

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年八月二十一日下午二時三十分舉行的

第 401 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

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

劉星先生

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

葉天養先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

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

謝建菁女士

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八月七日
第 400 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」)二零零九年八月七日第 400 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) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 17 號
在劃為「綠化地帶」的
西貢大涌口村第 38 號屋地下及毗連政府土地
闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及
招牌鐵架和進行雜物房用途(為期三年)
(申請編號：A/SK-HH/36)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年九月二十五日接獲有關上訴，上訴人反對城規會於二零零六年七月十四日駁回一宗覆核申請的決定(編號：A/SK-HH/36)；有關申請涉及在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》上劃為「綠化地帶」的土地，闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及招牌鐵架和進行雜物房用途，遭駁回的理由是擬議臨時辦公室及陳列室與附近的發展不相協調，而附近的發展以住宅用途為主。上訴人曾多次要求延期聆訊這宗上訴。上訴人於二零零九年八月十一日主動放棄上訴。上訴委員會於二零零九年八月十二日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認放棄上訴一事。

(b) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零九年八月二十一日，上訴委員會共有 21 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	134 宗
有待聆訊	:	21 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	289 宗

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3 至 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/98 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 12 號
興建屋宇(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/SLC/98 號)

A/SLC/99 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 13 號
興建屋宇(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/SLC/99 號)

A/SLC/100 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 1 號
興建屋宇(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/SLC/100 號)

A/SLC/101 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 61 號
興建屋宇(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/SLC/101 號)

4. 由於四宗申請的性質類似，而且申請地點位置接近，並位於同一個地帶內，委員同意將四宗申請一併進行考慮。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

[林群聲教授此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這四宗申請有所保留，並擔心批准有關申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通情況造成不良影響；
- (d) 在每宗申請的法定公布期內收到三份公眾意見書。一名提意見人支持這四宗申請，但有兩名提意見人則反對有關申請，理由是擬議發展在施工期間會造成污水問題，並對當地社區造成交通和噪音滋擾；「綠化地帶」須予以保護；申請地點的告示曾被非法移走數次，因此公眾諮詢期須予以延長；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評

審結果，不反對這四宗申請。地政總署離島地政專員表示，每個申請地點均有建築權，可興建兩層半高的屋宇，上蓋面積為 65.03 平方米，整體樓面面積則為 162.58 平方米，相等於申請所涉的整體總樓面面積。根據《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》(下稱「臨時準則」)，可就這四宗申請從寬考慮，因為有關申請地點均屬屋地類別。擬議發展並非與附近地區不相協調，亦不涉及清除植物、砍伐成齡樹的情況，也不會對附近河流造成不良影響。因此，擬議的重新發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)的規定和臨時準則，即(i)有關地點均屬屋地類別；(ii)擬議發展與附近地區的土地用途和規模互相協調；以及(iii)擬議發展不會對附近地區的景觀、環境、排水和岩土方面造成不良影響。至於運輸署助理署長／新界的意見，該發展沒有建議提供泊車設施，預期與該發展相關連的交通影響不會太大。就公眾對污水、廢物和噪音方面的關注，經諮詢的有關政府部門對這四宗申請均沒有負面意見。

6. 一名委員詢問在第一份涵蓋所涉地區的法定圖則公布前是否已取得有關建築許可證。林葉蕙芬女士回應這些地點已有建築許可證涵蓋，而有關建築許可證在首份涵蓋有關地區的法定圖則於一九八零年公布前已由當區地政專員發出。主席備悉，離島地政專員已表示當局在一九七四年至一九七五年期間發出有關建築許可證，遠在第一份涵蓋有關地區的法定圖則公布前。

7. 由於有些提意見人關注建築車輛所造成的滋擾，李欣明先生澄清，區內的通道並非由運輸署管理。

商議部分

8. 主席認為，由於申請地點均屬屋地類別，而且擬議發展符合相關的城規會規劃指引，因此這四宗申請可獲批准。

9. 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，批准這四宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一三年八月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

