

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年五月二十二日下午二時三十分舉行的

第 395 次會議記錄

出席者

葉天養先生

副主席

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

林群聲教授

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界

茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

吳祖南博士

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

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五月八日 第 394 次會議的記錄

[公開會議]

1. 秘書報告，主席由於事先另有工作，已就缺席會議致歉。會議由副主席主持。
2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年五月八日第 394 次會議的記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

核准草圖

3. 秘書報告，二零零九年五月十九日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，並根據修訂前的《城市規劃條例》第 9(2)條，核准灣仔分區計劃大綱草圖。核准這兩份圖則的事宜將於二零零九年五月二十二日在憲報上公布。

[李欣明先生此時到席。]

4. 另一項「續議事項」的會議記錄以機密文件方式記錄。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/680 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田大圍積存街 60 至 68 號
進行商店及服務行業、食肆和學校用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/680 號)

簡介和提問部分

5. 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) 擬闢設商店及服務行業、食肆和學校用途；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，理由是有關發展並無根據《香港規劃標準與準則》的規定提供停車位和上落客貨設施。屋宇署總屋宇測量師／新界東根據《建築物條例》反對有關建議，因為擬議的上蓋面積(97.46%)已超出非住用建築物最大的准許上蓋面積。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是這宗申請涉及增加發展的密度，由現有的院舍改建為 11 層高的建築物，主要進行商業活動和容易受噪音影響的用途(如學校)。申請人沒有進行環境評估，以證明就噪音、空氣質素或排污方面的影響而言，有關建議符合環境標準；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。沙田鄉事委員會就擬議建築物的高度提出反對，理由是會造成空氣污染，而該區對該等用途並無需求。一名沙田區議員認為，由於大圍只有小型食肆，申請地點發展為三至四層的較大型食肆，會較為合適。毗鄰申請地點的慶雲樓／景星樓的業主立案法團因所住用的舊樓宇樓齡達 35 年，表示擔心樓宇的結構安全、施工期間公眾安全的問題，以及擬議高層建築物竣工後的通風情況。安信樓業主立案法團認為，由於大圍的交通已很擠塞，因此在容許積存街發展更多服務行業前，必須先擴闊道路，並提供更多停車位和電單車車位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 10 段的評審結果，不支持這宗申請。樓高 11 層的擬議商業中心不符合涵蓋大圍區的已採納發展藍圖編號 L/ST3/1 的規劃意向，該發展藍圖規定該區的建築物高度不得超過六層。上述的高度限制參照毗鄰的大圍村而制定，該村的建築物高度不得超過三層。批准這宗申請會立下不良先例，並吸引同一地區其他地段的同類申請。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會破壞大圍村的特色和環境。擬議發展也會增加發展密度，把現有約 4 倍的地積比率增至 9.5 倍的非住用地積比率。申請人沒有提供足夠資料，以評估有關發展會否增加對交通和基礎設施的需求，令該區的基礎設施不勝負荷。由於擬議進行的商業發展並無設有上落客貨和停車設施，令人關注技術方面的問題。申請人亦沒有進行環境評估，以證明就噪音、空氣質素和排污的影響符合環境標準。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 一名委員認為，這宗申請會為該區帶來交通問題，故不應予以支持。

8. 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) 擬議的 11 層高商業發展項目與附近地區不相協調，有關地區主要為四至六層高的低層建築。申請人並無提出充分理據，以支持偏離該區現時以低層建築物為主的建築特色。批准這宗申請，會為大圍區涉及高層發展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，會對附近大圍村的「鄉村式發展」地帶造成不良影響；
- (b) 擬議的重建項目並沒有在申請地點設立停車位和上落客貨設施，從交通的角度而言並不能接受；以及
- (c) 申請人沒有提交環境評估，以證明擬議的重建項目不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/388 在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)、第 580 號餘段及毗連政府土地開設臨時零售商店和存放建築材料及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/388 號)

簡介和提問部分

9. 小組委員會獲悉，申請人在二零零九年五月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進一步修訂環境評估。

商議部分

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

[簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/317 在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的打鼓嶺(近水口)第 82 約地段第 1085 號、第 1086 號、第 1087 號、第 1088 號 A 分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段、第 1089 號、第 1111 號及第 1112 號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/317 號)

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長指出，有關地點東面的地區有一個種植桃花和時菜的農場，西面附近則有另一個種植蔬菜的農場。此外，鄰近的

小圓丘亦種有多棵果樹。由於申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且該地點本身和附近荒地均評定為復耕潛力「高」的「優質」農地，他不支持這宗申請。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境造成滋擾，即使過去三年並無接獲有關申請地點受到污染的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關發展，理由是該區的四周環境普遍屬自然景觀，綠意盎然，現有許多具獨特鄉郊特色的樹木／樹木群，擬議發展與現有景觀特色和四周自然環境不相協調。將最近拍攝的航攝照片與現況比較，申請地點已由原先有一些樹木／果園的常耕農地改作建築機械及材料露天貯存區。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類個案立下不良先例，令該區的現有景觀質素進一步下降；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」。北區民政事務專員指出，塘坊原居民代表對這宗申請沒有意見，但表示申請人須在貯物區預留一條行人徑，供村民使用，以免堵塞連接附近地區的通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向，亦與現有景觀特色和四周大致綠意盎然的自然環境不相協調。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見。申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請的擬議用途不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合打鼓嶺區「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。申請書內沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，理由是申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 擬議用途會對附近地區的環境及景觀造成不良影響。

[陳曼琪女士此時到席。]

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-TKL/318 在劃為「工業(丁類)」地帶和「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 82 約地段第 1376 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築設備(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/318 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士告知委員，文件第 6 段關於環境保護署署長的意見部分須予取代，各委員已獲分發該取代頁。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築設備(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用途，預期有關發展會對環境造成滋擾，即使該處在過去五年並無錄得涉及環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門對申請沒有負面意見，當局亦沒有接獲區內人士提出的反對，以及申請人確曾盡力履行先前申請的規劃許可附帶條件。有關地點涉及先前四宗核准的規劃，自上次批給臨時許可後，有關規劃情況並無實質改變，附近地區的土地用途亦沒有重大改變。有關先前申請的規劃許可附帶條件已悉數履行，因此，這宗申請可獲從寬考慮。申請地點主要位於「工業(丁類)」地帶內，另有小部分土地位於「農業」地帶內。露天貯物在「工業(丁類)」地帶內屬經常准許的用途。倘就申請批給屬臨時性質的規劃許可，將不會妨礙有關「農業」地帶的長遠規劃意向。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 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，至二零一二年五月二十二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上

七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內，物料堆疊的高度不得高於邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的周邊圍欄及已鋪築的路面須予維修保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須妥為護理；
- (f) 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二十二日或之前)提交泊車和上落客貨設施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年二月二十二日或之前)落實有關泊車和上落客貨設施建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)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二十二日或之前)落實有關排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 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二十二日或之前)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；

- (k) 就上文(j)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二十二日或之前)提供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；
- (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)、(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
- (m) 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)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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點進行申請所涉發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (c) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內搭建的構築物納入法定管制內；
- (d) 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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。即使批給這項規劃許可，亦不應理解為根據《建築物

條例》，申請地點內的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程構築物；

- (f) 留意消防處處長的意見如下：
- (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 為整幢樓宇提供足夠的應急照明設施；
 - (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) 提供改裝消防喉轆系統連 2 立方米的消防水缸，並須備有足夠的喉轆，以確保每幢樓宇內每一部分都能以一條長度不超過 30 米的消防喉轆膠喉到達。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) 須按佔用用途的需要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) 倘構築物面積超過 230 平方米，整幢樓宇均須按照英國標準 12845：2003 以及消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。樓宇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、花灑入水口及花灑控制閥組的所在位置應在圖則上清楚標示；以及

- (g) 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》所載的環境影響紓緩措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

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-KLH/381 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑圍頭村
第 7 約地段第 1891 號及增批部分
興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/381 號)

18. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司蘇志偉工程顧問有限公司及安樂工程有限公司有業務往來，因此就這宗申請申報利益。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

