水壓和流量，以作滅火用途；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即蓋土／堆肥不得堆放在現有樹木的四周；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即必須處理堆肥活動可能引致的污染、氣味、白蟻和火警等問題；以及
- (f) 遵照《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》最新版本所建議的環境紓緩措施，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

[劉志宏博士返回會議席上，而簡松年先生此時到達出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/133 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的上水古洞北第92約地段第879號A分段餘段、第879號B分段餘段(部分)、第880號C分段餘段及毗連政府土地
關設臨時貨車及貨櫃車拖架停放場連附屬車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/133 號)

簡介和提問部分

15. 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) 關設臨時貨車及貨櫃車拖架停放場連附屬車輛維修工場(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建有住用構築物。儘管如此，在過去五年內，當局沒有接獲有關申請地點環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)考慮到有關地點的復耕潛力高，故不支持這宗申請。有關地點位於根據《新界東北新發展區規劃及工程研究》而建議關設的古洞北新發展區內，該研究擬於二零一零年年底完成，有關發展的土地平整工程已暫定於二零一四年展開。有鑑於此，土木工程拓展署署長建議把這宗申請的許可有效期限定為二零一三年或之前，以免妨礙新發展區的發展；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份以交通和環境方面的理由反對這宗申請，第三份則對

這宗申請「沒有意見」。北區民政事務專員接獲區內人士的反對，分別由上水區鄉事委員會主席及有關北區區議員提出，理由涉及交通和環境，與該兩份公眾意見書的理由類似；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。申請所涉的用途符合城市規劃委員會指引(下稱「城規會指引」)編號 13E 的規定，即申請地點涉及先前六項作相同用途的規劃許可，而申請人亦可證明確已盡力履行先前三項規劃許可的所有規劃許可附帶條件。自批准上次規劃申請後，有關的規劃考慮因素並無改變。批給為期三年的許可將不會對古洞北新發展區的發展造成限制，亦不會妨礙該區的長遠規劃和發展。這宗申請與附近的土地用途並非不相協調。儘管環保署署長不支持這宗申請，當局在過去五年內並沒有接獲有關申請地點環境方面的投訴。當局會建議申請人採取環境紓緩措施，以解決所關注的環境問題。關於漁護署署長的意見，根據先前批給的規劃許可，有關地點的土地早已平整，並用作貨車及貨櫃車拖架停放場多時。基於上述理由，這宗申請可獲從寬考慮。公眾提出意見以及區內人士表示反對，指出擬議發展會對青山公路－觀塘段造成交通擠塞，但運輸署助理署長／新界並不反對申請。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年五月八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內的車輛通道、停車及貨物起卸設施必須妥為保養；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)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；
- (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(即在二零一零年二月八日或之前)提供建議的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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)提交顯示 U 型排水渠在清理瓦礫後狀況的照片記錄，而有關照片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的六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)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；
- (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(即在二零一零年二月八日或之前)落實有關保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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)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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條，對有關地點內進行的違例建築工程採取管制行動；
 - (ii) 根據《建築物條例》，擬議發展須由一名認可人士正式提出申請。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，則在申請人提交建築圖則的階段，當局須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。在闢設緊急車輛通道通往申請所涉發展時，申請人亦應注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
 - (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；以及
 - (iv) 建築事務監督就申請地點上的兩個貨倉發給臨時建築許可證的有效期已經屆滿，申請人須委聘一名認可人士為許可證申請續期；
- (c) 留意消防處處長所訂定的要求，在提交消防裝置建議時，申請人須按需要為所涉的有蓋構築物提交以適當比例及採用公制單位擬備的平面圖／橫截圖／立視圖，其中包括各個構築物的用途和尺寸(即長度、闊度、高度、面積和體積)，以及在圖則上標明並以摘要形式列明的擬議消防裝置；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為供水給申請地點，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；以及
 - (ii) 申請地點位於水務署轄下的抽洪集水區內；以及
- (e) 遵行最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何對附近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/134 為批給在劃為「工業(丁類)」地帶的古洞北石仔嶺第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段、第 762 號 C 分段及毗連政府土地闢設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(申請編號 A/NE-KTN/117)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-KTN/134 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這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(申請編號 A/NE-KTN/117)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住用構築物。不過，當局在過去五年並無就申請地點接獲有關環境方面的投訴。由於申請地點位於預定於二零一零年底完成的「新界東北新發展區規劃及工程研究」內擬議的古洞北新發展區，而發展的地盤平整工程初步訂於二零一四年展開，土木工程拓展署新界北拓展處處長建議，為免影響新發展區的發展，批給這宗申請的許可，有效期不應超過二零一三年；
- (d) 在法定公布期內，接獲兩份公眾意見書。一份以交通理由反對這宗申請，另一份則對這宗申請「沒有意見」。北區民政事務專員接獲區內人士提出的反對，上水區鄉事委員會主席和有關的北區區議員以交通和環境理由反對這宗申請；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。同一申請人在二零零六年五月十九日就相同用途獲批給規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/117)，這宗申請為該項許可申請續期。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並沒有改變，申請人亦已履行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的不良影響。申請所涉及的用途大致符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，與附近的土地用途亦非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去五年並無就申請地點接獲有關環境方面的投訴。當局會提醒申請人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》所建議的相關環境紓緩措施，以減低可能對環境造成的影響。批給為期三年的臨時許可，不會對古洞北新發展區的發展造成限制，也不會阻礙該區的長遠規劃。關於就青山公路—古洞段交通擠塞問題而提出

的公眾意見和區內人士的反對意見，運輸署助理署長／新界並不反對這宗申請。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有現有的樹木必須妥為護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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；
- (e) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：

- (i) 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，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。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闢設緊急車輛通道的條文；
- (ii) 用作辦公室的貨櫃視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制；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，便會制定詳細的消防安全規定，並留意他就消防裝置建議所提出的建議：

- (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
- (ii) 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
- (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
 - (v) 須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；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；以及
- (c) 遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本所建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對毗鄰地區環境所造成的影響。

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-KTS/273 擬在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 92 約地段第 961 號餘段及第 962 號和毗連政府土地設置燒烤及釣蝦場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/273 號)

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) 擬設置燒烤及釣蝦場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份表示「沒有意見」的公眾意見書。北區民政事務專員接獲區內人士提出的反對，上水區鄉事委員會主席以交通和環境理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議的臨時燒烤及釣蝦場與附近地區並非不相協調。擬議用途有助把受破壞的地區恢復原狀，並改善該區的鄉郊環境。擬議發展不會對附近地區的交通、排水、排污、景觀和衛生造成重大的不良影響。至於區內人士以交通和環境理由提出反對，運輸署助理署長／新界和警務處處長在考慮經修訂的泊車和上落客貨措施後，對這宗申請沒有提出負面意見或反對。當局會提醒申請人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》所載的相關環境紓緩措施，以解決環境方面的問題。當局並會附加相關的規劃許可附帶條件，以解決有關的技術問題，從而妥善地監察臨時燒烤及釣蝦場的運作情況。

[陳偉明先生此時到席。]

24. 一名委員詢問，擬議的釣蝦塘先前是否一個池塘，但後來已乾涸。許惠強先生在回應時請委員參閱文件第 1.2 和 5.1 段，並解釋申請人曾在先前的規劃申請(編號 A/NE-KTS/186)中，建議在池塘範圍填土，以闢設植物苗圃。上述申請經覆核後被城市規劃委員會駁回。現有申請旨在把申請地點的乾涸魚塘改爲釣蝦塘。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認爲現有建議有助恢復已失去的自然景觀(池塘)，並把乾涸的魚塘回復原狀，因此可予以支持。

商議部分

25. 委員同意，現有建議有助把水體恢復原狀，並改善該區的鄉郊環境，因此可予以支持。

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，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年二月八日或之前)，提供車輛停泊和上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署助理署長／新界或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年二月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年二月八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 相關地段的擁有人須就擬議發展向地政總署北區地政專員申請短期豁免書和短期租約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 批給這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；以及

- (ii) 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。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在申請人提交建築圖則的階段，當局須根據《建築物(規劃)規例》釐定有關地點的發展密度。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展闢設緊急車輛通道的條文；

- (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》所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；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該區沒有公共雨水和污水駁引設施。申請人亦須就廁所的污水排放事宜徵詢環境保護署署長的意見；

- (f) 留意下述就消防裝置建議所提出的建議；
 - (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；

 - (ii) 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；

 - (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

 - (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇的任何部

分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；以及

- (v) 須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區。爲了向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 留意食物及環境衛生署署長的意見，即倘若申請地點擬進行的活動涉及《食物業規例》(第 132 章)所界定的食物業，則申請人須向食物及環境衛生署署長申請相關的食物業牌照／許可證，並須在該等牌照／許可證簽發後，才可開始營業；以及
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取預防措施，以免對附近的魚塘造成干擾，並確保公眾安全。

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-LK/53 擬在劃爲「綠化地帶」的鹿頸沙頭角道禾坑第 81 約政府土地闢設社會福利設施(戒毒院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/53A 號)

簡介和提問部分

28. 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) 擬闢設的社會福利設施(戒毒院舍)；
- (c) 政府部門的意見—— 禁毒專員和社會福利署署長支持這宗申請。雖然運輸署助理署長／新界和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)就車輛通道、泊車安排和環境方面的若干技術事宜提出關注，但他們不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，接獲七份公眾意見書。一份由沙頭角商會提交，以交通和違反當地居民意願為理由強烈反對這宗申請，其餘則以土地用途不協調、諮詢不足和風水為理由提出反對。北區民政事務專員接獲區內人士提出的反對，有關的北區區議員和村代表以交通和土地用途不協調為理由反對這宗申請；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。闢設擬議的戒毒院舍，旨在重置石湖圍新村的現有設施，以符合新的牌照規定，並獲得禁毒專員和社會福利署署長全力支持。申請人在不同地區就可行地點進行全面的選址工作後，才選定了申請地點，該地點大體上適合進行這類發展。擬議發展大致符合城市規劃委員會就『擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請』所頒布的規劃指引，因為申請地點沒有成齡樹木。擬議發展不涉及清除大量現有的天然草木，也不會嚴重影響現有的天然景觀，對附近地區的景觀、排水和交通也不大可能造成重大的不良影響。至於區內人士以土地用途不協調、交通和環境為理由提出關注和反對，有關的政府部門並無就上述方面反對這宗申請。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實噪音和空氣污染的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實污水排放建議，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 提交並落實車輛通道、泊車和上落客貨安排的建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 根據《建築物條例》條文的規定，申請人須向建築事務監督提交土力工程資料，以待批准，有關資料包括就擬議發展範圍內或附近的人造斜坡／護土牆及天然斜坡的穩定性而進行的調查；
- (b) 留意屋宇署署長的意見，即：
 - (i) 申請人應清拆申請地點的違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條對有關的違例構築物採取行動；