10. 申請編號 A/SLC/98、99 和 100 各獲批給的許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括樹木保護建議)，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；以及
- (b) 提交適當的排水系統建議並落實提供該系統，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

11. 申請編號 A/SLC/101 所獲批給的許可必須附加一項條件，即提交適當的排水系統建議並落實提供該系統，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

12. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/SLC/98、99 和 100 的申請人：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，即任何擬議三層高建築物的整體總樓面面積如超過 162.58 平方米，便須修訂契約；
- (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即如擬議的重新發展項目涉及任何大規模的地盤平整工程而不再符合獲發地盤平整工程豁免證明書的條件，便須在地盤平整工程展開前，提交新界豁免管制屋宇的地盤平整工程建議，以待屋宇署審批及同意；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
 - (i) 如為擬議發展安排供水，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，並或須利用其私人抽水及供水系統，以便為有關發展提供足夠用水。為有關發展供水而設置的任何私人供水系統，申請人須負責其建造、運作和維修保養事宜，並須符合水務署的標準；

(ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

(d) 留意機電工程署署長的下列意見：

(i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；以及

(ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《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》。

13. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/SLC/101 的申請人：

(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在施工階段保存及保護申請地點旁邊的樹木和附近的植物，免受破壞；

(b) 留意地政總署離島地政專員的意見，即任何擬議三層高建築物的整體總樓面面積如超過 162.58 平方米，便須修訂契約；

(c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即如擬議的重新發展項目涉及任何大規模的地盤平整工程而不再符合獲發地盤平整工程豁免證明書的條件，便須在地盤平整工程展開前，提交新界豁免管制屋宇的地盤平整工程建議，以待屋宇署審批及同意；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：

- (i) 如為擬議發展安排供水，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，並或須利用其私人抽水及供水系統，以便為有關發展提供足夠用水。為有關發展供水而設置的任何私人供水系統，申請人須負責其建造、運作和維修保養事宜，並須符合水務署的標準；
- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(e) 留意機電工程署署長的下列意見：

- (i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；以及
- (ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《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》。

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

沙田、大埔及北區

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

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-FTA/95 擬在劃為「農業地帶」的
上水虎地坳第 52 約地段
第 214 號 A 分段及第 214 號 B 分段
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-FTA/95 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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，因為申請地點獲評定為復耕潛力「高」的「優質」農地，建築活動可能會對毗鄰的農地造成不良影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並擔心批准有關申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通情況造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有若干保留，因為申請地點被灌木和草遮蓋，並與華山村現有的村屋羣分隔開。申請如獲批准，鄉村發展可能逐漸會侵佔草木茂盛的鄉郊地區。因此，該區現有的鄉郊景觀特色會被特別和零散的發展取代；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，華山原居民代表和居民代表均支持這宗申請。上水鄉原居民代表和居民代表則反對這宗申請，理由是申請地點位於上水鄉的界線內，他們對申請人的原居民身分存有疑問，而上水區鄉事委員會主席和有關北區區議員對申請並無意見。在法定公布期內收到兩份公眾意見書。其中一份表示「沒有意見」，而另一份則對申請人的原居村民身分存有疑問，認為這宗申請如獲批准，上水鄉原居民進行小型屋宇發展的權利會受到影響；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於華山村的「鄉村」範圍內，而在同一鄉村的「鄉村式發展」地帶的土地，整體上不足以應付小型屋宇發展的需求。雖然當局對交通、景觀和農業發展理由均有所保留，但申請地點接近上水華山的鄉村範圍內，而擬議新界豁免管制屋宇並非與毗鄰鄉村布局和附近環境的鄉郊特色不相協調。此外，小組委員會曾批准四宗同類小型屋宇發展的申請。至於公眾對原居村民身分的意見，北區地政專員表示申請地點位於上水鄉的界線內，而華山村和上水村均位於同一上水鄉內，因此他不反對這宗申請。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 主席備悉，有關小型屋宇申請符合《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》，並會由北區地政處核實申請人是否華山村的原居村民。