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) 擬建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員表示，上述地段可發展作住宅用途，但最大覆蓋面積為該地段面積的 25%，而任何構築物的高度也不得超過 25 呎(即 7.62 米)。水務署總工程師／發展(2)反對這項發展，因為擬議發展位於上段間接集水區內，並非常接近現有的河道。擬議發展對附近河道造成的任何污染，均會影響林村河的下游。他認為申請人就擬議污水處理廠提交的申述不能證明處理家居污水系統的能力、表現和運作所達至的污水濃

度可完全符合《水污染管制條例》所訂技術備忘錄規定的排放污水標準。環境保護署署長(環保署署長)並不支持以擬議污水處理廠作為臨時措施，處理有關住宅發展排放的污水。他對擬議污水處理廠可達至《水污染管制條例》所載有關污水的嚴格排放管制的可程度和效能有所保留。不過，只要擬議發展會接駁將來敷設的公共污水渠，以及擬議住宅發展在公共污水渠可供接駁後才開始入伙，他不會反對這宗申請。渠務署總工程師／工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」有關圍頭村的最新擬議污水收集計劃，上述地段將會設置公共污水渠接駁點。建造工程已定於二零一二年展開，於二零一五／二零一六年完成。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。申請地點從前種有一組長有茂密樹冠的樹木，而這些樹木是從申請地點伸展至圍頭村東端的連續樹帶的一部分。根據有關發展的布局設計，擬議屋宇和污水處理廠會侵入成長樹木的草根範圍。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為有關發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，而這類發展如獲許可，會為將來的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對交通造成嚴重影響；

- (d) 在法定公布期內接獲來自一名圍頭村村民的公眾意見，表示支持擬議發展。他認為擬議發展將可更善用該塊閒置用地，而非法棄置垃圾和保安問題是該地點常見的問題。民政事務總署大埔政務專員表示接獲一封來自圍頭村村代表的信件，內容反對這宗申請。信中指出，擬議發展會損害圍頭村的風水，並會影響整條鄉村村民的健康和福祉；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。據地政總署大埔地政專員表示，上述地段可作住宅用途，但最大覆蓋面積為該地段面積的 25%，而高度則不得超過 25 呎 (7.62 米)。這相等於這宗申請所提出的擬議整體住用總樓面面積 (1551.6 平方米)。申請地點完全位於圍頭村的「鄉村範圍」內。擬議發展並非與該區

附近的鄉郊特色不相協調。至於污水事宜，渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點附近地區將於二零一五／二零一六年設置公共污水渠接駁點。只要擬議發展會接駁將來敷設的公共污水渠，以及擬議住宅發展在公共污水渠可供接駁後才開始入伙，環保署署長並不反對這宗申請。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的保護現有樹木問題，可以施加適當的規劃許可附帶條件解決。有關交通影響的憂慮，申請地點有建築權，而擬議發展亦不超過該建築權。儘管圍頭村民以風水理由提出反對，但也有公眾意見支持擬議發展，以便更善用申請地點。由於已規劃敷設的公共污水渠的規劃情況有所改變，而大部分的技术問題已經解決，當局會從優考慮擬議發展。

20. 許惠強先生在回應一名委員提出的問題時說，在契約上的建築權相等於所申請的總樓面面積(1551.6 平方米)。同一委員詢問建築權是否規劃署建議批准這宗申請的唯一因素。許惠強先生表示，除了建築權外，規劃署在考慮上述申請時亦會考慮其他因素，包括是否與附近環境互相協調、可否接駁將來敷設的公共污水渠、申請地點在鄉村範圍內的位置等。

商議部分

21. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年五月二十二日止。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) 提交水污染風險和影響評估，以證明擬議發展不會實質上加劇集水區造成的污染影響，而有關評估必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交地盤平整圖則，而有關圖則必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護措施，以確保不會導致集水區(包括申請地

點以南的河道)出現淤積或污染的問題，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (d) 待公共污水渠敷設後，將污水排放系統接駁該公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在展開任何地盤清理或地盤平整工程前，提交詳細的樹木調查報告及美化環境和樹木保護建議(包括代償性植樹計劃)，而有關報告和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，落實美化環境和樹木保護建議的情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提供滅火通道、供水設施和消防裝置，有關設施和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須待公共排污網竣工後，擬建小型屋宇的實際建築工程才可動工；
- (b) 須為擬議發展預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 申請人須自費將擬議發展的污水渠妥善接駁公共污水收集系統；
- (d) 申請人須留意，該區現時並未設有由渠務署維修保養並可供接駁的公共雨水渠。擬議發展須設有本身的雨水收集及排放系統，以應付申請地點範圍內所產生的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養該等系統，如發現該等系統在運作時有不足之處或並無效用，則須作出修正。如該等系統出

現故障並造成損害或滋擾，申請人亦須對因這些損害或滋擾而招致的申索和索求負上法律責任及作出彌償；

- (e) 申請人須繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展，而渠務署會不時將最新進展通知所有相關村代表；
- (f) 申請人須留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (h) 申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須就改變現有低壓(380 伏特)架空電纜的路線聯絡香港中華電力有限公司(下稱「中華電力有限公司」)，使其遠離擬議發展附近範圍；
- (i) 申請人須聘用一名認可人士或合資格的土力工程師進行斜坡評估，並落實有關評估所鑒定的穩固工程；
- (j) 申請人須採取措施，以盡量減少修剪樹木的範圍；當局應建議申請人在美化環境建議中以土生樹木代替擬議的外來品種；
- (k) 申請人須向地政總署大埔地政專員申請修改契約，以放寬建築物高度限制，以及豁免將附屬設施計算入覆蓋面積內。不過，當局不能保證這樣修改會獲得批准；
- (l) 如涉及不獲豁免的地盤平整工程，則在有關工程展開前，必須提交圖則予建築事務監督審批；以及
- (m) 申請人須留意，路政署已計劃擴闊粉嶺公路，而申請地點會受到擴闊粉嶺公路所產生的交通噪音影響。申請人必須為有關發展適當地採取消滅噪音措

施，以盡量減輕交通噪音可能產生的影響。

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-LT/393 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的
大埔林村新村第 8 約地段第 1067 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/393 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不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇不足 50% 的地方位於新塘村的「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗規劃申請，因為申請地點種有數棵生果樹(主要是龍眼樹和荔枝樹)，而附近的農業活動仍然活躍；
- (d) 在法定公布期內接獲一封反對信件，內附有來自新塘村村民的 23 個簽署。提意見人以風水理由反對這宗申請，因為申請地點非常接近幾百年前興建的社壇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而現時的申請書內並無提供

充分理據，以支持偏離此規劃意向。擬議發展不符合《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》，即擬建屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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。現時的申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合《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》，即擬建屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於新塘村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。

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-LT/396 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
新屋仔第 19 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/396 號)

簡介和提問部分

26. 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) 擬設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；

[陳炳煥先生此時暫時離席]

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

(d) 在法定公布期內接獲一份來自兩名新屋仔居民的公眾意見。他們反對這宗申請，因為申請地點接近第89至93號住宅單位和連接該等住宅的通道。他們憂慮擬議電力組合式變壓站會引致火警風險，並對健康和環境可能造成影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第9段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。該署認為有需要闢設擬議電力組合式變壓站，以便為現有鄉村和申請地點附近的未來發展提供足夠和可靠的電力。該署也認為這項小規模發展與附近地區的鄉村特色並非不相協調。鑒於擬議電力變壓站的性質和設計，擬議用途不大可能會對附近地區造成不良影響。擬議組合式變壓站先前於二零零六年九月十五日以申請編號 A/NE-LT/363 獲小組委員會批准。由於新屋仔村村民關注先前的申請地點會影響現有的車輛通道，有關申請是一項獲新屋仔村村代表支持的反建議。至於區內人士就這宗申請提出的反對，有關地點其實比先前獲批准的地點更遠離反對者所述的住宅單位。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年五月二十二日止。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) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 採取保護措施，以確保不會導致集水區出現污染或淤積的問題，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