- (ii) 發展密度不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所規定的准許密度。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，則發展密度須由建築事務監督釐訂；
 - (iii) 注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的條文；以及
 - (iv) 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；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 爲了向有關發展供水，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。申請地點的部分地方侵佔其合約(編號 5/WSD/06)的臨時用地，有關合約預定於二零一一年完成；
 - (ii) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；以及
- (d) 與區內村民聯絡，以解決他們所關注的事宜。

議程項目 10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/57 擬在劃爲「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 327 號餘段
興建四幢屋宇(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-MUP/57 號)

A/NE-MUP/58 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 327 號餘段
興建兩幢屋宇(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-MUP/58 號)

32. 委員察悉兩宗申請性質類似，加上有關申請地點位於同一地段內，故同意一併考慮這兩宗申請。

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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點興建六幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且接近萬屋邊河溪，其緊接的上流部分已被列為具重要生態價值的河道。運輸署助理署長／新界對於在「鄉村式發展」地帶外興建新界豁免管制屋宇有所保留。渠務署總工程師／新界北認為，倘屋宇在渠務署於申請地點東北界線的一段河道進行的排水改善工程(將在二零一一年年中竣工)施工前動工，便會出現工程銜接問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關申請有所保留，因為會破壞「農業」地帶和鄉郊景觀的完整；
- (d) 在這兩宗申請的法定公布期內接獲 22 份由區內人士、嘉道理農場暨植物園公司及其他人士提交的公眾意見書，其中 16 份涉及編號 A/NE-MUP/57 的申請，其餘 6 份則涉及編號 A/NE-MUP/58 的申請，詳情載於文件附錄 V。他們關注交通事宜、污水可能溢出和滲漏至生態易受影響的萬屋邊河溪、排水及農地損失問題。北區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這兩宗申請。擬議新界豁免管制屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即擬議屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，不足以應付對小型屋宇發展的需求。擬議發展大致上與申請地點附近的土地用途互相協調，而申請地點亦非常接近萬屋邊本身的鄉村範圍，因此申請可獲從寬考慮。至於公眾所關注的可能出現污水滲漏，對自然保育、交通和農業發展事宜的關注，以及漁護署署長對申請地點接近具有重要生態價值的河道的關注，環保署署長證實沒有收到有關污水滲漏的報告，而他原則上不反對有關申請。至於關注到申請地點具有可觀的復耕潛力，申請地點西面距離河道 30 米處先前有一宗同類小型屋宇申請(申請編號 A/NE-MUP/56)於二零零八年七月十八日獲得批准。現時有村屋建於申請地點東北面的「農業」地帶內和東面橫越萬屋邊河溪的「鄉村式發展」地帶內，兩個地點均接近河道。當局會提醒申請人，建築工程須嚴格限於申請地點範圍內進行，並須採取適當措施，避免干擾毗鄰河道。

34. 一名委員表示，從文件圖 A-2a 看來，現有「鄉村式發展」地帶內尚有足夠土地作小型屋宇發展，對於須在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，似乎缺乏理據支持。許惠強先生回應時請委員參考地政總署所提供有關萬屋邊村的小型屋宇需求資料(載於文件附錄 IV)。許先生表示，根據地政總署提供的資料，估計萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.19 公頃(相等於 95 塊小型屋宇用地)，而該村未來 10 年的小型屋宇需求預計為 250 幢，因此現有土地未能應付小型屋宇的需求。

35. 同一名委員對該村的小型屋宇需求有所保留，並詢問該村現時的人口數目。許先生表示手上沒有該村現時人口數目的資料。他請委員留意，在二零零八年曾考慮一宗先前編號為 A/NE-MUP/56 的申請，當時預計該村未來 10 年的小型屋宇

需求僅約 100 幢。茹建文先生回應時表示，地政總署會核實有關預計需求的大幅變動情況。

36. 另一名委員認為小型屋宇的預計需求大幅增加的原因，可能由於邊界地區的發展潛力上升，令海外合資格的村民登記其權利有關。

商議部分

37. 主席表示應延期處理該等個案，待地政總署澄清小型屋宇的預計需求。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就兩宗申請作出決定，待地政總署澄清未來 10 年對萬屋邊村小型屋宇的預計需求。小組委員會並同意，有關申請須在收到澄清事項的資料後，盡快提交小組委員會考慮。

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-TKL/315 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號(部分)闢設臨時露天存放建築器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/315 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築器材(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗

申請。渠務署總工程師／排水工程反對就這宗申請批給為期三年的規劃許可(至二零一二年一月止)，因為申請地點的西面部分範圍會佔用「工務計劃第119CD號新界北部雨水排放系統改善計劃－C部分(餘下工程)」的擬議工程範圍，而有關工程訂於二零一一年年初動工。另外，由於申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」(預計在二零一零年年底完成)建議的坪輦／打鼓嶺新發展區內，而且地盤平整工程暫訂在二零一四年展開，土木工程拓展署新界西拓展處處長建議批給的規劃許可有效期不應超過二零一三年，以免妨礙新發展區的發展；

[陳曼琪女士此時離席。]

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份表示「沒有意見」，另一份由李屋村村代表提交的意見書則支持這宗申請。北區民政事務專員接獲李屋居民代表的意見，表示支持該申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第12段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城規會規劃指引編號13E的規定。申請地點先前有三宗同類申請，均獲城市規劃委員會批准。自從先前這些申請獲得批准以來，規劃情況並無改變。有關用途不會對附近地區造成任何不良影響。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年五月八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點邊界五米範圍內，存放物料的堆疊高度不得超過圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的邊界圍欄及路面必須妥為保養；
- (e) 在有需要時須按渠務署的要求將申請地點的界線向後移，以免佔用「工務計劃第 119CD 號新界北部雨水排放系統改善計劃－C 部分(餘下工程)」的收地範圍；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交照片記錄，顯示提供的車輛通道、泊車位及裝卸區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。

42. 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申請的發展前，必須為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的構築物納入法定規管內；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程須符合《建築物條例》的規定。須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署根據《建築物條例》接納申

請地點上的違例構築物。屋宇署日後可採行管制行動，拆除所有違例構築物；以及

- (e) 根據由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，採取該指引所載的紓緩措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/NE-SSH/61 擬在劃為「綜合發展區」地帶的十四鄉西沙第 165 約、第 167 約、第 207 約及第 218 約多個地段以及毗連政府土地進行綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/61 號)

43. 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。葉先生和鄭先生在討論此議項時暫時離席。

簡介及提問部分

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) 申請背景詳載於文件第 5 段。編號 A/NE-SSH/26-1 的申請(對編號 A/NE-SSH/26 的申請作出 B 類修訂)於二零零七年八月十日獲得批准，有關申請與現時這宗申請完全相同。原有的「母計劃」於二零零三年十月二十四日根據編號 A/NE-SSH/26 的申請獲小組委員會批准，但「母計劃」

的規劃許可有效期於二零零七年十月二十四日屆滿。現時這宗申請的發展參數完全符合現行《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》所載的發展限制，並與先前獲批准的申請(編號 A/NE-SSH/26-1)的發展參數相同。《城市規劃條例》規定只可對「母計劃」作出修訂。由於原有的「母計劃」根據編號 A/NE-SSH/26 的申請所批給的規劃許可有效期已經屆滿，故此須有新的「母計劃」為日後申請修訂以便改良計劃。有見及此，現時這宗申請乃屬技術性質的申請；

- (b) 擬議進行綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。大埔民政事務專員接獲西貢北約鄉事委員會的反對意見，並要求申請人就擬議發展作出簡介；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。由於原有的「母計劃」根據編號 A/NE-SSH/26 的申請所批給的規劃許可有效期已經屆滿，故此須有新的「母計劃」以便改良計劃。現時這宗申請的發展參數完全符合現行分區計劃大綱圖所載的發展限制，並與先前獲批准的申請(編號 A/NE-SSH/26-1)的發展參數相同。現時這宗申請純粹是「訂立母計劃」，以便日後可作出 A 或 B 類修訂的申請。由於規劃情況沒有改變，申請只屬技術性質，而有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對／負面意見，故可從寬考慮這宗申請，批給規劃許可。關於西貢北約鄉事委員會的反對意見及提出的要求，由於現有計劃的發展參數與先前獲批准的申請相同，不可能會構成其他附加的影響。當局會附加一項指引性質的條款，要求申請人就擬議發展向西貢北約鄉事委員會及有關村代表作出簡介。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這些許可須附加下列條件：

- (a) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(j)、(m)、(p)、(r)、(u)及(w)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實園境設計總圖(包括樹木調查報告和樹木保護計劃)，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實生態旅遊徑的建議，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；
- (d) 落實這宗申請獲同意的風險評估報告所載的紓緩措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交規劃研究和工作計劃，以待潛在危險設施土地用途規劃和管制協調委員會審批。在獲得該委員會批准前，有關的住宅發展項目不得入伙；
- (f) 提交西沙路擴闊工程的環境評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交和落實紓緩水污染的措施，而有關措施和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (h) 因應經修訂的總綱發展藍圖，提交生態影響評估報告，而有關報告必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，落實樟木頭迴旋處的改善工程，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在毗鄰「政府、機構或社區」地帶須設置公眾停車場提供不少於 160 個停車位、20 個旅遊車停車位和公共交通設施，而有關停車位和公共交通設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 除 124 個住宅單位外，有關住宅發展項目在 T7 幹線啓用前不得入伙，並須落實交通影響評估報告所建議的交通改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 除 600 個住宅單位(包括上文(k)項條件所述 124 個單位)外，有關住宅發展項目在西沙路擴闊工程竣工前不得入伙，並須落實交通影響評估報告所載的交通改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，落實為擬議發展及毗連鄉村的車輛通道網絡進行設計和改善工程，而有關設計和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展影響的水管進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，提交用水需求評估報告，並落實報告所載的改善工程，而有關報告和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，提交天然地形危險評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (q) 提供一所幼稚園／幼兒園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (r) 如申請人所建議，在井頭村附近的「休憩用地」地帶和「綜合發展區」地帶提供至少 8 000 平方米的公眾休憩用地設施，並加以管理，而該塊休憩用地每天須開放給公眾使用。有關設施和管理情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (s) 就擬議高爾夫球場提交詳細的保養和管理計劃，並落實該計劃所載的建議，而有關計劃和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (t) 須視乎是否批給短期許可，擬議高爾夫球場才可運作，有關短期許可可以續期，每次為期不超過一年，而運作情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (u) 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；
- (v) 如申請人所建議，如政府提出要求，無償交出輦下村附近「政府、機構或社區」用地內不少於 6 388 平方米的私人地段，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (w) 提交計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展所提供的主要基建設施和交通改善措施的落成日期，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (x) 提交排水影響評估及落實評估所載的紓緩措施，而有關評估及措施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 如現有水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展計劃承擔；
- (c) 如須增設水務設施以方便向擬議發展供水而，有關費用須由發展計劃承擔；
- (d) 隔音屏障須提交橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會審批；
- (e) 保持圍牆的看透度十分重要。北面平地的自然美景不應被圍牆遮擋，即使被道路隔開亦然。租契會在這方面施加管制；
- (f) 在鄰近擬議發展的地區，包括大洞禾寮、輦下、井頭、官坑、泥涌和馬牯纜，發現歷史建築物。擬議發展附近，包括輦下、井頭、馬牯纜和瓦窰頭等地區，也存在一些神龕。申請人不得干擾這些歷史建築物和神龕。在進行地盤工程期間，如發現墳墓、神龕、石碑、界石等歷史構築物，須向古物古蹟辦事處報告；
- (g) 申請人須留意載於文件附錄 V 康樂及文化事務署署長就擬議高爾夫球場和高爾夫球練習場的保安及安全措施所提出的意見；
- (h) 申請人須留意載於文件第 10.1.9 段屋宇署總屋宇測量師／新界西所提出的意見；以及
- (i) 申請人須就擬議發展向西貢北約鄉事委員會和有關村代表作出簡介。