17. 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。有關規劃許可的有效期至二零一三年八月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 留意水務署總工程師／發展（2）的下列意見：

- (i) 如為擬議發展安排供水，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)，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；
- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(b) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

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-KTN/131 擬在劃為「綜合發展區」地帶和顯示為「道路」地方的上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展；以及略為放寬地積比率和上蓋面積的限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/131 號)

簡介和提問部分

19. 小組委員會獲悉申請人於二零零九年八月十七日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間處理各政府部門就這宗申請提出的意見。

商議部分

20. 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一個月時間準備所提交的進一步資料，並提醒申請人這是第三次延期考慮這宗申請，已給予了足夠時間準備和提交進一步資料，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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
粉嶺塘坑第 51 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-LYT/397 號)

簡介和提問部分

21. 小組委員會獲悉申請人於二零零九年八月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便解決若干有關申請地點的突發技術限制，以及需要較多時間向城規會提交更多資料，以供考慮。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/398 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍躍頭東閣圍第 85 約地段第 10 號 L 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-LYT/398 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表示已在會上提交修訂排印錯誤的取代頁(第 6 頁)，以供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——申請地點位於「鄉村範圍」外，根據現行土地政策，地政總署北區地政專員不支持這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點被評定為「優質」農地，復耕潛力高，附近地方亦種有時菜及果樹。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並憂慮批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成不良影響；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示龍躍頭的原居民代表反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外，以及這宗申請屬越村小型屋宇申請。在法定公布期內，收到一份公眾意見書，註明「沒有意見」；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。擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於有關「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議小型屋宇發展不符合有關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。申請地點先前未曾獲批給許可，而這宗申請亦沒有特殊情況支持予以特別考慮。批准這宗申請會為有關「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成不良影響。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 主席表示擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於有關「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議小型屋宇發展不符合有關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。

26. 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) 由於申請地點完全位於有關「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的鄉村範圍外，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。這宗申請並無特殊情況支持予以特別考慮；以及
- (b) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成不良影響。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/321 在劃為「露天貯物」地帶的坪輦橫嶺第 76 約地段第 2158 號及第 2159 號(部分)和毗連政府土地闢設貨倉及貨櫃車修理場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/321 號)

簡介和提問部分

27. 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，特別指出在「露天貯物」地帶內只有貨櫃車修理場須取得規劃許可；
- (b) 貨倉及貨櫃車修理場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有些易受

影響的用途，預計會對環境造成滋擾。不過，過往三年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴；

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示有關北區區議員、軍地村的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見。不過，另一名軍地村的原居民代表反對這宗申請，理由是發展計劃會影響生態，並對附近河道造成污染。在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，首份公眾意見書表示「沒有意見」，而第二份則支持這宗申請，理由是申請地點適宜用作貨櫃車修理場，因為位處的地區設有不少露天貯物場，而且修理場已經營超過十年，期間並無接獲區內人士投訴；以及

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

- (e) 規劃署的意見－根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可容忍有關臨時用途，為期三年。貨櫃車修理場大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向。此外，擬在申請地點進行的發展與周圍環境並非不相協調。有關發展大致上符合城規會規劃指引編號 13E，即大部分相關政府部門並沒有提出重大負面意見，或提出的意見可通過落實規劃許可附帶條件而獲得解決。對於環保署署長和公眾就生態和環境方面提出的關注，自一九九四年以來，申請地點先前曾四次獲批准作同類用途，而過往三年並無接獲環境方面的投訴。不過，為盡量減少可能對環境造成的影響，並密切監察情況，建議批給有效期較短(為期三年)的規劃許可，而並非按申請批給永久許可，以及須附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和日數。申請人曾盡力履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，因此這宗申請可獲從寬考慮。

28. 主席詢問，《新界東北新發展區規劃及工程研究》(下稱「新發展區研究」)有否建議更改該區的土地用途。許惠強先生回應說，新發展區研究建議把該區用作工業及低密度發展。由於新發展區研究仍在進行，坪輦地區依然根據《香港 2030：規劃遠景與策略》研究規劃作港口後勤及露天貯物用途。