29. 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根據集體牌照申請裝置電力組合式變壓站以及落實建議的挖掘許可證；
- (b) 申請人須嚴格遵守文件附錄 III 所載的《集水區工作守則》；
- (c) 申請人須留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 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；
- (e) 根據《建築物條例》的規定，在有關工程展開前，須由認可人士及／或註冊結構工程師為擬議發展提交正式申請。
- (f) 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》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (g) 在組合式變壓站投入運作後，須遵守國際非電離輻射防護委員會的指引，而有關情況必須由有關方面直接進行實地量度後核實；
- (h) 申請人須留意，該區現時並未設有由渠務署維修保養並可供接駁的公共雨水渠。擬議發展須設有本身的雨水收集及排放系統，以應付申請地點範圍內所產生的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養該等系統，如發現該等系統在運作時有不足之處或並無效用，則須作出修正。如該等系統出現故障並造成損害或滋擾，申請人亦須對因這些損害或滋擾而招致的申索和索求負上法律責任及作出彌償；以及
- (i) 申請人須留意，申請地點所處地區不設公共排污駁引設施。有關污水處理／排放事宜，有需要時應徵詢環境保護署的意見。

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-TK/280 擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 約政府土地
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-TK/280 號)

30. 秘書報告，世界自然基金會香港分會曾就這宗申請提交意見。杜德俊教授已就這宗申請申報利益，因為杜教授是世界自然基金會轄下管理及發展委員會的委員。小組委員會察悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

31. 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) 擬議四幢屋宇(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，因為申請地點長滿土生樹木，四周草木茂盛。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並關注累積影響所及，會對交通造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是申請地點東面部分約有 10 棵樹和野生灌木，而西面部分則被野生灌木和樹苗覆蓋。批准這宗申請會為該區其他小型屋宇申請立下不良先例，而現有長滿植物的緩衝區面積亦會減少，導致該區景觀的整體質素下降，預計會對現有景觀資源和景觀質素造成不良的影響；
- (d) 當局接獲一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，反對這宗申請。提意見人對申請地點位於陡峭的山坡及在天然林地範圍內表示關注。擬議發展會導致林地消失，可能會對景觀造成負面影響。擬議發展亦可能會受天然山坡災害所威脅；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。儘管申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而該處的土地供應普遍不足以應付對小型屋宇的需求，但是擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。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「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」的規定，因為申請地點位於滿布土生樹木的陡峭山坡上，四周是茂密林木，為鄉村地區提供綠化背景。地盤平整和斜坡鞏固工程會涉及削坡和清除樹木，可能對附近環境的景觀造成負面影響。

32. 留意到申請地點位於「鄉村範圍」內，一名委員詢問為何申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的用途。許惠強先生回答說，有關的「鄉村範圍」是地政總署在一九七二年根據小型屋宇政策而擬訂的，涵蓋認可鄉村村屋周邊 300 呎以內的範圍，但並非所有位於「鄉村範圍」的土地適合作村屋發展。規劃署在分區計劃大綱圖上把某條鄉村指定為「鄉村範圍」時，會考慮各項因素，例如地勢、土地特色、植坡等。由於申請地點被茂密的草木所覆蓋，雖然位於「鄉村範圍」內，但是該處不適合作村屋發展。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區已劃定為「綠化地帶」用途的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供足夠資料，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 這宗申請並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」，因為申請會涉及削坡和清除樹木及天然草木，可能對附近一帶的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請獲批，累積影響所及，會導致該區環境及景觀的整體質素下降。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/417 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約
地段第 101 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/417 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是申請地點完全位於「綠化地帶」內，而申請地點附近地區大致上仍未發展，並有植物覆蓋。位於「綠化地帶」內的草地邊陲有助為現有鄉村劃定界線。批准這宗申請會為該區同類的新界豁免管制屋宇申請立下不良先例，而在該區發展小型屋宇的累積影響，可能會導致「綠化地帶」環境的質素下降，增加鄉郊地區山坡的發展密度，對現有景觀質素造成不良的影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留。雖然預計擬議發展並不會帶來很大的交通量，但是倘擬議發展獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。新界豁免管制屋宇發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶範圍內；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而大埔民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，該地

帶不宜進行發展。申請書內沒有提供足夠理據，以支持偏離該規劃意向。鄉村擴展限制在洞梓路以東的範圍，該處適宜作為「鄉村式發展」地帶與「綠化地帶」之間的實際界線。批准這宗申請，會為洞梓路以西「綠化地帶」內的同類屋宇／小型屋宇發展立下不良先例。倘這類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區天然環境的整體質素下降。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供足夠理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為洞梓路以西「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區天然環境的整體質素下降。

議程項目 12 及 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/422 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村
第 32 約地段第 340 號及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/422 號)

A/TP/423 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 328 號、第 339 號 A 分段、第 345 號 A 分段及第 346 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/TP/423 號)

37. 秘書報告，世界自然基金會香港分會曾就這兩宗申請提交意見。杜德俊教授已就上述兩宗申請申報利益，因為杜教授是世界自然基金會轄下管理及發展委員會的委員。小組委員會察悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

38. 小組委員會注意到，申請編號 A/TP/422 及 423 的性質類似，而且兩個申請地點位置接近，並位於同一個地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 申請編號 A/TP/422 及 A/TP/423 各擬建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這兩宗申請均有所保留。雖然預計擬議發展並不會帶來很大的交通量，但是倘擬議發展獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，由嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提出。他們對附近環境的質素下降、失去「綠化地帶」的功能、有需要建議代償性植樹措施、十分接近申請地點的一條天然河道被侵佔和可能遭受破壞，以及因小型屋宇發展位於陡峭山坡附近而面對潛在山泥

傾瀉風險事宜，表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。相關的美化環境及保護樹木建議屬可接受。擬議發展與附近具鄉郊特色的環境並非不相協調。有關「綠化地帶」被侵佔的公眾意見，建議可從寬考慮這兩宗申請，理由是申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇的準則，而同類發展不大可能進一步侵佔「綠化地帶」，因為附近一帶大部分尚未發展的「綠化地帶」土地均位於「鄉村範圍」的邊界外。

40. 一名委員得悉編號 A/NE-TK/280 及 A/TP/417 的申請與現正考慮的兩宗申請極為相似，有關地點全部位於「綠化地帶」內，便要求規劃署代表解釋這些申請的不同之處，以及規劃署作出不同建議的理由。許惠強先生回答時表示，申請編號 A/NE-TK/280 的小型屋宇發展會涉及削坡和清除草木，而申請編號 A/TP/417 的小型屋宇擴展至洞梓路以西，該處是先前獲城規會同意把「鄉村式發展」地帶與「綠化地帶」分隔的實際界線。基於上述理由，規劃署不支持上述兩宗申請。然而，就現正考慮的兩宗申請而言，擬建的兩幢屋宇接近鄉村範圍，主要在鄉村發展範圍騰出的空間進行發展。此外，毗鄰這兩宗申請的一宗類似小型屋宇發展申請(編號 A/TP/409)，在二零零八年十二月獲小組委員會批給許可。

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，批准申請編號 A/TP/422 及 A/TP/423。每項規劃許可的有效期至二零一三年五月二十二日止。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。

42. 申請編號 A/TP/422 須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括栽種最少一棵重標準類別樹木以作補償，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/TP/422 的申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 申請地點附近一帶的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 申請人須留意，該區現時並無由渠務署進行維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展應設有獨立的雨水收集及排放系統，以疏導源自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欠妥，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補償；
- (d) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放事宜及擬議的化糞池，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 申請人應實施防護措施，避免對附近的季節性河流造成干擾；以及

- (g) 申請人須留意水務署的意見，即按合約編號 CE10/2008(W S)工程，文件圖 A-2 所顯示穿越申請地點地界的一條現有水管會被更換或復修。建造工程定於二零一零年展開，並於二零一五年竣工。須預留通道及足夠的工地以便施行擬議的工程。

44. 申請編號 A/T P/423 須附加下列條件：

- (a) 在展開地盤平整工程之前，提交美化環境和保護樹木建議(包括地盤平整圖)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實經批准的美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/T P/423 的申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 為向擬議發展供水，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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 申請地點附近一帶的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (d) 申請人須留意，該區現時並無由渠務署進行維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展應設有獨立的雨水收集及排放系統，以疏導源自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欠妥，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補償；
- (e) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放事宜及擬議的化糞池，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 申請人應實施防護措施，避免對附近的季節性河流造成干擾；以及
- (h) 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》。