[鄭心怡女士此時離席，而葉天養先生及鄭恩基先生此時則返回議席。]

議程項目 14、15、16、17、18、19 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/273 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第28約地段第392號B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/273 號)

A/NE-TK/274 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第28約地段第390號餘段和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/274 號)

A/NE-TK/275 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第28約地段第391號B分段和第392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/275 號)

A/NE-TK/276 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第28約地段第389號B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/276 號)

A/NE-TK/277 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第28約地段第387號A分段和第389號C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/277 號)

A/NE-TK/278 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第28約地段第389號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/278 號)

A/NE-TK/279 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第28約地段第390號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/279 號)

48. 考慮到該七宗申請性質類似，加上各申請地點接近以及均位於同一「綠化地帶」，委員同意這些申請可一併考慮。

49. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就五宗申請(編號 A/NE-TK/273、A/NE-TK/274、A/NE-TK/275、A/NE-TK/276 及 A/NE-TK/279)提交意見。杜德俊教授身為世界自然基金會米埔管理及發展委員會成員，已就這些申請申報利益。小組委員會知悉杜德俊教授就未能出席會議致歉。

50. 委員同意該七宗申請可根據本身地理特徵分組考慮。其中三宗申請相當貼近山坡及林地，編入第一組，另外四宗則較接近現有鄉村，編入第二組。有關詳情如下：

第一組：

- 議程項目 14(申請編號 A/NE-TK/273)
- 議程項目 15(申請編號 A/NE-TK/274)
- 議程項目 20(申請編號 A/NE-TK/279)

第二組：

- 議程項目 16(申請編號 A/NE-TK/275)
- 議程項目 17(申請編號 A/NE-TK/276)
- 議程項目 18(申請編號 A/NE-TK/277)
- 議程項目 19(申請編號 A/NE-TK/278)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士順序簡介兩組申請，並按所屬文件詳載的內容陳述以下事宜：

第一組：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在各申請地點擬建屋宇(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／新界由於小型屋宇是在「鄉村式發展」地帶外興建，以及在交通方面會造成累積不良影響而對申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因申請地點靠近現有林地邊緣，從景觀規劃角度反對有關申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請編號 A/NE-TK/273 及 274 有所保留，並從自然保育角度，不支持申請編號 A/NE-TK/279。土木工程拓展署土力工程處處長要求申請人提交土力規劃檢討報告；
- (d) 在法定公布期內收到世界自然基金會就每宗申請提交的一份意見書。該會反對有關申請，並就損失林地、影響景觀、對生態可能造成不良影響及天然山坡風險表示關注。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，不支持有關申請。有關部門從自然保育及景觀規劃角度反對這些申請。批准這些申請可能會導致

出現零碎發展，並進一步侵佔「綠化地帶」，以致危及現有林地及破壞八仙嶺山區的優質景觀。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」內進行發展的指引，原因是申請地點靠近茂密林地的邊緣。土木工程拓展署土力工程處處長表示申請人須進行天然山坡風險研究及就鞏固山坡落實相關紓緩措施。有關措施可能包括削平山坡及清理天然草木，因而對附近景觀可能造成不良影響。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展項目可就景觀及土力方面的問題，找到解決方法。批准有關申請可能會導致「綠化地帶」進一步被侵佔。在山坡興建小型屋宇，累積影響所及，可能會嚴重影響山坡景觀。關於申請地點接近天然陡峭山坡及現有林地邊緣的兩宗同類申請(編號 A/NE-TK/258 及 263)，城規會在二零零九年一月覆核後駁回。

第二組：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在各申請地點擬建屋宇(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／新界由於小型屋宇是在「鄉村式發展」地帶外興建，以及在交通方面會造成累積不良影響而對申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度，對有關申請極有保留。漁護署署長不反對該等申請。土木工程拓展署土力工程處處長對有關申請並無意見，但表示申請編號 A/NE-TK/275 的申請地點位於陡峭的天然山坡下，申請人須提交土力規劃檢討報告。他亦指出，如發現需要進行天然山坡風險研究及提供紓緩措施，可能對成本構成重大影響，導致發展項目不符合經濟效益；
- (d) 在法定公布期內收到世界自然基金會的一份公眾意見書，反對編號 A/NE-TK/275 及 A/NE-TK/276

的申請，並對天然山坡的風險問題表示關注。然而，大埔民政事務專員未有收到負面的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，不反對有關申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則，即申請地點完全位於「鄉村範圍」內，以及應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。擬建小型屋宇並非與附近鄉郊地區的現有鄉村不協調，由於現時申請地點是光禿土地，只有些零星雜草，興建小型屋宇，相信不會對現有草木及附近環境的天然景觀造成不良影響。就申請編號 A/NE-TK/275 而言，土木工程拓展署土力工程處處長指出，有關申請地點接近陡峭山坡，因此須進行天然山坡風險研究及就鞏固山坡落實相關紓緩措施。先前一宗同類申請(編號 A/NE-TK/243)所涉地點與山坡相距較遠，在二零零七年十二月獲小組委員會批准。現時編號 A/NE-TK/275 至 278 的申請與該宗編號 A/NE-TK/243 的申請類似，所涉地點與山坡及現有林地邊緣均有一段距離。

52. 一名委員認為由於就該兩組申請提出不同建議，申請人可能會指稱受到不同的對待。該委員詢問有否任何準則區別該兩組申請、申請人可否物色其他地點興建小型屋宇，以及如何把城市規劃委員會在評審這些申請時所考慮的因素清晰地告知被拒絕申請的申請人。

53. 許惠強先生借助比較表，解釋評估申請依據同一套準則，範圍涉及景觀、土力安全及自然保育。根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、土木工程拓展署土力工程處處長和漁護署署長的意見，第二組的四宗申請與現有鄉村接近，加上地勢較為平坦，大致符合該三項準則。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、土木工程拓展署土力工程處處長和漁護署署長表示，第一組的三宗申請則靠近陡峭山坡及現有林地，不符合該三項準則。因此，規劃署建議批准第二組申請，但拒絕第一組申請。關於物色其他地點興建小型屋宇，由於申請地點由相關申請人所持有，如要他們物色其他地點興建小型屋宇，他們或許會遇到困難。此外，申請人將獲告知小組委員會的決

定，屆時他們會清楚了解其申請所涉及的問題。申請人可考慮處理技術方面的問題(例如需要進行天然山坡風險研究)，以便繼續申請在申請地點興建小型屋宇。不過，申請人在解決伐木及土力方面的問題時，可能會遇到困難。許先生亦指出，如被拒絕申請的申請人有疑問，規劃署會盡力向他們解釋當局所關注的相關問題。

54. 在回應主席的詢問時，許先生證實有關二零零七年十二月十四日批准的編號 A/NE-TK/243 申請，小組委員會在批給規劃許可時已附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交土力規劃檢討報告。規劃署就目前第二組編號 A/NE-TK/275 的申請建議附加類似的規劃許可附帶條件，做法與處理位於鄰近地點的申請(編號 A/NE-TK/243)一致。

商議部分

55. 一名委員認為即使就第二組編號 A/NE-TK/275 的申請批給規劃許可，基於山坡的潛在風險問題及鞏固山坡所涉及的成本，申請人在落實小型屋宇計劃時，仍可能會遇到困難。委員認為，在取得規劃許可後，申請人可酌情決定是否興建小型屋宇。委員同意就第二組申請批給規劃許可而不支持第一組申請。

第一組：

56. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕該三宗申請，理由如下：

- (a) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」的指引，即可能涉及地盤平整和鞏固山坡工程，以致須清理天然草木，破壞附近地區的現有景觀。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及

- (b) 批准有關申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境及景觀質素普遍下降。

第二組：

57. 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，批准該四宗申請。這些規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須符合以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、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
- (d) 提交天然山坡風險研究及落實該研究所載的紓緩措施，而有關研究及落實情況須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求(僅限於申請編號A/NE-TK/275)。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議發展的污水處理／排放方法，徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在之處現時並無公共排污駁引設施，而現時附近亦沒有公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目須自行設置雨水收集及排放系統，應付在申請地點內的徑流及附近地區的地面水流。申請人須負責這些系統的妥善維修保養，如發現有不足之處或不能發揮作用，應作出補救。申請人須就該等系統出現故障導

致損壞或滋擾而招致的申索及要求，負上法律責任及作出彌償；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬建小型屋宇會影響位於公眾所使用的行人路內的現有水管。申請人應准許水務署及其承辦商維修現有水管，否則他須承擔受擬議發展影響而須進行的改道工程費用(僅限於申請編號 A/NE-TK/276)；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人應根據土力工程處須知(見文件附錄 VI)提交土力規劃檢討報告，評估天然山坡風險。該須知述明土力規劃檢討報告所須載有的基本內容。視乎土力規劃檢討報告結果，如有需要，申請人可能須進行天然山坡風險研究及落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分(僅限於申請編號 A/NE-TK/275)；
- (f) 留意機電工程署署長的意見(載於文件附錄 V 第 8 段)；以及
- (g) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目提供通道，申請人須確保該通道(包括進行任何所需填土／挖掘工程)符合有關法定圖則的規定，並在有需要時，在進行道路工程前向城規會取得規劃許可。