商議部分

29. 主席表示，批給有效期為三年的臨時規劃許可較為恰當，以避免干預該區的長遠規劃。

30. 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，至二零一二年八月二十一日止。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，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，申請地點的周邊圍欄及已鋪築的路面須予維修保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交顯示車輛通道和出入口的合比例圖則，而有關圖則必須符合運輸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(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月二十一日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交顯示現有和擬栽種樹木的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月二十一日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月二十一日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內的任何時間未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)、(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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給的規劃許可屬臨時性質(為期三年)，以監察有關情況；
- (b) 在申請地點展開申請用途前應已取得規劃許可；
- (c) 向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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許

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。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；

(e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；

(f) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：

(i) 須就地盤平整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；

(ii) 申請人須遵守《水污染管制條例》就排放污水訂明的最新規定；

(iii) 把源自申請地點的地面徑流排往公共雨水疏導系統前，必須以油污攔截器收集，而油污攔截器的設計必須符合路政署所訂標準；

(iv) 申請人須擬備行動計劃，以避免車輛漏出的燃油或潤滑油污染抽洪集水區，而有關計劃必須符合水務署的要求；

(v) 為向發展供水，申請人或須把申請地點內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(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、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

(g) 採取由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的環境緩解措施，以盡量減低有關發展可能對環境造成的滋擾。

[簡松年先生此時離席。]

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-SSH/64 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉大洞村第 165 約地段第 205 號 A 分段(部分)、第 231 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 240 號(部分)、第 241 號、第 245 號(部分)和第 1497 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家停車場(私家車和輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/64 號)

簡介和提問部分

32. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時私家停車場(私家車和輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並憂慮批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可容忍有關臨時用途，為期三年。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，主要規劃意向是興建小型屋宇。儘管如此，大埔地政專員不反對這宗申請，並證實申請地點沒有涉及小型屋宇申請。申請人承諾日後倘申請地點須用作興建小型屋宇，便會終止停車場用途。由於臨時停車場用途預

計不會產生大量交通，臨時私家車停車場用途不大可能對周圍地區的環境或排水情況造成重大不良影響。由於短期規劃許可不會令申請地點的長遠用途難以落實，這宗申請可獲從寬考慮。

33. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

34. 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，至二零一二年八月二十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點停泊私家車及輕型貨車以外的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修、洗車／加油、車輛拆卸和工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月二十一日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年五月二十一日或之前)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；

- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間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
- (h) 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)及(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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的相關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前應已取得規劃許可；
- (c) 倘申請人搭建任何用作辦公室的構築物，便須向大埔地政專員申請短期豁免書；
- (d) 倘申請人佔用申請地點內的政府土地作為停車場，便須向大埔地政專員申請短期租約；
- (e) 申請人須留意該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以處理申請地點所產生的徑流。申請人須重置任何受影響的現有排水坑。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關係統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (f) 為向發展供水，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(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、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (g) 申請人須確保妥善保護申請地點範圍內的現有樹木，並改善綠化情況；
- (h) 申請人須向電力供應商取得電纜圖，以確定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)；
- (i) 在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承建商應與電力供應商聯絡。如有需要，他們亦應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜遠離擬議構築物；以及
- (j) 申請人及其承建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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/286 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地
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/286 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