[副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。許先生和賴女士於此時離席。]

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、李志源先生和關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/181 在劃為「綠化地帶」的屯門
第 130 約地段第 1558 號(部分)、第 1559 號
(部分)、第 1560 號(部分)、第 1564 號(部分)、
第 1565 號(部分)、第 1566 號(部分)、
第 1567 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時車輛通道、停車場、
休憩處、兒童遊樂處及植林區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/181 號)

簡介和提問部分

46. 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) 臨時車輛通道、停車場、休憩處、兒童遊樂處及植林區(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 接獲一份由一名市民提交的意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點主要用作闢設六個公眾泊車位以及供附近新發展和屯門區內使用的車輛通道。申請地點內的車輛通道闊 7 米(公眾停車場位置)至超過 20 米(南面停車場近入口處)不等。由於只供有限的泊車位和屋宇使用，擬用作鋪設通道的地方過大，不符合比例。另外，申請書

所載的道路設計布局並不清晰，未能證明建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰小型屋宇發展。此外，在同一個「綠化地帶」及附近的「綠化地帶」內，先前並沒有同類申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降，並進一步廣泛地破壞現有景觀。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 車輛通道只供六個泊車位和毗鄰數幢屋宇使用，擬議通道路面過闊及面積過大；
- (b) 擬議道路的布局並不清晰，未能證明建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰小型屋宇發展；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/182 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的屯門藍地藍地村第 130 約地段第 798 號 A 至 H 分段、第 798 號 I 分段(部分)、第 798 號 J 分段(部分)、第 798 號 K 分段(部分)、第 798 號 L 分段、第 798 號餘段、第 799 號 A 分段(部分)、第 799 號 B 至 R 分段、第 799 號餘段、第 799 號 S 分段、第 800 號 A 分段、第 800 號 B 分段(部分)、第 800 號 C 至 G 分段、第 800 號 H 分段(部分)、第 800 號 I 分段(部分)、第 800 號 J 分段(部分)、第 800 號 K 分段(部分)、第 800 號 L 至 R 分段、第 800 號餘段、第 800 號 S 至 U 分段、第 801 號、第 804 號 B 分段第 3 小分段 A 分段(部分)和第 804 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/182 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬議臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示，設置擬議臨時停車場，可能引發區內人士與使用擬議臨時停車場的司機的衝突。衝突會破壞社區和諧，引致道路安全問題，以及在路旁裝卸貨物可能會出乎意料出現車龍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示該處有數棵樹木，雖然並非稀有品種，

但因現時的鄉村和住宅區環境，生長狀況普通或良好。停車場的擬議內部車輛通道設於申請地點邊界，因為須砍伐大部分樹木才能鋪設通道，此布局不可接受。申請人應檢討車輛通道的布局，以便保留原址的全部樹木。申請人提交的資料未能證明現有樹木可獲保留，因此他對這宗申請有些保留；

- (d) 在法定公布期內接獲 13 份公眾意見書，其中 11 份由綠怡居業主立案法團、豫豐花園業主委員會、妙法寺及私人提交，反對這宗申請，理由是擔心交通和道路安全、造成環境滋擾、土地用途的協調問題和景觀事宜。他們指出藍地大街是單程鄉郊道路，路面狹窄，沒有專用行人路。該處街道繁忙，兩旁設有店舖、檔攤和食肆，是區內人士步行往青山公路的主要路徑。擬議停車場的交通將會令藍地大街不勝負荷、阻塞交通、人車爭路情況惡化，以及危害行人和司機的安全。此外，車輛產生的廢氣和噪音會對附近的住宅發展、村屋、安老院和中學造成不良影響。有一份公眾意見書支持設置擬議停車場，理由是可以紓緩區內居民和訪客對停車場的需求，但擔心擬議出入口會對行人和司機造成不便，並認為應盡量減少可能對環境造成的滋擾。另一份公眾意見書表示，申請地點所涵蓋的地段其中一個不屬於申請人所有；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。擬議停車場產生的交通量可能會阻塞藍地大街的交通，造成道路安全問題。擬議露天公眾停車場設有 100 個私家車泊位和 50 個輕型貨車泊位，與附近的發展(包括住宅發展、學校和安老院)不相協調，預計會出現因不協調的用途毗鄰而立所產生的問題，例如噪音滋擾和車輛廢氣排放等。根據停車場的擬議布局，申請地點內的部分現有樹木將被移除／受到影響。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議臨時停車場會影響藍地大街的道路安全；申請書內沒有提供文件或評估，以證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。批准該等申請的累積影響所及，會令區內整體的環境質素下降。

[副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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/166 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗十八鄉路大旗嶺(舊嶺文學校)
進行臨時機構用途和闢設宗教機構(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/166 號)

簡介和提問部分

52. 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) 擬議臨時機構用途和宗教機構(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；

- (d) 在公布期內接獲三份公眾意見書。大旗嶺的村代表和村民轉告附近村民因教堂的組成部分影響風水而提出的反對和作出的投訴。蝶翠峰的業主委員會反對這宗申請，並建議把申請地點用作康樂用途(例如籃球場和羽毛球球等)，供附近居民使用。元朗民政事務專員亦將同樣的反對信轉交城規會；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可對臨時用途予以容忍，為期一年。擬議臨時社區服務中心將設於空置的校舍內。附近主要是低層村屋和中層住宅發展，與擬議用途並非不相協調。擬議發展只屬短期性質，不會令申請地點的長遠規劃意向難以落實。由於不會改動或擴建現有建築物，亦不會砍伐樹木，不大可能對該區鄉郊邊緣地帶的景觀特色造成不良影響。擬議臨時社區服務中心規模細小，預計每日約有 40 至 60 名訪客。預計不會對附近地區的環境、排水情況和交通造成重大不良影響。雖然有市民以風水為理由提出負面意見，但申請人獲村代表和元朗區議會議員支持。對於公眾意見書表示康樂設施不足，當局已在申請地點附近預留足夠休憩用地，以應付區內人士的需求。為配合已批出的短期租約的期限，建議批給有效期較短的規劃許可，為期一年(並非申請的五年)。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 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，為期一年(並非申請的五年)，有效期至二零一零年五月二十二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，現有排水設施必須時刻妥為保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 在規劃許可有效期內，現有植物必須時刻妥為護理，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的三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，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二十二日或之前)落實提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給的規劃許可有效期和附帶條件履行期限較短，旨在配合申請人獲批的短期租約期限；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬議短期租約的條款是先定一年，其後按半年續租，准許總上蓋面積不得超過 500 平方米，即申請地點現有構築物或建築物的上蓋面積。此外，申請表內註明用地面積為 1 150 平方米，則有待澄清；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載明擬議消防裝置的相關建築圖則，以供核准；並建議申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，須參考文件附錄 II 所載規定。此外，如申請人擬申請豁免遵守載於文件附錄 II 有關提供消防裝置的規定，須提供理由，供消防處考慮；

- (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核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／通道／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的部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點與十八鄉路或大旗嶺路的現有車輛通道，並非由路政署負責維修；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。申請人須把由水管(如文件圖 A-2 所示)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。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，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的水務專用範圍，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其他水務設施。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 留意屋宇署對現有建築物的結構完整問題、逃生途徑、耐火結構及其他相關事宜表示關注。這些因素可能會在審批短期租約時加以考慮，但申請書內並無提供有關資料；以及
- (h) 聯絡大旗嶺的居民和蝶翠峰的業主委員會，以便進一步解釋擬議發展，並處理他們關注的事宜。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/614 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 1028 號 B 分段餘段(部分)關設臨時建築材料貨倉及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/614 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時建築材料貨倉及工場(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，因為申請地點附近及通道(洪志路及洪水橋大街)沿線有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見書，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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。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)，申請地點屬於第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲准作貨倉及工場用途，而且申請書內未有就環保署署長所提出的負面意見，提供資料，證明申請所涉用途不會對附近地區的環境造成不良影響。有關用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意