議程項目 21
第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/408 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園大埔市地段第183號、第11約的多個地段及毗連政府土地進行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/408C 號)

59. 小組委員會備悉，直至現階段為止，擬議發展的技術事宜仍未完全解決；以及申請人代理於二零零九年四月七日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再次延期兩個月才考慮這宗申請，以便有足夠時間處理政府部門提出的關注事宜和意見。

60. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/428 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔南坑第11約地段第1217號A分段第2小分段餘段、
第1217號A分段第3小分段餘段、
第1217號C分段餘段、
第1217號C分段第1小分段(部分)、
第1217號C分段第2小分段、第1217號D分段餘段、
第1217號D分段第1小分段、第1217號E分段、
第1217號F分段、第1217號G分段、
第1217號G分段第1小分段、
第1217號G分段第2小分段、第1217號H分段、
第1217號I分段餘段、第1217號I分段第1小分段、
第1217號J分段餘段、第1217號M分段餘段、
第1217號M分段第1小分段(部分)、
第1217號M分段第2小分段、
第1217號M分段第3小分段、
第1217號M分段第6小分段、第1217號O分段、
第1217號P分段、第1217號Q分段、第1217號R分段、
第1217號T分段、第1217號W分段、第1217號X分段
及第1668號和毗連政府土地
興建六幢屋宇及略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/428 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬建六幢屋宇及略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；

- (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；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。根據大埔地政專員提供的資料，南坑「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該村對村屋的需求。有關地點涵蓋屋地和農地，其中約有 32% 土地屬於屋地，可作建屋用途。申請所涉的擬議總樓面面積與申請人報稱的獲准建築面積相符，大埔地政專員對此亦沒有反對。有關地點位於南坑村南面，附近建有若干村屋。有關發展的擬議建築物體積和高度與附近的鄉村環境並非不相協調，擬議發展亦不大可能會對該區的視覺效果和景觀造成重大影響。申請人建議把地積比率定為 0.5 倍和把建築物高度限制由 8.23 米輕微放寬至 9.6 米(包括開敞式車房)，當局認為有關修訂並非過大。擬議發展預期不會對附近地區造成其他重大影響，也不會令現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度。有關政府部門認為由申請人負責維修保養的擬議通道是可接受的。

62. 在回答主席的提問時，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士證實申請所涉的整體總樓面面積(1,142.38 平方米)與契約權益所限的相符。鄭女士並說，同一名申請人在先前的申請(編號 A/TP/397)提出要求一個更大的總樓面面積(2,365.11 平方米)，大埔地政專員當時表示建議的總樓面面積可能會超出該處契約內「屋地」所容許的總樓面面積。在這宗申請內，申請人提出一個較少的總樓面面積，大埔地政專員也不反對申請。

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，這項規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供停車設施及車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消滅噪音措施，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須向地政總署大埔地政專員提出換地申請，惟有關申請不一定會獲得批准。
- (b) 地政總署收到正式提交的換地申請後，便會釐定有關地段的細則和數字資料。政府在批准換地申請時，將附加其認為適當(包括重批土地面積、繳付行政費和地價方面)的條款及條件；
- (c) 申請人應留意運輸署助理署長／新界的意見：
 - (i) 該處的現有行人路、散步徑及出入口不可受到影響。一旦受到影響，申請人須重新闢設有關設施，而有關情況必須符合相關政府部門的要求；
 - (ii) 有關設計師有義務／責任確保停車位設施足夠供食物環境衛生署的垃圾收集車輛和消防處的緊急車輛(如有需要)使用；以及
 - (iii) 申請人有義務／責任實施因這宗申請而須進行的擬議汀麗路交界處改善工程，以及承擔所需費用，而有關情況必須符合運輸署署長的要求；

- (d) 申請人須負責從汀麗路分岔出來的擬議通路所涉的費用、建造及日後的維修保養；
- (e) 該區現時設有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應自行設置雨水收集及排放系統，以疏導申請地點的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或不能發揮作用，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (f) 申請地點設有公共排污駁引設施。申請人須就擬議發展屬意採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；
- (g) 根據《建築物條例》的規定，申請人必須向建築事務監督提交地盤平整工程的資料，以待批准。有關資料須包括就擬議發展範圍內或附近人造斜坡／擋土牆及天然斜坡進行的穩定性調查。如有需要，申請人須進行鞏固工程，所需的費用應列作發展成本的一部分；以及
- (h) 鑑於申請地點的位置與汀麗路及毗連工業大廈相當接近，申請人可於有關地點的東南面界線種植更多樹木，以強化屏障效果。申請人亦可在代償性栽種建議中，加入種植若干本土樹木的品種。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/679 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 41-43 號安華工業大廈地下 A4 室
經營商店及服務行業(士多)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/679 號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(士多)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經沙田民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關處所的用途為士多，符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，與同一工業大廈地下的毗連單位並非不相協調。擬議士多規模細小(僅約 26 平方米)，不會導致損失大量工業樓面空間。消防處處長對申請不表反對，條件是在規劃許可內提出關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件。預計附近地區的環境、衛生和基建不會受到不良影響。雖然在火炭工業區的商業中心(沙田商業中心)仍有一些商業單位可用，但該等空置單位主要位於中心 1 樓。此外，標題處所距離沙田商業中心約 100 米，擬議用途可以提供更方便的服務，應付附近工人的需要。建議提出為期三年的臨時許可，以監察履行規劃許可附帶條件和該區工業樓面空間供求的情況。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年五月八日止，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(即二零零九年十一月八日或之前)提交消防裝置措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實消防裝置措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 給予為期三年的臨時許可，是為讓小組委員會能監察履行規劃許可附帶條件和該區工業樓面空間的供求情況，以確保有關處所用作工業用途的長遠規劃意向不會受到妨礙；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以准許申請用途。地政總署沙田地政專員強調，豁免書申請倘獲得批准，會受政府認為適當的條款及條件(包括繳付費用)規管。然而，當局並不保證政府會批准該豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的要求。例如，申請處所應設有抗火時效至少兩小時的分隔牆，與其他工場分隔；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即與商店及服務行業有關的上落貨活動不應對公共道路和行人徑的車輛和行人流通造成不良影響；

- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；以及
- (f) 就履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件參考城規會於二零零七年九月頒布的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，以取得所需程序的資料。

議程項目 24

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/610-1 申請延長展開發展期限三年(至二零一二年五月二十日)以展開獲核准興建的三幢新界豁免管制屋宇發展(申請編號 A/ST/610)，申請地點位於劃為「綠化地帶」的沙田九肚村第 171 約地段第 722 號(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/610-1 號)

69. 小組委員會得悉簡松年先生就此項目申報了利益，因為其居所在申請地點附近。簡先生就此項目暫時離席。

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就興建獲核准的三幢新界豁免管制屋宇(申請編號 A/ST/610)，延長展開發展期限(為期三年，至二零一二年五月二十日)。申請地點位於「綠化地帶」；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 沙田民政事務專員接獲區內人士的反對，提意見的居民代表是九肚村的原居村民，還有另外五名個別人士簽名，反對申請是因為「風水」問題及興建工程會對九肚村村民造成不便；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。自批出原本規劃許可後，規劃情況並無重大改變。申請編號 A/ST/610 的計劃於二零零五年五月二十日經城規會覆核後獲得批准，而計劃的發展參數／布局並無改變，預計不會有不良的規劃影響。所有獲徵詢意見的政府部門對延長展開發展期限申請均沒有負面意見或反對。申請人已就興建新界豁免管制屋宇向沙田地政處提出申請，證明已作出努力，落實核准的新界豁免管制屋宇發展。擬議延長期限(為期三年，至二零一二年五月二十日)被視為可以接受，以便有較多時間解決換地事宜。至於區內人士的反對，「風水」事宜並非規劃考慮因素，而申請地點不會影響現有行人徑和附近的農業活動。為解決區內人士關注的問題，規劃許可訂有一項指引性質條款，要求申請人在興建小型屋宇期間，須盡量減低對行人和附近農業活動的滋擾。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗延長期限展開獲批准發展的申請，為期三年，至二零一二年五月二十日。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。有關許可須附加條件，即申請人要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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 把展開發展期限延長，不得引致累積的延長發展期限超過核准發展計劃的原先展開發展的期限。倘申請人擬進一步延長展開發展的期限，應參考城市規劃委員會規劃指引編號 35A 和 36 的詳情；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即根據將於二零一四年完成的「為吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第二階段工程」，在九肚徑盡頭及擬議發展地盤界線 30 米範圍內，會設有一個污水抽水站。由於擬議發展位於「綠化地帶」內，申請人須確保擬議屋宇連接公共污水渠(如有的話)，以便排放污水，避免污染附近地區；
- (c) 在興建擬議小型屋宇期間盡量減低對行人和附近農業活動的滋擾；
- (d) 就設置消防設備，與消防處處長聯絡，以符合消防安全標準；以及
- (e) 就提交土力建議書與土木工程拓展署土力工程處處長聯絡，並須考慮泥土侵蝕會對九肚坑河岸的穩定性造成影響。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士和陳永榮先生出席會議解答委員的詢問。許先生、鄭女士和陳先生此時離席。]

[簡松年先生此時返回會議席上。]

74. 會議於下午四時二十五分小休五分鐘。

屯門及元朗區

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

議程項目 25

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/09 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介屯門分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 根據具特殊科學價值地點登記冊，在有關分區計劃大綱圖規劃區內有兩塊位於小冷水和青山的用地被指定為「具特殊科學價值地點」。有關用地現時在分區計劃大綱圖上位於「綠化地帶」。為了保存和保護該等用地的天然景物、反映其在科學的重要價值，以及阻止市民在用地內進行活動或發展，當局建議把有關用地在分區計劃大綱圖上由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶；

擬議修訂

- (b) 建議把以下兩個用地由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」：
- 位於屯門第 49 區小冷水的一個用地(約 2.26 公頃)，是外來植物毛葉桉和台灣相思的植林區。一些本地較小型品種的樹木(包括籐欖花椒和山指甲)已自然地佔據了下層林木。該處是香港已知的最大蝴蝶越冬地點，有關品種包

括藍點紫斑蝶、幻紫斑蝶、異型紫斑蝶等。有關用地的越冬蝴蝶群對發展帶來的影響和人為干擾十分敏感，在有關地點範圍內及附近的發展建議均可能會對該處越冬的蝴蝶群造成威脅；以及

- 位於屯門第 24 區青山的一個用地(約 40.43 公頃)。該用地位於青山峰頂，部分具特殊科學價值地點延伸到分區計劃大綱圖規劃區範圍以外的青山練靶場。在青山具特殊科學價值地點山頂上的草坡，是桔梗生長的重要地點之一，而桔梗是受《林區及郊區條例》保護的稀有的有花植物。該處樹木叢生的溪谷亦長有特別和稀有的植物品種。淡紫百合和吊鐘是另外兩種在該處錄得的受保護品種；