[簡松年先生此時返回席上參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持該申請，因申請地點並非位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長反對該申請，因申請地點具有很高的復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，因集水區水質可能會受影響，而且未能確定擬建小型屋宇能否接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。水務署署長反對該申請，因集水區的水質可能會受影響，並會立下不良先例，令其他同類申請要求在集水區內的政府土地興建小型屋宇。運輸署助理署長／新界對該申請有所保留，擔心會立下不良先例及在交通方面造成累積的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對該申請，因申請地點附近廣闊範圍的草木已被清除，對現有景觀質素造成嚴重破壞，並會為區內其他同類申請立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內收到三份公眾意見書，其中一份由山寮村原居民代表提交，基於風水理由反對該申請；另外兩份意見書分別由一名個別人士及嘉道理農場暨植物園公司提交，因擬議發展會對附近地方的環境及風水造成不良影響而提出反對。該名個別提意見人及嘉道理農場暨植物園公司亦指出，申請地點曾進行違例地盤平整工程，並有傾倒建築廢料情況。大埔民政事務專員表示山寮村原居民代表反對該申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，不支持該申請。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」，因申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。擬建小型屋宇無法接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。因此，環保署署長不支持該申請，水務署署長亦提出反對。環保署署長亦表示，使用化糞池作為擬議發展臨時措施的做法不可接受，因使用化糞池不足以保護水質。申

請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對區內水質造成不良影響。一如規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請地點附近的茂密草木已被逐步清除，清除草木範圍十分廣闊，對現有景觀質素造成嚴重破壞。如批准該申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，鼓勵市區／鄉村式發展在優美的鄉郊環境擴展，令區內現有景觀質素下降。由於附近未曾有發展小型屋宇的同類規劃申請獲得批准，批准該申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘該申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境及景觀質素普遍下降。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 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」，因申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。擬議發展無法接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，證明位於集水區內的擬議發展不會對區內水質造成不良影響；以及
- (b) 批該該申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。倘該申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境及景觀質素普遍下降。

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/287 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約政府土地
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/287 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/288 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 607 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/288 號)

39. 考慮到該兩宗申請性質類似，加上申請地點彼此接近及位於同一地帶，委員同意有關申請可一併考慮。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持該等申請，因申請地點具有很高的復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支該申請，因集水區的水質可能會受影響，而且未能確定擬建小型屋宇能否接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。水務署署長反對編號 A/NE-TK/287 的申請，因申請地點屬政府土地，位處地勢較低的斜坡，日後未能接駁計劃鋪設的污水收集系統。運輸署助理署長／新界對該兩宗申請有所保留，擔心會立下不良先例及在交通方面造成累積的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對該兩宗申請，因申請地點附近廣闊範圍的草木已被清除，對現有景觀質素造成嚴重破壞，並會為區內其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在該兩宗申請的法定公布期內收到三份公眾意見書，其中一份由山寮村原居民代表提交，基於風水理由反對有關申請；另外兩份意見書分別由一名個別人士及嘉道理農場暨植物園公司提交，因擬議發

展會對附近地方的環境造成不良影響而提出反對。他們亦指出，申請地點曾進行違例地盤平整工程，並有傾倒建築廢料情況。大埔民政事務專員表示山寮村原居民代表反對該兩宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所述評估，不支持有關申請。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」，因擬建小型屋宇位於集水區內，未能接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。關於編號 A/NE-TK/287 的規劃申請，水務署署長及渠務署署長指出，由於申請地點位於地勢較低的斜坡，擬建小型屋宇不可接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。環保署署長不支持該兩宗申請，因集水區的水質可能會受影響。她亦表示，使用化糞池作為擬議發展臨時措施的做法不可接受，因使用化糞池不足以保護水質。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對區內水質造成不良影響。一如規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請地點附近的茂密草木已被逐步清除，清除草木範圍十分廣闊，對現有景觀質素造成嚴重破壞，這樣會為區內其他同類申請立下不良先例，鼓勵市區／鄉村式發展在優美的鄉郊環境擴展，令區內現有景觀質素下降。批准有關申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境及景觀質素普遍下降。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 主席知悉申請地點附近草木已被逐步清除，這種情況不應鼓勵。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-TK/287 及 A/NE-TK/288 的申請，理由如下：

- (a) 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」，因擬議發展無法接駁區內計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，證明位於集水區內的擬議發展不會對區內水質造成不良影響；以及

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/289 擬在劃為「農業」地帶的

大埔汀角村第 17 約地段第 699 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/289 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並關注擬議發展會立下不良先例和對交通造成累積的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，理