向。倘批准這宗申請，將會對申請地點及附近用地提升作住宅用途造成窒礙，而且工業與住宅用途毗鄰而立可能會影響附近住宅用途。在「住宅(丁類)」地帶內，先前並沒有同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，並鼓勵其他人在該「住宅(丁類)」地帶和其他「住宅(丁類)」地帶提出同類申請。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境質素下降。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作永久的低層、低密度住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可；
- (b) 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」所頒布的規劃指引編號 13E，即以往並無涉及申請地點的貨倉和工場用途獲批給許可；有政府部門提出負面意見；以及申請書內沒有提供資料，以證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，會令區內整體的環境質素下降。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/615 擬在劃為「農業」地帶鄰近元朗厦村深灣路

第 128 約地段第 393 號餘段的政府土地

關設公用事業設施裝置

(電訊微波轉發站(微型基站))

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/615 號)

[陳曼琪女士此時返回議席。]

簡介和提問部分

59. 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) 擬議公用事業設施裝置(電訊微波轉發站(微型基站))；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗規劃申請，並表示建議會影響路旁同一樹羣的三棵現有成齡樹。這些樹木是政府土地上非常重要的景觀資源，有助建立該區的綠化環境。進行擬議發展須移走這些樹木或嚴重損害樹木的根部。申請人應尋找其他合適用地，減低擬議發展對景觀造成的影響；
- (d) 在公布期內接獲兩份由區內居民提交的意見書。其中一名提意見人反對有關建議，因為擬議基站過於接近其居所，會影響風水及其家人健康。另一名提意見人亦提出反對，理由是裝置過於接近其鄉村，會對村民的心理造成困擾；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。進行擬議發展須移走三棵成齡樹或嚴重損害樹木的根部。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並建議申請人尋找其他合適用地，減低擬議發展對景觀造成的影響。申請書內並無提供任何資料，以證明可以處理或紓緩這方面的問題。此外，最接近的民居距離只有約 20 米，並且直接面向擬議發展。規劃署認為此段深灣路旁尚有其他用地，由於距離民居較遠，提意見人／區內居民可能會較為接受。

60. 委員並無就申請提出問題。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 進行擬議發展須移走三棵現有成齡樹或嚴重損害這些樹木的根部，因此會對景觀造成不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明區內沒有其他用地可作擬議發展。當局察悉在申請地點附近的此段深灣路旁，尚有政府土地可用作擬議發展。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/603 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 490 號(部分)、第 492 號(部分)、第 493 號及第 494 號(部分)闢設臨時物流中心和露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/603 號)

簡介和提問部分

62. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年五月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓他有時間完成有關交通和排水事宜的評估。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月(即合共四個月)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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/623 在劃為「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 167 號(部分)、第 168 號(部分)、第 169 號(部分)、第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號(部分)、第 178 號(部分)、第 179 號、第 181 號(部分)、第 182 號、第 183 號、第 184 號、第 185 號、第 192 號 A 分段、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)及第 259 號(部分)
關設臨時露天存放貨櫃(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/623 號)

簡介和提問部分

64. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年五月四日及二零零九年五月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓他有時間就交通事宜提交補充理據。

商議部分

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

[陳曼琪女士此時返回會議席上。]

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-LFS/190 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 2228 號 A 分段(部分)、
第 2228 號 B 分段(部分)及第 2266 號(部分)
臨時露天存放建築物料及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/190 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築物料及金屬器皿(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(環保署署長)不支持這宗申請，因為申請地點及通道(流浮山道)附近有易受影響用途，預期會對附近環境造成滋擾；

- (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 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是通過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。擬議臨時露天存放建築物料及金屬器皿的用途與申請地點東面附近(一個以鄉郊為主的社區)的用途不相協調，而當局從未就同類臨時露天存放用途給予規劃許可。申請地點屬於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的第 2 類地區範圍。這宗申請不符合規劃指引編號 13E，因為有關政府部門就環境事宜提出了負面意見。申請人為證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響而提交的申述資料不足。申請人未有處理有關發展對其他位於流浮山道沿路易受影響地方的環境可能造成的影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展會違反「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向主要是通過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請；
- (b) 擬議發展與附近住宅樓宇不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為有關政府部門就環境事宜提出了負面意見，反對這宗申請，而申請人提交的評估未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

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-MP/173 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔第 105 約地段第 1885 號餘段(部分)
進行填土及填塘工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/173 號)

簡介和提問部分

69. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年五月十三日要求延期考慮其申請，讓他有更多時間諮詢相關政府部門和回應該等部門提出的關注事宜。申請人擬於二零零九年六月二十二日前提交補充資料。

商議部分

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/174 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段
第 10 小分段 C 分段餘段(部分)及毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業
(五金雜貨店及地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/174 號)

簡介和提問部分

71. 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) 經營臨時商店及服務行業(五金雜貨店及地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由錦綉花園物業管理公司提交。該公司反對這宗申請，理由是有關發展會增加附近地區(特別是本身屬私家路的錦綉花園大道及文苑路)的交通負荷，並會在噪音和道路安全方面對附近地區造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時用途可予容忍三年。有關發展為附近住宅區提供零售及地產支援服務，故符合有關「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。有關發展與附近土地用途(包括植物苗圃、園藝、停車場、露天存放建築材料、餐館、學校和低密度住宅區)並非不相協調。有關地點與后海灣區的魚塘和濕地距離很遠，同時亦被錦綉花園的主要住宅發展分隔開，而且擬議發展規模細小(約 370 平方米)，預期對作業區外的濕地及魚塘所造成的影響不大。關於公眾人士提出有關發展會在噪音、交通及道路安全造成不良影響的意見，當局認為有關發展規模細小，將不大可能會對附近環境造成重大影響。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零一二年五月二十二日止。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，不得於晚上八時至翌日早上九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間，不得在申請地點進行切削、拆除、清洗、修理、壓縮及工場活動；
- (c) 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二十二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，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二十二日或之前)落實有關美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)落實經批准的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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二十二日或之前)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，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二十二日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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。

74. 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，必須先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的土地事宜；
- (c) 就使用錦綉花園大道及文苑路一事徵求相關擁有人同意；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處不保證申請所涉道路可獲得通行權。當局得悉，申請地點涉及另一地段的部分土地，申請人亦非有關地段的註冊擁有人。當局的政策是不會就任何地段的部分土地或向非註冊擁有人批給短期豁免書。有關地段的註冊擁有人／佔用人應申請短期豁免書／短期租約；同時，除非有關地段在申請地點外的部分並無搭建任何構築物，否則，必須為這宗申請妥善劃出有關地段受影響的部分。當局有權對違例情況採取執行契約條款／土地管制行動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不是／無須負責維修及保養連接申請地點與錦綉花園大道的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，如擬在地段界線或申請人管轄範圍外進行排水工程，應徵詢元朗地政專員或相關土地擁有人的意見；

- (g) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 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》，如擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，申請人須提交正式申請，以便取得許可。倘申請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。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，提供緊急車輛通道的條款適用於這宗申請；以及
- (i) 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)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設及輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人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。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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/365 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第52號餘段(部分)、第61號(部分)、第62號(部分)、第64號餘段(部分)及第65號餘段和毗連政府土地臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭,但不包括拖架)及闢設有蓋工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/365 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭,但不包括拖架)及闢設有蓋工場,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」)不支持該申請,因申請地點附近有易受影響設施,預計有關申請會對環境造成滋擾。不過,由二零零六年至二零零九年一、二月間並無收到有關申請地點環境污染方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見,元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／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,認為有關臨時用途可予容忍,為期三年。此部分「住宅(丁類)」地帶並無即時開展發展的建議,而申請用途並非與附近土地用途(包括露天停車場、停車場(包括貨櫃車停車場)及汽車維修工場)不協

調。此外，批准這宗臨時性質的申請(為期三年)，不會窒礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。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)，有關地點位於第 3 類地區。該申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即先前曾獲批給許可；區內規劃情況並無重大改變；以及並無收到區內人士的反對。關於環保署署長的意見，過去三年並無收到有關申請地點環境污染方面的投訴，亦沒有收到區內人士就這宗申請的環境問題提出反對。批准該申請與小組委員會先前所作的決定一致。