- (c) 「註釋」的擬議修訂主要是根據法定圖則註釋總表修訂本而作出，就「具特殊科學價值地點」用地收納一套新的「註釋」，包括土地用途表、規劃意向和備註；
- (d) 修訂了分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納擬議修訂和更新資料；以及

公眾諮詢

- (e) 當局會在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25》的法定展示期內徵詢屯門區議會對作出修訂的意見。

76. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》的擬議修訂，以及同意文件附件 II 的《屯門分區計

劃大綱草圖編號 S/TM/24D》(展示後將重新編號為 S/TM/25)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24D》經修訂的《說明書》。該《說明書》作為闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就圖則各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24D》(展示後將重新編號為 S/TM/25)展示，並以城規會名義公布。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/383 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
屯門新墟青山公路 250 號彩暉花園地下 19 號舖
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/383 號)

簡介和提問部分

78. 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) 宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關宗教機構主要用作教授實用的聖經知識，偶爾會作為基督教弟兄姐妹舉行婚禮慶典的公眾崇拜，因此並非與上述住宅發展項目地下的毗連單位不相協調。同一分區計劃大綱圖上的其他「住宅(甲類)」地帶曾有同類作宗教機構用途的申請獲得批准。處所入口與該大廈的住宅升降機大堂主要入口分隔，所申請的宗教機構用途不會對居民造成滋擾。考慮到發展規模細小(181平方米)及運作性質，預計對該區的環境、交通、基建和消防安全方面不會有重大的不良影響。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)就上述處所提交並落實消防裝置建議，而有關建議及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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即根據契約特別條件(13)(b)項，申請人須就擬改變用途事先取得建築事務監督的批准，而擁有人有責任就擬議改變用途直接聯絡業主立案法團以解決任何公契問題；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘涉及不獲豁免的工程，應由認可人士向建築事務監督提交圖則以供批准，並根據《建築物條例》的規定取得同意以展開工程。亦須遵守《建築物(規劃)規例》第 72 條有關保持通道暢通無阻的規定。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/384 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門小秀村第 379 約地段第 261 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)及車房
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/384 號)

簡介和提問部分

82. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)及車房；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名區內居民提出的公眾意見書，反對有關申請，理由是屯門地政處正處理關於地段界線的糾紛。沒有接獲經屯門民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。根據一般推定，「綠化地帶」內是不宜進行發展的，而申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。現時這宗申請是重建

一幢現有新界豁免管制屋宇為屋宇。然而，申請會導致申請地點的發展密度增加，範圍涉及總樓面面積(由 162.6 平方米增至 195.05 平方米，增幅 20%)；上蓋面積(由 65.03 平方米增至 105.9 平方米，增幅 62.8%)；以及建築物高度(由 7.62 米增至 8.23 米，增幅 8%)。這樣的增幅不符合城規會規劃指引編號 10 列出的準則，即重建現有住宅發展後的發展密度不得超過現有的發展密度。有關建議亦不符合城規會規劃指引編號 10 列出的其他準則，因為申請人並非原居村民，而申請地點亦不是非常接近任何認可鄉村。擬議單層車房(40 平方米)會提供兩個泊車位，超過了《香港規劃標準與準則》就新界豁免管制屋宇訂出的泊車規定。擬議新界豁免管制屋宇可能侵佔了一條部分地方位於有關地段之內的現有行人徑／村路。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 一名委員詢問所申請的擬議建築物高度三層(8.23 米)，是否超過了目前新界豁免管制屋宇發展規定所准許的高度。高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生回應時解釋，雖然重建建議的建築物高度(8.23 米，三層)符合現時的新界豁免管制屋宇標準，但卻超過了申請地點原本可以發展的原有 7.62 米(2.5 層)的建築物高度。劉先生請委員留意文件附錄 II，表示有關申請有兩方面不符合城規會規劃指引編號 10 所列出關於「綠化地帶」內對於新界豁免管制屋宇發展的準則。根據指引準則(c)項，「綠化地帶」內的新界豁免管制屋宇發展只會在為了應付原居村民需求的情況下才會獲從優考慮。然而，申請人並非原居村民。因此這宗申請會被當作為一幢於「綠化地帶」內重建現有住宅發展的申請。根據指引準則(d)項，倘若重建現有住宅發展，重建後的發展密度通常不得超逾現行的密度。重建建議會導致申請地點的建築物高度和發展密度增加，超過了現時契約所容許的條件。

85. 秘書補充說，現時這宗申請主要的問題是它會導致「綠化地帶」內用地的發展密度增加。儘管根據一般推定，「綠化

地帶」不宜進行發展，但城規會的立場是尊重現有建築權和土地擁有人的契約權利。就現時的重建計劃而言，除建築物高度外，總樓面面積和上蓋面積亦有所增加。城規會須考慮「綠化地帶」內發展密度有這樣的增幅，是否值得支持。秘書回應另一名委員詢問時表示，對於「綠化地帶」內會導致發展密度超過原有建築權的申請，城規會的做法是不予批准該等申請。

86. 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「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。亦並無充分理據支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關申請並非旨在應付原居村民的需求，而擬議發展密度超過了現有發展的密度；以及
- (c) 同一和附近的「綠化地帶」內沒有作申請用途的同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內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，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/61 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門大欖涌村第 385 約
地段第 263 號 B 分段(部分)、
第 264 號 A 分段(部分)、
第 264 號餘段(部分)、第 267 號 A 分段餘段、
第 267 號 A 分段第 1 小分段(部分)、
第 267 號 B 分段(部分)、
第 267 號 C 分段(部分)、第 267 號 D 分段、
第 267 號餘段、第 268 號、第 270 號(部分)、
第 271 號(部分)、第 272 號(部分)及
第 273 號(部分)
闢設臨時燒烤場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/61 號)

簡介和提問部分

87. 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) 臨時燒烤場地(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——屯門地政專員表示五宗涉及申請地點內七個地段的小型屋宇申請曾獲批准。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北提醒申請人須就申請地點提供雨水收集和排放系統；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書，屯門民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然申請地點先前曾四次獲得批准作同一用途，但現時這宗申請的規模比先前申請大幅增加(由 1 600 平方米增至 4 631 平方米，增幅達 189.4%)。現時這宗申請的規模顯著增加，潛在負面影響相信會更加嚴重。有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於屯門地政專員批准了五宗涉及申請地點的小型屋宇，就這宗申請批給規劃許可，即使屬臨時性質，為期三年，亦會與「鄉村式發展」地帶的規劃意向背道而馳。在環境方面，有關發展與附近地區不相協調。申請用途會對現有民居造成環境滋擾。環保署署長並不支持這宗申請。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。關於申請地點先前四項作同一用途的規劃許可(申請編號 A/TM-SKW/42、A/TM-SKW/48、A/TM-SKW/54 和 A/TM/57)，全部因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人未能證明採取了合理的行動以履行規劃許可附帶條件。

88. 劉長正先生回應主席的詢問時表示，由於申請地點附近的小型屋宇發展獲得批准，批准現時這宗規劃申請可能會影響該等小型屋宇的發展。一些委員認為這些小型屋宇申請，對現時這宗申請沒有影響，而該申請是否存有優點才是主要的規劃考慮因素。他們認為申請地點涉及四項先前的規劃許可，而全部因申請人未能履行有關規劃許可附帶條件而被撤銷，因此並沒有充分理據就現時這宗涉及更大場地的擬議燒烤場用途申請繼續批給許可。

商議部分

89. 委員同意並沒有充分理據繼續就申請批給許可，因為申請人沒有顯示確曾作出任何努力履行規劃許可附帶條件。

90. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區和鄰近民居不相協調；
- (c) 並沒有足夠資料以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

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-HT/607 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村丈量約份第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)及第 3314 號(部分)闢設臨時倉庫存放電子零件、紙品及非易燃原料連附屬車呔修補工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/607 號)

簡介和提問部分

91. 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) 臨時倉庫存放電子零件、紙品及非易燃原料連附屬車吹修補工場(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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。申請用途與附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為未有任何落實「綜合發展區」地帶的計劃。為了解決環保署署長關注的問題，已建議就規劃許可提出規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行任何該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及面對執行管制行動。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。申請地點自二零零五年以來有三宗作相同／同類臨時倉庫用途的先前申請獲得批准。自批出先前許可以來，規劃情況沒有重大改變。由於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會近期在同一「綜合發展區」地帶批准了作同類露天貯物及港口後勤用途的同類申請。批准標題申請符合小組委員會先前的決定。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月八日止，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的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、修理、壓實、拆開、重裝、車輛修理及工場活動(車呔修補除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-HT/564 申請闢設的排水設施必須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)就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的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，車輛出入通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)落實，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的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)就有關構築物提交消防裝置建議，

包括花灑系統建議，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，構築物的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內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；
- (m) 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)、(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。

94. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點上繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 訂出較短的履行規劃許可附帶條件的期限是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘現時的許可再因未能在指定時限履行規劃許可附帶條件而被撤銷，進一步的規劃申請不會獲從優考慮；
- (c) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

- (d) 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；
- (e) 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，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；以及要確保地段第 3305 號餘段和第 3314 號的擁有人申請短期豁免書，以便把有關地段上搭建的任何構築物納入規管，並根據申請地點的界線，把有關地段切割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處檢討有關情況後，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；
- (f) 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》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人要按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適合現時的行人路狀況)，在屏廈路出入口興建車輛出入通道，並確保不會有地面水從申請地點經有關通道流往附近的公共道路／排水渠；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即往返申請地點的出入路線在合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」(二零零七年十二月開始，二零一零年年底完成)進行興建工程時可能會受到影響，而申請人無權因上述興建工程獲得任何補償。由於屏廈路的道路水平在擬議改善工程完成後會升高，申請人將來須自費就往返

申請地點的出入路線進行任何必要修改工程，以配合上述項目的界面；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即更新版本的美化環境建議應有正式符號標示現有和擬種植的樹木；
- (k) 留意消防處處長關於須制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；以及
- (l) 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成文法則採取適當行動。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，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；以及關於提供緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條亦適用於這宗申請。