由是有關地點會作為現有鄉村與已計劃興建的水療度假酒店發展項目之間的緩衝區，以便紓緩因市區範圍擴展而造成的不良影響和保留鄉郊景觀特色；

- (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，不支持這宗申請。申請地點完全位於有關「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議發展不符合有關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。有關政府部門(包括地政總署大埔地政專員、漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署助理署長／新界)對這宗申請有負面意見。由於附近地方從沒有同類小型屋宇發展的規劃申請獲得批准，倘批准這宗申請，將會為該區其他同類申請立下不良先例。

45. 主席詢問文件圖 A-2 所示現時毗連擬議屋宇發展項目的兩幢屋宇於何時批建。許惠強先生回答說，在首份涵蓋該區的法定圖則公布之前，該兩幢屋宇已經存在。李潔德女士指出，根據地政總署的記錄，該兩幢屋宇是於一九九零年之前獲大埔地政專員批建的。

商議部分

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點完全位於有關「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議發展不符合有關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；以及
- (b) 倘批准這宗申請，將會為該區其他同類申請立下不良先例。

[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、大埔及北區李潔德女士出席會議解答委員的詢問。許先生及李女士此時離席。]

屯門及元朗區

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/387 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村屯門市地段第 392 號和毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/387 號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬設靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 16 份公眾意見書，其中有 14 份反對申請，一份支持申請，並有一份註明不反對這宗規劃申請。該 14 名反對申請的提意見人當中，有七名來自鄰近民居(包括屯景別墅、欣景花園及富盈軒)、另有六名是個別人士和一名來自宗教機構。鄰近居民和個別人士反對申請，理由是擬議靈灰安置所用途會對附近環境和交通造成不良影響；

燃燒香燭會造成空氣污染滋擾及對居住環境和鄰近學校造成影響，並會危害區內村民的健康；申請書所載有關申請地點附近有居民的資料並非事實；區內人士對現有申請和先前撤銷的申請均提出反對；申請所涉的廟宇擴建部分會影響一名提意見人的地段界線；以及擬議靈灰安置所用途亦會對鄰近居民和學生構成負面的心理影響。一名提意見人支持申請，理由是擬議發展的外觀提供舒適的視覺效果，有助提升附近環境的質素；以及有關發展可應付社會的需要。另一名提意見人(即裘錦秋中學校長)表示不反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見—— 劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議靈灰安置所用途大致符合有關「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申請地點所處地區主要包括宗教用途及其他政府、機構或社區設施，故靈灰安置所用途與附近地區的土地用途並非不相協調。擬議靈灰安置所規模細小，將不大可能會對景觀、交通及基礎設施造成重大的不良影響。至於擬議發展可能造成的空氣滋擾，由於申請人會提供特別設計的燒衣爐，以控制香燭或冥鏹的燃燒過程，因此環境保護署署長不反對這宗申請。當局已應消防處處長提出有關闢設緊急車輛通道的要求，附加規劃許可附帶條件，以規定申請人在靈灰安置所用途開始運作之前提供緊急車輛通道及消防裝置。至於公眾提出有關環境方面的意見，由於申請人會提供特別設計的燒衣爐，以保持該區的空氣質素，因此擬議靈灰安置所用途將不會對附近地區的空氣質素造成重大的不良影響。

48. 主席得悉當局建議附加在擬議用途開始運作之前提供緊急車輛通道的規劃許可附帶條件，故詢問有關靈灰安置所是否已經投入運作，而通往有關發展的車輛通道亦是否已經存在。劉長正先生回答說，據他觀察所得，有關發展已大致建成，但仍未開始運作，現時已有一條車輛通道通往有關發展。他進一步指出，現時通往有關靈灰安置所的非正式車輛通道位於擬供

天德聖教作宗教發展的屯門市地段第 472 號。屯門地政專員指出，該條車輛通道應予封閉，以騰出空間作屯門市地段第 472 號的批地安排。申請人須於有關靈灰安置所投入運作之前，就提供緊急車輛通道事宜與屯門地政專員或屯門市地段第 472 號的承批人聯絡。