76. 李志源先生在回應一名委員的詢問時表示，圖 A-4 所示汽車主要是代售的二手汽車。

商議部分

77. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年五月二十二日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點停放拖架；
- (b) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，周日由下午六時至翌日上午九時，以及星期六由由下午一時至翌日上午九時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理及工場活動(包括修理貨櫃及汽車)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄須經常保養；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有草木須經常保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施須經常保養；
- (h) 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二十二日或之前)，提交申請編號 A/YL-ST/179 所批准的現有排水設施運作狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置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二十二日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)，就申請地點妥為提交車輛出入通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，有關申請地點的車輛出入通道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二十二日或之前)妥為提供，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另

行通知；以及

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

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途開展前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請書表示場內有一幢兩層高的地盤辦公室(佔地約 58 平方米)及一個有蓋工場(約為 164 平方米)。另外申請地點涵蓋一些政府土地，部分土地以有效的短期租約方式(編號 1923)，租用作露天存放二手汽車(包括私家車及拖頭，但不包括拖架)連附屬工場及辦公室，而小部分朝石湖圍路的土地則在未經許可的情況下使用。如稍後證實確有此情況，元朗地政處保留對違例事項採取執行契約條款／土地管制行動。二零零四年二月六日曾有人提出以短期豁免書方式，使用第 105 約地段第 52 號餘段作露天存放二手汽車(包括私家車及拖頭，但不包括拖架)的附屬工場及辦公室，但註冊土地擁有人拒絕。至目前為止，元朗地政處並無收到新的申請，以便將上述違例事項納入法定規管範圍。不過，鑑於文件附錄 1b 的承諾書，若第 105 約地段第 52 號餘段的註冊土地擁有人接納有關要約及清繳欠款，元朗地政處不反對該申請。須注意的是，申請地點涉及多個地段的部分土地，而申請人並非這些地段的註冊土地擁有人。地政總署的政策是不會就某部分地段批出短期豁免書或對註冊土地擁有人以外人士批出短期豁免書。因此，如批給規劃許可，應提醒有關地段的註

冊土地擁有人／佔用人申請短期豁免書／短期租約，以便將場內的違例事項納入規管範圍，並將受影響的一部分地段妥為分割出來，除非在申請地點以外的餘下部分地段並無構築物。申請地點可由石湖圍路經一條小徑到達，而石湖圍路穿越政府空置土地，元朗地政處在該處並無維修工程。元朗地政處不保證批出通行權；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須對場內排水設施的妥善維修保養負全部責任。申請人須確定妥善截住及維持現有的流徑，不會導致附近地區增加水浸危險。在圍繞申請地點界線及所在範圍須設置周邊排水渠。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責維修的公共雨水渠可供接駁。該處可能只有一些鄉村水渠，而鄉村水渠或許由元朗民政事務專員負責維修保養。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人應就該建議徵求有關部門同意。現時並無由渠務署總工程師／新界負責維修的公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理，應向環境保護署署長徵求批准。當局已提醒申請人，任何排水建議／工程及地盤界線不得超越其管轄範圍。如有需要侵佔其他土地，申請人應就有關地段界線外進行的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，確保申請地點日後的污水排放暢通無阻。所有擬議排水設施(如有的話)須由申請人自費興建及維修；
- (e) 遵照環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本行事，盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即在考慮構築物的設計／性質時，相信消防裝置是須予提供的設施，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考文件附錄 V 的規定。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通道建議須提交運輸署批准。如運輸署同意，申請人須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(視乎何者適用而定)，在出入口興建車輛出入通道，以配合附近的行人路。現時申請地點並無符合路政署標準的車輛出入通道；
- (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，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點的違例構築物作出追究。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(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作貨倉及辦公室，可視為臨時建築物，須加以管制。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。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定道路，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議發展項目運作不會對附近地區的環境造成任何滋擾，而擬議土地使用者須負責移走及處置擬議土地用途及附屬設施所產生的行業廢物。

[副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回答委員的詢問，李先生此時離席。]

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/324 在劃為「農業」地帶的

元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1427 號(部分)

闢設臨時動物寄養所(狗房)及繁殖區(為期三年)

簡介和提問部分

79. 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；

[鄭心怡女士此時返回席上]

(b) 擬闢設臨時動物寄養所(狗房)及繁殖區，為期三年；

(c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；

(d) 在法定公布期內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——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為有關的臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時規劃許可，在該地點繼續進行申請用途，不會使「農業」地帶的規劃意向難以落實。附近土地為休耕／常耕農地、空置農場、池塘、露天貯物場和荒地／空置土地，而有關發展使用現有的豬欄作寄養和繁殖動物用途，與附近的土地用途並非不相協調。緊接申請地點附近一帶並無民居。當局並無從農業、環境、景觀和排水的角度，對這宗申請提出負面意見。自先前的申請(編號 A/YL-KTN/253 和 A/YL-KTN/380)獲批給規劃許可以來，規劃情況並無改變，有關的部門也沒有提出負面意見，因此現有申請可獲從寬考慮。由於申請人沒有履行上次申請的規劃許可附帶條件，故建議批給較短的履行期限，以便監察規劃許可附帶條件在申請地點的履行情況。

商議部分

80. 一名委員注意到先前的規劃許可因申請人沒有履行提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，詢問申請人能否就現有申請履行該項規劃許可附帶條件。關婉玲女士說，申請人已努力履行首個規劃許可所附帶有關消防裝置的條件，並能切實執行。不過，在消防處處長修訂消防安全規定後，申請人發覺履行有關規劃條件的費用非常高昂，而有關規劃許可因申請人沒有履行該項條件而被撤銷。關女士表示，申請人正積極與消防處合作，以符合該處的要求，並履行有關條件。秘書表示，爲了密切監察規劃許可附帶條件的履行情況，已縮短這項申請的規劃許可附帶條件的履行期限，即申請人獲給予三個月提交建議及另外三個月落實有關建議。

81. 另一名委員詢問，申請人是否須購置土地，以履行消防安全規定。關婉玲女士回應說，雖然沒有車輛通道直達正門入口，但有一條車輛通道連接發展項目的後門。不過，消防處處長並未曾同意把該通道用作緊急車輛通道，申請人可能須取得有關土地擁有人的同意，才可把該處用作車輛通道。

82. 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，爲期三年，至二零一二年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/253 在申請地點所安裝的排水設施必須時刻保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點爲美化環境而栽種的植物必須時刻妥爲護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年八月二十二日或之前)提交消防裝置和緊急車輛通道的建議，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六個

月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)提供消防裝置和緊急車輛通道，而有關情況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
- (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。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 倘這項規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則日後再次提交申請，不會獲得批准；
- (c) 訂定較短的履行期限，是為了監察規劃許可附帶條件在申請地點的履行情況；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局曾發出租約修訂編號 M19578 和一份批准書，以便在有關地段搭建構築物作住宅和農業用途。早前所得資料顯示該等構築物已被清拆，或改為違例用途。當局較早前亦發現經營場地遠遠超出申請地點範圍。元朗地政處保留權利，對上述所有的違例事項採取執行管制行動。另外，這宗申請只涉及有關地段的一部分。地政總署的政策是就整個地段(而非地段的一部分)批出短期豁免書。因此，倘有關地段只有一部分地方位於申請地點的界線內，為申請短期豁免書起見，擁有人必須根據申請地點的界線把有關地段分割出來。此外，申請地點可從錦泰路經一條狹長的非正式鄉村道路到達，該道路穿越其他私人土地及露天政府土地，元朗地政處在該處並無維修保養

工程，元朗地政處不保證申請人會獲得通行權；

- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，並繼續遵守《水污染管制條例》的規定，以減低可能造成的影響；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務署的水務專用範圍；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關行業運作不應對環境構成滋擾。所有從行業產生的廢物應由使用者自費妥為處置，不得棄置在政府的垃圾收集設施內；
- (h) 留意消防處處長的意見，即大型消防車無法駛進申請地點，申請人須闢設一條通道可讓消防車迅速而安全地行駛並可負荷 16 噸重的消防車，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擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批准。就面積少於 230 平方米的擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附錄 IV 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須提供理據讓消防處考慮；
- (i) 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，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人應向供電商索取電纜圖則，以確定申請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，如發現申請地點內或附近設有地下電纜(及／或