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/610 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 133 號餘段(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號 A 分段、第 135 號 B 分段、第 136 號餘段(部分)、第 218 號、第 219 號餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 221 號餘段(部分)、第 222 號、第 223 號、第 224 號、第 225 號、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號(部分)、第 229 號(部分)、第 230 號(部分)、第 231 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號(部分)、第 262 號(部分)、第 263 號、第 264 號(部分)、第 265 號及第 266 號(部分)、第 125 約地段第 1607 號(部分)及第 1611 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃、貨櫃修理工場及物流場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/610 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃、貨櫃修理工場及物流場地(為期三年)；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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。申請用途與附近用途並非不相協調。過去三年並無關於申請地點環境的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，規劃許可內收納了相關的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而申請地點的違例發展會面對規劃事務監督的執行管制行動。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。由於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會近期在同一「未決定用途」地帶批准了作臨時露天存放貨櫃用途的同類申請。由於申請地點在這些同類申請所涉地點附近，批准是項申請符合小組委員會先前的決定。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上八時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點存放貨櫃堆疊高度不得超過八件；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水影響評估內建議的紓緩水浸措施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，包括花灑系統建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點繼續作申請用途前必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 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；以及地政處保留權利，或會就任何違反一九九八年所批出短期豁免書和短期租約的條款及條件的情況採取管制行動；
- (d) 遵從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，以盡量減低可能對附近易受影響設施造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北關於已提交排水建議的意見(載於文件附錄 VI)；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成文法則採取適當行動；使用貨櫃作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；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，以待批准；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；關於提供緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於這宗申請。

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/611 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)及第 1336 號(部分)
闢設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/611 號)

簡介和提問部分

99. 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) 臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(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」)並不支持申請，因為有關通道附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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。有關發展大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與附近地區的土地用途亦並非不相協調。過去三年並無關於申請地點的環境問題的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，建議在規劃許可收納相關的規劃許可附帶條件。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。自一九九九年以來，小組委員會曾就申請地點批准了三宗申請(編號 A/YL-HT/113、473 和 579)，並批准附近的其他同類申請，而規劃情況並

無重大改變。廈村路兩旁土地，包括申請地點已改劃為「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶，以應付對露天貯物／港口後勤用途的需求。批准該申請符合小組委員會先前的決定。由於上一項許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便加強監察有關情況。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)按建議提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)提交美化環境建議，標示現有和擬種樹木的相關資料，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)提交消防裝置建議，包括花灑系統，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(包括花灑系統)必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年八月八日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在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)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。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘現時批給的許可再次因未能在指定時限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，進一步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，即申請地段為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。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的構築物納入規管，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／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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》，以盡量減低任何可能對附近易受影響設施造成的環境影響；
- (f) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；以及
- (g) 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成文法則採取適當行動。使用貨櫃作辦公室用途被視為臨時建築物，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。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定，亦適用於這宗申請。

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/612 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 129 約地段第 2427 號(部分)、
第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、
第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、
第 2434 號(部分)、第 2439 號(部分)、
第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、
第 2977 號 B 分段(部分)、第 2978 號(部分)、
第 2979 號(部分)及第 2980 號(部分)
關設臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/612 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；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通道附近有易受環境影響的用途，而且預計會對環境造成滋擾；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為仍沒有計劃落實有關「綜合發展區」地帶的區劃。在過去三年並無就申

請地點而接獲任何關於環境的投訴。有關環保署署長所關注的事項，小組委員會已建議就規劃許可附加相關的附帶條件。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近已批准就同一「綜合發展區」地帶內的同類申請。批准這宗申請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，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上七時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點範圍內的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓實、拆除包裝、重新包裝、汽車維修、貨櫃維修及工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，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；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，拆卸位於申請地點南部的現有遮蓋物；
- (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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)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) 在申請地點展開發展前，須事先已取得規劃許可；
- (b) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (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，即申請地點位於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；為確保地段業權

人申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的違例構築物納入法定規管內，以及為申請短期豁免書，除非地段的其他部分沒有任何構築物，否則地段業權人應把受影響部分的地段分割。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，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，採取適當的行動；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北有關排水建議的意見：
 - (i) 應就申請地點範圍外所有擬議的排水工程諮詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
 - (ii) 排水建議須詳載由 600 毫米排水渠通往鳳降村防洪渠的尺寸和斜度及鳳降村防洪渠的接駁詳情；以及
 - (iii) 基於申請地點由北向南斜，須在該處南面築建圍邊排水渠；
- (f) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 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》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，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；以及

- (i) 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/236 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 1117 號 B 分段、
第 4198 號 A 分段第 8 小分段餘段、
第 4198 號 A 分段第 9 小分段餘段、
第 4198 號 A 分段第 12 小分段餘段及
第 4198 號 A 分段餘段
闢設宗教機構(神學院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/236 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；
- (b) 擬闢設宗教機構(神學院)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 26 份公眾意見書，葡萄園管理服務公司、一批為數 19 名的居民(只有簽署)及另外 24 名葡萄園居民均以類似理由反對這宗申請，即擬議發展會吸引太多陌生人前往附近一帶，造成環境噪音滋擾，而大量訪客會增加交通流量，以及為日後改作其他宗教用途如道教廟宇提供理據。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，或會獲得批准。宗教機構屬於有可能在向城規會提出申請後獲准的用途。擬議神學院發展的地盤面積約 2 620.3 平方米，地積比率為 0.4 倍，建築物的高度為 9 米(樓高兩層)，提供神學培訓，與毗鄰的土地用途並非不相協調。考慮到這宗申請的性質及其規模細小，故此不會在交通、環境、污水處理、排水及噪音方面對附近地區帶來重大的負面影響，而當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以處理部門所關注的技術事宜。至於公眾的意見，擬議神學院旨作神學培訓用途，而只會在節日期間供成年學生聚會，相關部門並無就治安、環境及交通方面提出反對／負面意見。有關對日後可能改為其他宗教用途的關注，規劃許可是按照申請人向城規會所提交申請的內容而批給，修改核准規劃方案的內容須經城規會批准。

108. 一名委員詢問這宗申請會否對交通造成任何影響，以及規劃署就意見所作的回應會如何轉達葡萄園。高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生回應時，請委員參考文件第 1.3 段載述有關擬議神學院的運作情況，即神學院可容納不超過 40 名學生，而在主要節日期間最多可容納 112 名訪客。運輸署對這宗申請並無意見。有見及此，擬議神學院應不會造成重大的交通影響。有關回應葡萄園居民所提出的意見，按照慣常做法，城規會秘書處會就申請的決定回覆個別提意見人。如提意見人需要有關申請的進一步資料，可與規劃署聯絡。

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。這項規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議的北環線鐵路專用範圍不得搭建任何構築物；
- (b) 就申請地點提交附載保護樹木計劃的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，落實附載保護樹木計劃的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，闢設建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 就上文(f)項條件而言，提供建議的緊急車輛通道、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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須提交換地申請，但不能保證換地申請最終會獲得批准；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責保養任何連接申請地點和牛潭尾路的現有車輛通道；
- (c) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到危險牌照的申請後制定。闢設緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D

條發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂立的標準；

- (d) 留意渠務署的意見，即有關排水建議須附載排水設施圖，以證明所有現有的流徑及流入和流經申請地點的徑流均會被阻截，並經妥善的排放點排放。排水建議只須包括建議的雨水排放設施。根據污水影響評估，應分別進行污水收集計劃及評估；
- (e) 留意環保署署長的意見，即擬議用途現時位於未有污水設施地區，受《水污染管制條例》規管。使用者應向監督申請廢水排放牌照。當在附近一帶鋪設公共污水渠後，使用者應自費把擬議發展的所有廢水設施接駁公共污水渠，而所產生的污水應排放至公共污水渠；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須落實保護樹木措施，盡量減少對現有樹木造成干擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即除非有關地點毗連一條至少 4.5 米闊的道路，否則發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。如申請地點的地盤面積涵蓋通行權，便應把通行權所涉面積從申請地點的面積中扣除，以便根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積。此外，申請地點內的通道／區內街道應符合《建築物(私家街道及通路)規例》，並在提出有關佔用許可證的申請前完工。申請人亦應根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定提供通往申請地點的通道，以及按《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定關設緊急車輛通道。當局會在申請人正式提交圖則時提出詳細的意見；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保

護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在處所處理任何食物或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或註冊為員工食堂。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

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-D)分段餘段、第 264 號(E-H)分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號(A-B)分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段及第 269 號 B 分段(部分)和毗連政府土地進行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)

111. 秘書報告說，這宗申請由長江實業(集團)有限公司的一間附屬公司提交。由於劉志宏博士與這宗申請的顧問之一的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。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意劉博士可以留席。

112. 小組委員會備悉，申請人的代理人在二零零九年四月七日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以待申請人有更多時間預備補充資料，回應政府部門的意見。他解釋雖然申請人一直致力與各政府部門進行溝通，但仍有若干尚待處理的事宜需要更多時間解決。

113. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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最多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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/319 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號及毗連政府土地闢設住宅發展連商業設施及政府、機構或社區地盤
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/319 號)

114. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)轄下的一間附屬公司提出。葉天養先生、鄭恩基先生和劉志宏博士已就此議項申報利益。葉先生和鄭先生近期與新鴻基有業務往來，而劉博士與這宗申請的顧問之一的安誠工程顧問有限公司近期有業務往來。由於申請人要求延期考慮其申請，小組委員會同意葉先生、鄭先生和劉博士可以留席。

115. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零零九年四月十七日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期至二零零九年五月二十二日或二零零九年六月五日(即約一

個月)對這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間預備進一步資料，回應環境保護署的意見。

116. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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最多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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/322 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 452 號 A 分段(部分)、第 452 號 B 分段(部分)及第 453 號(部分)為現有貨倉闢設臨時貨櫃車／貨車停車場(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/322 號)

簡介和提問部分

117. 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) 擬為現有貨倉闢設臨時貨櫃車／貨車停車場，為期 18 個月；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受環境影響的用途，而且預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，由錦田鄉事委員會主席、代表錦田的元朗區議員及逢吉鄉和沙埔村的村代表提出。全部提意見人均反對或強烈反對這宗申請，理由是對附近一帶的排水、交通及環境造成不良影響，在申請地點進行填土工程產生的噪音和水浸問題影響區內村民。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，與附近的土地用途並非不相協調。在過去三年，環保署並無就申請地點而接獲任何關於環境的投訴。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。小組委員會已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的事宜。就擬議 18 個月的規劃許可有效期批給較短的三個月或六個月的附帶條件履行期限，較為恰當。至於區內人士對排水、交通及環境事宜的關注，相關的政府部門沒有就這宗申請提出反對，而所關注的事宜可藉附加規劃許可附帶條件及指引性質的條款來處理。