商議部分

49. 主席說，該區主要作宗教用途，有關發展與附近地區的土地用途並非不相協調。一名委員得悉區內有居民反對擬議發展，故認為當局須在應付公眾對靈灰安置所用途的需求與有關用途對鄰近發展的影響兩者之間取得平衡。該名委員認為附近地區主要包括宗教及其他政府、機構或社區用途，故擬議用途是可以接受的。

50. 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八月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關靈灰安置所用途開始運作之前，提交並落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)擬備並提交緊急車輛通道的設計，以及提交並落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關設計、建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交並落實美化環境建議，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年

二月二十一日或之前)提交並落實雨水排放設施建議，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；

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

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屯門地政專員就有關土地的狀況、短期租約第1390號的管有權、非正式區內小徑及「綠色綴黑斜線」所提出的意見。申請人須與屯門地政專員及屯門市地段第472號的有關擁有人聯絡，以解決與這宗申請相關的土地問題；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須符合相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》)的所有規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須負責美化環境所需的建築和維修保養費用；以及
- (e) 與鄰近居民及其他相關人士聯絡，並向他們提供擬議發展的相關資料，以便處理他們所關注的事宜。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/388 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的

屯門第 381 約樂翠街 6 至 18 號青麗灣別墅 E 座以南政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/388 號)

簡介和提問部分

52. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年八月四日及五日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有更多時間擬備進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，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。

[劉志宏博士此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/389 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的

屯門第 379 約青發街 28 號浪濤灣東北面的政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/389 號)

簡介和提問部分

54. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年八月四日及五日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有更多時間擬備進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。

商議部分

55. 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。

[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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/624 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村

第 124 約地段第 1031 號

闢設臨時露天存放建築材料及可再用物料(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/624 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) 臨時露天存放建築材料及可再用物料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿通道(洪志路和洪水橋大街)有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內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

[劉志宏博士此時返回席上。]

- (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。申請用途不符合「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為低層和低密度的永久住宅樓宇，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。儘管申請地點鄰近地區以停車場、貨倉和露天貯物場為主，大多均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取管制行動。申請用途包括露天存放可再用物料和建築材料，與附近的民居不相協調。批准有關申請不但會令申請地點難以改善作住宅用途，附近用地亦然，這是由於工業與住宅用途為鄰目前和日後可能造成的問題所致。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區內。擬議發展並不符合有關的規劃指引，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，申請書內亦沒有提供資料回應環保署署長的負面意見和證明申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響。批准這宗申請，會立下不良先例。倘該等同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 主席表示，小組委員會曾拒絕申請地點附近的同類申

請，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

59. 經商議後，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「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為低層和低密度的永久住宅樓宇，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類樓宇須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提出有力的規劃理據，支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前並未獲批給規劃許可作露天貯物用途，有關政府部門在環境方面提出了負面意見，而且會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准申請會為該「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會令區內的整體環境質素下降。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/636 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號至第 58 號、第 60 號至第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號至第 146 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)及第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3213 號餘段(部分)、第 3219 號(部分)、第 3220 號、第 3221 號 A 分段(部分)、第 3221 號 B 分段、第 3222 號、第 3223 號、

第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、
第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號至第 3232 號、
第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時物流中心連附屬車輛停泊設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/636 號)

簡介和提問部分

60. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年八月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間就渠務署及路政署的意見擬備回應。

商議部分

61. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/637 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 100 號(部分)、第 105 號(部分)、
第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號
(部分)、第 110 號(部分)及第 116 號(部分)
關設臨時露天存放建築機械連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/637 號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申