架空電纜)，而根據規劃署公布的《香港規劃標準與準則》，申請地點位於高壓架空電纜(即輸電電壓為132千伏及以上)的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與供電商聯絡，並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附近。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》所制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

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/327 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)、第 433 號 C 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及電纜，並闢設附屬貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/327 號)

簡介和提問部分

84. 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) 擬議臨時露天存放建築機械、建築材料及電纜，並闢設附屬貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)表示，申請地點位於擬議北環線的鐵路保護界線範圍內。由於北環線的工程時間表仍未確定，倘這宗申請獲得批准，建議規劃許可的有效期應訂為兩年。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(即住用構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，在過去三年並無接獲環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。這些意見書由沙埔村的村代表發出，反對這宗申請，理由是重型車輛的流量會對交通造成不良影響，並危及村民安全。有關發展會破壞自然環境，並導致排水渠淤塞，引致該區出現水浸問題；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關發展與附近土地用途並非不相協調。鑑於北環線的工程時間表仍未確定，如規劃許可的有效期為兩年，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)對這宗申請沒有負面意見。由於北環線的確實路線和發展計劃至今仍未敲定，批給臨時的規劃許可，不會違反「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶長遠的規劃意向。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(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關部門(環保署署長除外)並無對申請提出負面意見。小組委員會或城規會經覆核後曾批給規劃許可，在申請地點闢設同類臨時露天貯物用途。關於環保署署長所提出的意見，在過去三年並無接獲環境方面的投訴，而當局亦建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和建築機械、建築材料及電纜的堆疊高度，並禁止進行與工場有關的活動。雖然有區內人

士反對這宗申請，但有關部門並無從交通、環境和排水的角度對申請提出負面意見。為處理公眾所關注事宜，當局也會附加適當的規劃許可附帶條件。考慮到北環線的工程時間表仍未確定，建議批給較短的兩年規劃許可有效期。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 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，為期兩年(而非申請人要求的三年)，至二零一一年五月二十二日止，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九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日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，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養維修、清洗、噴漆和其他工業／工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻採取申請人所建議的環境影響紓緩措施；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度(2.5米高)；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物必須時刻護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/258 所安裝的排水設施必須保養，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年二月二十二日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

87. 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用途；
- (b) 倘這項規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則日後再次提交申請，不會獲從寬考慮；
- (c) 考慮到北環線的工程時間表仍未確定，批給較短的規劃許可有效期；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的

舊批農地上有違例構築物，而毗鄰的政府土地亦在未經許可的情況下被佔用。元朗地政處保留權利，對上述的違例事項採取強制執行批約條款／土地管制行動。倘這宗申請獲得批准，有關地段的登記擁有人 and 佔用人須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法定管制。此外，申請地點可經由政府土地通往新潭路，元朗地政處並無在上述政府土地進行維修保養工程；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不會／無須負責維修保養連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (g) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所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；
- (h) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即申請地點位於沙埔污水抽水站北面。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。並非由渠務署維修保養。該抽水站固定圍牆外的土地暫時撥作建築合約之用，待工程完成後便會交回元朗地政專員。此外，沙埔污水抽水站東面現有河道的水流不應受到影響，因為該處會興建臨時入水室，以便進行該污水抽水站的測試和試行運作；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供批准。就面積約 757 平方米的擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須提供理據讓消防處考慮。此外，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；
- (j) 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，不應視作當局根據《建築物條例》

接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人應向供電商索取電纜圖則，以確定申請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，如發現申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而根據規劃署公布的《香港規劃標準與準則》，申請地點位於高壓架空電纜(即輸電電壓132千伏及以上)的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與供電商聯絡，並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附近。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》所制訂的「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-PH/578 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下峯
第 111 約地段第 945 號、第 946 號 A 分段、第 946 號
B 分段、第 946 號 C 分段、第 946 號 D 分段、
第 946 號 E 分段、第 946 號餘段、第 947 號 A 分段、
第 947 號 B 分段、第 947 號 C 分段、第 947 號
D 分段、第 947 號餘段、第 948 號 A 分段、第 948 號
B 分段、第 948 號 C 分段、第 948 號餘段、第 949 號
A 分段、第 949 號 B 分段、第 949 號餘段、第 950 號
A 分段、第 950 號 B 分段、第 950 號 C 分段、
第 950 號 D 分段、第 950 號 E 分段、第 950 號餘段、
第 951 號 A 分段、第 951 號 B 分段、第 951 號
C 分段、第 951 號 D 分段、第 951 號餘段、第 952 號
A 分段(部分)、第 952 號 B 分段(部分)、第 952 號
C 分段、第 952 號 D 分段、第 952 號 E 分段、
第 952 號 F 分段(部分)、第 952 號 G 分段、第 952 號
H 分段、第 952 號 I 分段、第 952 號 J 分段、
第 952 號餘段及第 953 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時野戰中心，並附設休息地方(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/578 號)

簡介和提問部分

88. 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) 擬議臨時野戰中心連附設休息地方(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 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍一年。擬議野戰中心屬於公眾娛樂場所，該發展可以為公眾提供額外的娛樂／康樂服務。雖然申請用途可能會對附近的民居造成潛在噪音滋擾，但當局留意到有關中心已運作了一段時間，而運作期間並無接獲環境方面的投訴。所有野戰活動均在有蓋構築物內進行。為了盡量減低潛在環境滋擾，可附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點範圍外進行野戰活動，並限制其運作時間。元朗地政專員就申請地點接獲了六宗小型屋宇申請。由於距離在有關地段發展小型屋宇仍有一段時間，以臨時性質批准申請不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。因此，建議批給為期一年的較短許可期而非所申請的三年。

89. 關婉玲女士回答一名委員的問題時指出，申請人表示野戰活動僅會在日間的上午十時至下午五時進行。另一名委員詢問有關活動會否影響附近的其他屋宇。關婉玲女士答稱，申請人表示所有活動均限於有蓋構築物內進行，不大可能影響附近的屋宇，而且亦只會使用橡膠子彈。她進一步指出，雖然野戰中心已運作了一段時間，但環境保護署署長並沒有接獲投訴，當局亦沒有就申請接獲公眾的意見。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

商議部分

90. 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，有效期為一年，至二零一零年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午五時至翌日早上十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均不得進行戶外野

戰活動；

- (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除、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的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型和重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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二十二日或之前)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(即二零零九年八月二十二日或之前)提交保護樹木建議，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，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月二十二日或之前)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三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)提交緊急車輛通道建議和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，緊急車輛通道和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二十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 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)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。

91. 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取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期及訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是由於有人就申請地點提出了小型屋宇發展申請；
- (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，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。舊批農地上有違例構築物，而地政處並無就佔用毗連政府土地給予許可。元朗地政處保留就該等違例事項採取執行契約條款行動／土地管制行動的權利。相關地段的註冊擁有人和佔用人須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。現留意到申請地點涉及地段的部分範圍，而地政總署的政策是就整個地段(而非地段的部分範圍)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／批准短期豁免書和短期租約申請，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和佔用人採取適當的執行契約條款行動和土地管制行動。由粉錦公路可經一條跨越私人土地和露天政府土地的非正式路徑前往申請地點，地政處並沒有在該通道進行保養工程。地政處並不保證給予通行權；

- (e) 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，盡量減低可能出現的環境滋擾。特別須注意，根據平面圖，申請地點界線內設置了一個化糞池。倘擬議用途會排放任何污水，則在規劃許可有效期內須一直持有根據《水污染管制條例》(第358章)取得的有效排放牌照。申請人須根據《水污染管制條例》履行其責任；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防車不能進入申請地點。應提供一條通道，能夠容許消防車迅速而安全地進入，並可承受 16 噸重消防車的負荷，作為通往申請地點的緊急車輛通道。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。申請人就超過 230 平方米的擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於文件附錄 II 的規定；
- (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，以及申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人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》；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就供水給有關發展而言，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而適合的政府總水管。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。申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點的所有違例構築物。當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。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，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。