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期十八個月，至二零二零年十一月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在有關地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年八月八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須事先已取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地點可由新譚路穿越其他私人土地及露天政府土地直達，地政處不須負責政府土地的維修保養工程，亦不保證批給任何通行權；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所提交的美化環境建議並不足夠，因為北面界線範圍並無美化環境安排，以盡量減少對位於申請地點東北面的沈氏大屋可能造成的不良影響。此外，建議在西面和南面界線栽種的新樹木分布太稀疏；
- (d) 採用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》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西及鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-1)的意見，即路政署並不／無須負責保養任何連接申請地點和新譚路的現有車輛通道；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須與電力供應商聯絡，要求取得電纜圖則，了解申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於 132 千伏特或以上高壓架空輸電纜的較理想工作走廊範圍內，按照由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明的規定，須先徵詢電力供應商的意見和作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物附近範圍。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。

[劉志宏博士此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/323 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田公路永隆圍政府土地
關設臨時食肆(戶外座位場地)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/323 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時食肆(戶外座位場地)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲其他有關政府部門提出反對／負面意見；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途只是小規模擴展一幢村屋地面一層的現有餐廳，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，與附近的土地用途並非不相協調。有關擴展會為現有餐廳提供額外地方，接待在區內工作和居住的人士。由於這宗申請的規模細小和屬臨時性質，因此不會對附近的居民造成嚴重影

響，可符合城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號)15A 所載列的相關評審準則，亦不大可能對附近地區的交通、排水、污水處理及環境造成不良影響。當局建議根據城規會規劃指引編號 15A 的指引，批給較短的三年規劃許可有效期，以保留對申請地點的規劃管制，從而應付日後不斷轉變的社會情況。建議的規劃許可已包括相關的規劃許可附帶條件，以免造成環境滋擾。擬議用途亦須符合發牌機關就申請牌照而訂定的所有相關環境衛生規定。

122. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每日晚上十一時至翌日早上十一時，不得在申請地點內進行晚間作業；及
- (b) 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。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的許可有效期，是用以監察申請地點的情況；
- (b) 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》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守食物環境衛生署就申請牌照而訂定的相關消防安全發牌規定；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須與電力供應商聯絡，要求取得電纜圖則，了解申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於 132 千伏特或以上高壓架空輸電纜的較理想工作走廊範圍內，按照由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明的規定，須先徵詢電力供應商的意見和作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/463 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗第 106 約
地段第 702 號 C 分段(部分)、第 703 號、
第 704 號 B 分段餘段(部分)及
第 705 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
作臨時露天存放汽車及汽車零件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/463 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是有噪音和衛生問題及可能會飼養大量狗隻。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；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。有關發展與附近地區並非不相協調。申請地點西北鄰有一宗同類申請(編號 A/YL-KTS/392)於二零零七年一月十九日獲小組委員會在有條件下批准。由於「住宅(丁類)」用地沒有已知的住宅發展，再批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關申請符合城規會規劃指引編號 13E。申請地點涉及七項先前的規劃許可，而最近一宗申請(編號 A/YL-KTS/369)的許可已於近期失效。由於規劃情況沒有重大改變，而申請人亦履行了上一項許可的相關規劃許可附帶條件，當局可從寬考慮現時這宗申請。為了解決環保署署長關注的問題，建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件。如未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。區內人士擔心的環境問題會透過附加相關規劃許可附帶條件來解決。至於狗隻聚集的問題，申請人已表示只會於申請地點範圍內飼養兩隻狗作防衛用途。

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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的任何時間，《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上所有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-KTS/316 申請已獲同意關設的排水設施必須時刻維持在良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

128 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前必須就規劃許可續期；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內有違例構築物及非法佔用政府土地的情況。元朗地政處保留權利，或會對違例事項採取執行契約條款行動和土地管制行動。倘申請獲批給規劃許可，佔用人須向地政處申請短期租約，以便把申請地點範圍內佔用政府土地的情況納入規管。此外，申請地點涉及地段的部分範圍，而當局的政策是就整個地段批出短期豁免書。因此，就申請短期豁免書而言，倘有關地段只有部分位於申請地點界線內，則相關擁有人須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／批准短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮根據現行計劃對佔用人採取適當的管制行動。此外，申請地點可從石崗機場路經一小塊政府土地前往，而地政處沒有就政府土地進行保養工程；
- (d) 採用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》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；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門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。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，

以供考慮。此外，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物必須清除。所有建築工程均須符合《建築物條例》。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；以及

- (g) 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，則申請人須就位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所述輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-PH/577 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉打石湖第 108 約
地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段
及第 73 號 B 分段餘段
關設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/577 號)

簡介和提問部分

129. 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) 臨時騎術學校(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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。自一九九二年以來，申請地點涉及五項作同一申請用途的先前許可。現時這宗申請的主要發展參數與上一宗申請(編號 A/YL-PH/519)非常相似。有關申請的規劃情況沒有重大改變。考慮到發展屬臨時性質，可以視為臨時使用土地，以待區內進行住宅發展。以臨時性質批准申請，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。有關發展僅涵蓋申請地點 14% 的面積，與附近地區並非不相協調。

130. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月八日止，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的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理／拆解、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-PH/519 申請闢設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (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。

132. 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前必須就規劃許可續期；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局就第 108 約地段第 64 號餘段和第 73 號 B 分段餘段批出了短期豁免書第 3343 號，容許搭建作騎術學校和附屬用途的構築物，地段第 64 號餘段的覆蓋面積不得超過 790 平方米，而地段第 73 號 B 分段餘段則不得超過 380 平方米，所有構築物高度不得超過 5.2 米。根據所提供的資料，辦公室大樓的建築物高度為 5.45 米，馬廄大樓的建築物高度為 7.2 米，兩者均超出短期豁免書第 3343 號准許的高度。元朗地政處保留權利，倘發現任何違反相關條件的情況，或會根據短期豁免書採取管制行動。相關地段的註冊擁有人應申請修改相關短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以採取紓緩環境影響措施，盡量減低任何可能出現的環境滋擾，特別是申請用途所排放的污水受《水污染管制條例》(第 358 章)管制。申請人須知道其根據《水污染管制條例》的責任，並須確保在規劃許可有效期內的

任何時間均持有根據《水污染管制條例》發出的有效排放牌照；

- (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，則申請人須就位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所述輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即其部門已根據《公眾衛生(動物)(騎馬場地)規例》(第 139J 章)就申請地點批出騎馬場地牌照。然而，持牌人／申請人須就將於二零零九年七月到期的牌照續期，並避免干擾申請地點毗鄰的水道，特別是地面徑流方面的干擾；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物必須清除。所有建築工程均須符合《建築物條例》。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程。

[陳仲尼先生此時離席。]

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-PH/579 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉橫台山錦田公路第 111 約
地段第 2095 號 B 分段餘段、
第 2096 號 B 分段餘段及第 2097 號 B 分段餘段
關設加油站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/579 號)

簡介和提問部分

133. 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) 加油站；
- (c) 政府部門的意見——從小型屋宇政策的角度而言，元朗地政專員並不支持申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)考慮到毗連申請地點有三幢村屋正在興建，認為該等村屋入伙後，對村屋居民的噪音滋擾會是一個問題；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人是橫台山新村的村民，表示強烈反對申請，理由包括加油站多次獲批給許可、加油站對鄉村鄰里造成的影響、其他地方有幾個加油站，以及因加油站非常接近一些村屋而對村民健康造成威脅。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點涉及八項臨時加油站的先前許可，其中最近期的一項臨時許可由小組委員會於二零零八年十一月二十一日根據編號

A/YL-PH/572 申請批出，有效期至二零一零年十二月二十三日。申請地點位於「鄉村式發展」地帶。以永久性質批准加油站會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。從小型屋宇政策的角度而言，元朗地政專員不支持申請。就同一用途批出的先前規劃許可全部屬臨時性質，不會影響申請地點的發展。申請地點東北面有三幢村屋正在興建，入伙後會因加油站所產生的潛在環境影響而成爲易受影響的設施，因此會因兩個用途不相協調而產生問題。環保署署長認爲村屋入伙後，對村屋居民的噪音滋擾會是一個問題。當局接獲了公眾的反對意見，反對理由是加油站與一些村屋非常接近(少於六呎，約 1.8 米)以及健康風險的問題。

134. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

135. 委員認爲，儘管申請地點先前有臨時加油站用途獲批給許可，但近期一些村屋落成，其中有些十分接近加油站，故規劃情況有所改變，會導致加油站及村屋用途毗鄰而立的問題。因此，宜重新考慮加油站設於申請地點是否適當，以免損及「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展和生活環境。委員同意不宜就現時這宗申請批給許可。委員繼而檢討拒絕理由(b)項，同意修改文件中建議的理由。

136. 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) 加油站用途會與鄰近興建中的村屋不相協調；以及
- (b) 規劃情況有所改變，因爲有一些村屋十分接近申請地點，導致加油站及村屋用途毗鄰而立的問題。有關發展會對附近地區的環境造成負面影響，尤以有關「鄉村式發展」地帶內的毗鄰新村屋爲然。

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-SK/152 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦上路黎屋村第 112 約
地段第 225 號 D 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/152 號)

簡介和提問部分

137. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人是八鄉上村的原居民代表，意見書附有 40 個區內村民的簽名，投訴非法填土工程並反對申請。第二名提意見人反對申請，理由涉及規劃意向、土地用途是否協調、景觀、環境、交通和其他理由。公眾意見的詳情載於文件附錄 III-1 和 III-2。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；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。有關發展規模相對較小，看來與附近環境並非不相協調。雖然該發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在「鄉村式發展」地帶，同類的「商店及服務行業」用途在新界豁免管制屋宇的地面一層是經常准許的

用途，而多項商業用途亦可透過取得規劃許可而獲得批准。據元朗地政專員所述，申請地點目前並無小型屋宇發展的申請。當局已建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件，以解決政府部門關注的技術問題。爲了回應公眾關注的問題及監察申請地點的情況，建議給予較短的一年許可期，而非所申請的三年，並建議較短的履行規劃許可附帶條件期限，以確保申請獲得批准後，申請地點所需的美化環境、排水和消防裝置設施會盡快落實。

138. 一名委員詢問申請地點是否涉及任何非法填土。關婉玲女士回應時答稱根據記錄，渠務署於二零零七年接獲一宗關於非法填土的投訴後把該個案轉介元朗地政專員，但元朗地政專員不會就契約的角度採取任何管制行動。在規劃方面，正如文件第 4 段所詳載，申請地點涉及一宗關於辦公室用途、泊車和貯物用途(包括存放貨櫃)的規劃強制執行個案。當局於二零零八年十一月四日向註冊土地擁有人和佔用人發出了強制執行通知書，該通知書的限期其後於二零零九年二月四日屆滿。規劃事務監督最近進行實地視察，發現違例發展有部分已中止。