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-SK/153 在劃為「農業」地帶的

元朗八鄉水流田第 106 約地段第 1045 號(部分)

闢設臨時青年活動中心連附屬停車場(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/153 號)

簡介和提問部分

92. 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) 擬議臨時青年活動中心連附屬停車場(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」)並不支持申請，因為十分接近申請地點的地方發現有作物農場和有機農場，申請地點附近常有農耕活動，以及申請地點可以復耕作溫室種植等農業用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人表示由於從中心離開水流田及穿越吳家村的未命名道路狹窄而擠塞，加上很多村民在道路上騎單車，預計青年中心會增加道路交通，對道路使用者構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍兩年。擬議臨時青年活動中心連附屬停車場利用一個荒廢豬舍的現有構築物，與主要具鄉郊特色而混雜農地的附近環境並非不相協調。把荒廢豬舍改建作擬議臨時青年活動中心，可以服務並造福區內村民。中心的一些活動，如練習舞龍，亦可能會對附近地區造成噪音滋擾。為了解決可能出現的環境問題，建議附加一項規劃許可附帶條件，限制中心的運作時間。由於有關處所相對較大(約 614 平方米)，可容納的私家車遠多於所建議的七輛，建議按申請人所建議，就此附加一項規劃許可附帶條件，限制申請地點不得停泊超過七輛私家車。此外，倘申請獲得批准，建議批出為期兩年的較短許可期，而非所申請的三年，以監察申請地點的情況。由於擬議青年活動中心和泊車位並存於同一構築物內而之間沒有實際的分隔，可能會導致交通安全問題，建議附加一項條

件，要求申請人在入口裝設一道閘或繳費路障杆，以管制車輛進入，確保更妥善管理內部交通。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一一年五月二十二日止，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) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點停泊的私家車不得超過七輛；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)關設入口閘／繳費路障杆，以更妥善管理車輛的進入，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三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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二十二日或之前)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(即二零零九年八月二十二日或之前)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二十二日或之前)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)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍進行該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 批給為期兩年的較短許可期，是為監察申請地點的情況；
- (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，或會就違例改變用途、第106約地段第1045號的構築物尺寸過大和非法佔用政府土地的情況採取執行管制／管制行動。申請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。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。倘相關政府部門不反對，地政處可能會考慮把整個構築物(包括上層)納入規管，否則，擁有人須拆卸上層。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，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，申請地點可經一條通往錦上路的未命名道路前往，而錦上路穿越地政處沒有進行保養工程的露天私人土地和政府土地。地政處並不保證給予通行權；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取適當的紓緩影響措施，以免對附近的魚塘活動造成任何干擾；
- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (h) 留意消防處處長的意見，即為履行上文規劃許可附帶條件(g)項而制定消防裝置建議時，發展圖則須按比例繪畫並顯示尺寸和佔用性質，並清楚標明擬議消防裝置擬設的位置；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《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，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。申請人亦要留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D

條將於申請地點闢設緊急車輛通道的有關規定；以及

- (j) 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，以及申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，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。另外，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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/426 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 117 約地段第 1935 號、第 1936 號、第 1937 號
(部分)、第 1938 號、第 1940 號及第 1950 號
臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、
清洗、維修和工場活動(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/426 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) 擬議臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、清洗、維修和工場活動(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員表示，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。然而，申請書提及該處搭建了一些構築物，作為工人更衣室、保安亭和工具房。他並不支持申請，除非有關地段的註冊擁有人會申請短期豁免書，把申請地點的違例事項納入規管；以及倘有關地段位於申請地點界線外的部分有任何構築物，則會就這宗申請把地段受影響部分妥為分割出來。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設施，即住宅構築物，預計會出現環境滋擾；

[陳曼琪女士此時離席。]

- (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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。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」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，而申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有區內人士提出反對，而相關政府部門關注的問題屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件來解決。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但該區大致擬作露天貯物用途，指定為「未決定用途」地帶主要是擔心公庵路的容量。有關發展與混雜有露天貯物場、貨倉、住宅構築物和空置土地的附近地區並非不相協調。至於環保署署長關注的問題，過去三年並沒有

環境方面的投訴，而且可以附加一項限制運作時間的規劃許可附帶條件來解決有關問題。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，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，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六個月內(即二零零九年十一月二十二日或之前)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九個月內(即二零一零年二月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 按批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十一月二十二日或之前)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九個月內(即二零一零年二月二十二日或之前)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(即二零零九年十一月二十二日或之前)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九個月內(即二零一零年二月二十二日或之前)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)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。

99. 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取得規劃許可；
- (b) 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，再提出的任何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，或會就於申請地點搭建的構築物採取執行契約條款行動。地政總署的政策是不就地段的部分範圍或非註冊擁有人批出短期豁免書。編號A/YL-TYST/396的申請獲得批准後，相關地段的註冊擁有人未有向地政處申請規管違例事項。相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘有關地段位

於申請地點界線外的部分有任何構築物，則須就這宗申請把地段受影響部分妥為分割出來。此外，申請地點可從公庵路經一條短小路徑前往，該道路穿越露天政府土地及其他私人土地，元朗地政處在該處並無維修保養工程，元朗地政處不保證申請人會獲得通行權；

- (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；
- (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公庵路的通道；
- (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滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就供水給有關發展而言，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。申請地點附近的總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文件附錄 V 所載制定消防裝置建議規定的意見，並就發牌予有關處所作貯存／使用危險品用途徵詢消防處牌照及審批總區轄下危險品課的意見；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《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，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。關於闢設緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於這宗申請；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有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/429 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料、
地毯及瓷器連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/429 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬議臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器連附屬辦公室(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，因為申請地點東鄰和附近有易受影響設施，即住宅構築物，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／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，認為有關的臨時用途可予容忍三年。「未決定用途」地帶的規劃意向是應付對不能存放於一般倉庫的露天貯物用途的持續需求，貨倉用途與此並無衝突。此外，有關發展與附近主要被貨倉、露天貯物場、工場和住宅構築物佔用的地區並非不相協調。由於並沒有作永久發展的已知計劃，所申請的臨時用途不會妨礙該區的長遠用途。至於環保署署長的意見，有關發展僅以密封式貨倉作貯物用途，預計不會對附近地區的環境造成重大影響。此外，申請地點可經一條通往公庵路的區內路徑直達，而有關發展產生的交通流量極少。為了解決可能出現的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止露天貯物和工場活動及使用重型車輛。先前的規劃許可因申請人未能在指定時限內履行關於提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，倘申請獲得批准，建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

[陳曼琪女士此時返回會議席上。]

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年五月二十二日止，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，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) 一如申請人所建議，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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)或拖頭／拖架不得在申請地點運作；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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六個月內(即二零零九年十一月二十二日或之前)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三個月內(即二零零九年八月二十二日或之前)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六個月內(即二零零九年十一月二十二日或之前)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。

103. 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取得規劃許可；
- (b) 批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 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，再提交的申請不會獲從優考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關構築物的擬議高度過高，超過短期豁免書第 3193 號所訂的 6.3 米高度限制；註冊地段擁有人須向地政處申請把該過高高度納入規管，否則，元朗地政處保留權利，倘在申請地點發現屬實，或會就違例事項採取執行契約條款行動。此外，申請地點可從公庵路經非正式路徑前往，該道路穿越露天私人土地，元朗地政處在該處並無維修保養工程，元朗地政處不保證申請人會獲得通行權；

- (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；並須相應地向有關地政和維修保養當局釐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公庵路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發的最新《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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應考慮在申請地點的西北界線關設排水設施，以及有關發展不應阻擋任何地面流徑或對毗鄰地區的排水造成任何負面影響；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就供水給有關發展而言，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；
- (j) 留意消防處處長關於文件附錄 IV 所載制定消防裝置建議規定的意見；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《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，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。

《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於闢設緊急車輛通道的規定適用於這宗申請；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有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人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》。

[副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 31

其他事項

104. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。