商議部分

139. 委員認爲，爲了密切監察有關發展和用地情況，批出爲期一年的較短許可是適當的。然而，一名委員表示擔心批准申請時沒有處理村民就申請地點非法填土所作的投訴。主席回應時指出，對「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內填土的考慮因素是有別的。秘書補充說，根據法律意見，因爲涉及不同的程序，規劃申請不應與執行管制行動混爲一談。規劃申請的申請人不應因第三者先前的行爲(如填土)而受到懲罰。就此，現時這宗申請的主要問題是在「鄉村式發展」地帶內進行擬議土地用途是否值得支持。委員認爲於「鄉村式發展」地帶內可以臨時性質批准有關申請用途。

140. 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，有效期爲一年，即有效至二零一零年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月八日或之前)設置邊界圍欄以劃定申請地點界線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月八日或之前)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(即二零零九年十一月八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月八日或之前)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；
- (h) 就上文(g)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(即二零零九年十一月八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

141. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察申請地點的有關發展和履行規劃許可附帶條件的進度；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，或會對申請地點上搭建的違例構築物採取執行契約條款行動。據較早的記錄顯示，申請地點北部和東部的一塊狹長政府土地和第 112 約地段第 223 號 A 分段和第 222 號有部分地方在事先未取得地政專員許可的情況下設置了圍欄並爲申請地點闢設車輛通道。申請人需要澄清他是否把地盤界線後移，把該等擴建部分從申請地點的範圍內剔除。地政處可能會就非法佔用政府土地的情況採取行動。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。現留意到申請地點涉及地段的部分範圍。地政處的政策是就整個地段(而非地段的部分)批出短期豁免書。就申請短期豁免書而言，倘有關地段只有部分位於申請地點界線內，則相關擁有人須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／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人採取適當

的執行契約條款行動。此外，從申請地點可經私人土地和一塊地政處沒有進行保養工程的已撥出政府土地前往錦上路。地政處不會保證給予通行權；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何現時連接申請地點和錦上路的車輛通道；
- (f) 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》，以盡量減低任何潛在環境影響；
- (g) 留意倘要保留申請地點上已種植的針葉樹，該等樹木在景觀設計圖上應標示為「現有植物」。此外，倘申請地點有架空電纜，擬議細葉榕未必適合在申請地點種植；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據上文規劃許可附帶條件(e)項提交的排水建議，須證明申請地點產生的徑流或經過申請地點的徑流會被收集，並經正式的排放點排放。有關發展既不應阻擋地面流徑，亦不應或對任何現有水道、鄉村水渠或溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時水管會受到影響。發展商須負責任何因擬議發展而須進行的改道工程費用；
- (j) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 II)；
- (k) 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，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成文法則採取適當行動。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。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；申請人亦要留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道以通往將建於申請地點上的建築物的規定；以及

- (1) 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是否有任何地下電纜及／或架空電纜。如有關地點位處規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》訂明的輸電電壓水平為 132 千伏或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢電力供應商及與電力供應商以作出安排。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，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/425 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 119 約
地段第 1415 號餘段、第 1416 號餘段
及第 1426 號和毗連政府土地
臨時露天存放塑膠物品(包括容器及
道路指示牌)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/425 號)

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

142. 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) 臨時露天存放塑膠物品(包括容器及道路指示牌)(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是兩名元朗區議會的議員，以環境理由反對申請。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。這部分的「未決定用途」地帶有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。擬議發展與附近地區並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響設施(住宅構築物)而不支持申請，但過去三年並無關於環境的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，已建議附加相關的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。當局就上一宗申請(編號 A/YL-TYST/340)批給為期兩年的較短許可期，以監察申請地點的發展，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。由於在上一個規劃許可期內申請地點的運作大致符合要求，亦沒有接獲投訴，倘批准申請，可以按現時這宗申請所要求批給為期三年的許可期。當局建議附加相關規劃許可附帶條件以解決公眾關注的問題。

143. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七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的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆除和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的作業不得有《道路交通條例》界定為重型貨車的車輛(即超越 24 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之

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)、(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
- (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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，倘確實發現有搭建擬議露天屋舍構築物及佔用政府土地的情況，或會就此採取執行契約條款行動／土地管制行動。現留意到申請人並非相關地段的註冊擁有人。由於當局的政策是向註冊擁有人批出短期豁免書，倘申請獲得批准，有關擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上已搭建／將搭建的任何構築物納入規管；而佔用人則須申請短期租約，以便把佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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和土地管制計劃採取適當的行動；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與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；
- (e) 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任何連接申請地點和山下路的通道；
- (f) 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》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據上文規劃許可附帶條件(f)項提交的排水建議，須顯示申請地點北邊的現有排水渠及申請地點的流向。此外，申請人須確認根據先前申請編號 A/YL-TYST/340 在申請地點關設的現有排水設施是否有任何改變；
- (h) 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；
- (i) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；
- (j) 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，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成文法則採取適當行動。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。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦要留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D

條，有關關設緊急車輛通道以通往將建於申請地點的所有建築物的規定；以及

- (k) 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是否有任何地下電纜及／或架空電纜。如有關地點位處規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》訂明的輸電電壓水平為 132 千伏或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/427 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 A 分段、第 371 號 B 分段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段、第 383 號餘段、第 384 號至第 388 號、第 389 號餘段、第 390 號餘段、第 391 號餘段、第 438 號餘段、第 439 號餘段、第 440 號、第 444 號至第 449 號、第 450 號 A 分段、第 450 號 B 分段、第 450 號 C 分段、第 451 號至第 458 號、第 459 號(部分)、第 471 號(部分)、第 472 號至第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)及第 475 號 A 分段第 1 小分段和毗連政府土地闢設臨時露天存放建築／循環再造物料及建築機械連附屬包裝活動(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/427 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築／循環再造物料及建築機械連附屬包裝活動(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是兩名元朗區議會的議員，以環境理由反對申請。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。當局建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件，以解決部門提出的技術問題和回應公眾的反對。倘規劃許可附帶條件未獲履行，規劃許可會被撤銷。擬議發展與附近地區並非不相協調。這部分的「未決定用途」地帶內有同類申請曾在有附帶條件的情況下獲得批准。此外，申請地點先前有大致作同一用途的申請(編號 A/YL-TYST/194 和 309)獲批給許可，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

147. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年五月八日止，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的任何時間，不得在申請地點清潔和熔化塑膠廢料及進行工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)設置邊界圍欄以劃定申請地點界

線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)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九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (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。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，倘確實發現有搭建構築物及佔用政府土地的情況，或會對此採取執行契約條款行動／土地管制行動。現留意到申請地點涉及地段的部分。當局的政策是不就地段的部分範圍批出短期豁免書，倘申請獲得批准，除非位於申請地點外的地段其他部分沒有任何構築物，否則註冊擁有人須把受影響的地段部分分割出來。此外，申請地點可從公庵路經非正式的路徑前往，而公庵路穿越露天私人土地及地政處沒有進行保養工程的政府土地。地政處不會保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與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；
- (e) 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任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 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》，以盡量減低任何潛在環境影響；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據上文規劃許可附帶條件(f)項提交的排水建議，須顯示擬議擴展區及所有擬議和現有排水設施的尺寸和種

類。由於地盤範圍有所擴展，申請人須更新先前核准的排水影響評估，以證明擴展的地盤範圍不會對排水造成任何負面影響；

- (h) 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；
- (i) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；
- (j) 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，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成文法則採取適當行動。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，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；以及
- (k) 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是否有任何地下電纜及／或架空電纜。如有關地點位處規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》訂明的輸電電壓水平為 132 千伏或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 44
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/428 在劃為「未決定用途」地帶和
「鄉村式發展」地帶的
元朗山下村第 119 約
地段第 1439 號(部分)及
第 1440 號 A 分段(部分)
臨時露天存放建築材料及循環再造物料
(包括金屬、紙品及塑膠貨品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/428 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙品及塑膠貨品)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是兩名元朗區議員，以環境理由反對申請。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。這部分的「未決定用途」地帶有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。有關發展與附近地區並非不相協調。過去三年並無關於環境的投訴。為了解決環保署署長關注

的問題及回應公眾的反對，當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行該等規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。申請地點有一小部分(約 2.8%)位於「鄉村式發展」地帶內。元朗地政專員表示這部分的「鄉村式發展」地帶並沒有小型屋宇發展的申請。雖然申請地點西部的現有構築物侵佔了「鄉村式發展」地帶，但申請人建議在申請地點範圍內的「鄉村式發展」地帶部分植樹。當局會訂定相關規劃許可附帶條件。上一宗申請(編號 A/YL-TYST/347)獲批給為期兩年的較短許可期，以便當局監察申請地點的發展。在兩年的許可期中，申請人履行了規劃許可附帶條件。現時這宗作同一申請用途的申請由不同的申請人提出，地盤面積更大。由於申請地點的運作在過去兩年大致符合要求，亦沒有接獲投訴，倘批准申請，可以按現時這宗申請所要求給予三年的許可期。

151. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內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的任何時間，不得在申請地點存放電子廢料和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆除和工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》界定為重型貨車的車輛(即超越24公噸)或貨櫃車拖頭／拖架進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，「鄉村式發展」地帶內的申請地點西北部不得露天存放任何物品或搭建任何構築物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月八日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年二月八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 為履行上文規劃許可附帶條件(f)項，任何現有侵佔位於申請地點西北部屬「鄉村式發展」地帶內的構築物必須即時矯正；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，倘在申請地點有搭建構築物的情況，或會對此採取執行契約條款行動。現留意到申請人並非第 119 約地段第 1439 號的註冊擁有人，而申請地點涉及該地段的部分範圍。由於當局的政策是就整個地段(而非地段的部分)向註冊擁有人批出短期豁免書，第 119 約地段第 1439 號的註冊擁有人如欲在申請地點搭建構築物，須申請短期豁免書。就申請短期豁免書而言，申請人須按申請地點的界線把有關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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。此外，申請地點可從山下路一條非正式的路徑前往，而山下路穿越地政處沒有進行保養工程的露天政府土地；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與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；
- (f) 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任何連接申請地點和山下路的通道；
- (g) 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》，以盡量減低任何潛在環境影響；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即倘從申請地點所收集的地面徑流最終會排往田村排水道，根據上文規劃許可附帶條件(i)項提交的排水建議便須顯示申請地點與田村排水道連接點之間的擬議排水安排。排水設施圖亦須顯示排放點，並須檢討擬議排水設施的尺寸；
- (i) 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；
- (j) 留意消防處處長關於申請人制定消防裝置建議的要求(載於文件附錄 V)；
- (k) 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，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成文法則採取適當行動。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。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (1) 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是否有任何地下電纜及／或架空電纜。如有關地段位處規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》訂明的輸電電壓水平為 132 千伏或以上高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

議程項目 45

其他事項

154. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。