請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內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——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可以容忍三年。申請用途與附近的露天貯物用途並非不相協調。此外，由於並無已知意落實有關分區計劃大綱圖上已劃定的用途的建議，因此向這宗申請批給臨時許可，不會令該圖「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現。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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關的政府部門並無提出負面意見。至於環保署署長提出的意見，雖然有關的露天貯物用途已運作一段時間，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點的環境問題投訴。為了紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間。小組委員會曾批准數宗擬作同類用途的規劃申請。批准這宗申請，符合小組委員會先前的決定。不過，由於上次的規劃申請(編號 A/YL-HT/121)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可，故建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 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，即至二零一二年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年十一月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)，提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年十一月二十一日或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年十一月二十一日或之前)，就構築物提交消防裝置建議，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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)，為構築物提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；；
- (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)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；

- (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；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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉及的用途；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察有關條件的履行情況。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (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。元朗地政處不保證申請人會獲得車輛通道的通行權，該通道由屏廈路經私人土地連接申請地點。申請人須申請短期豁免書，把申請地點的違例構築物納入法定管制。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會考慮按照該處現行的計劃，對登記擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北下述就排水建議所提出的意見：
 - (i) 排水建議須顯示排放點「排水路徑」的大小；

- (ii) 確保收集申請地點徑流的排水路徑足以排放申請地點額外產生的水流。申請人須就在申請地點以外進行的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；以及
 - (iii) 申請人須自費建造並維修保養所有擬議的排水設施。
- (f) 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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人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，並向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接申請地點的通道位於屏廈路附近，在「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍內。有關的建築工程已在二零零七年十二月展開，並將於二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點的出入口通道可能會受影響，申請人並無權因此而獲得賠償；
- (i) 在落實獲批准的美化環境建議後，提交工程完成後的景觀設計圖，以作記錄；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；以及
- (k) 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》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。用作辦公室或倉庫

的貨櫃會視為臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。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。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。有關闢設緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條的條文適用於這宗申請。

議程項目 23 和 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/190 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)臨時私家車停車場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/148)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/190 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/191 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/147)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/191 號)

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

[陳炳煥先生此時離席。]

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知小組委員會，一頁替代頁已呈交委員，該替代頁載有因應元朗地政專員提出的意見(第 16 頁)而對指引性質條款所作的一項修訂。他其後簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) (i) A/YL-NSW/190 — 為批給臨時私家車停車場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/148)續期兩年；以及
 - (ii) A/YL-NSW/191 — 為批給臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/147)續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，因為有關通道(涌業路)和申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。然而，當局在過去數年並無就兩宗申請接獲投訴；
- (d) 元朗民政事務專員表示，接獲 47 名區內人士提出的意見，支持有關申請，理由是區內的泊車位不足、申請地點所收取的價錢合理、地點方便，而且管理良好，因此申請地點適合停泊車輛。當局接獲一名元朗區議員的反對書，轉述采葉庭業主委員會和采葉庭居民的反對意見。他們反對有關申請，理由是停車場破壞該處寧靜的環境；造成噪音污染問題，導致塵埃飛揚，而且影響環境衛生；危害行人(包括附近的居民和學生)的安全；以及增加現有道路網絡的負荷；
- (e) 在兩宗申請的法定公布期內接獲三份公眾意見書，分別由采葉庭業主委員會及兩名個別人士提交。采

葉庭業主委員會表示，已收集約 380 名居民的簽名，表示反對有關申請，因為有關發展會產生噪音、造成交通和環境衛生問題。此外，有關的停車場會減低濕地修復的機會，因此有違分區計劃大綱圖的規劃意向。一名個別人士亦提出與葉庭業主委員會類似的反對理由。另一名個別人士反對有關申請，主要理由是有關用途有違「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；長期用作與規劃意向不相符的用途會妨礙修復濕地；小組委員會不應依循城市規劃上訴委員會就 A/YL-NSW/147 和 A/YL-NSW/148 作出決定時採用的理由，有關理由須有證據證明並經確立後，方可成為作出決定的依據；有關用途與附近的住宅發展不相協調；以及

- (f) 規劃署的意見——根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時用途可予容忍 12 個月。自上次城市規劃上訴委員會在二零零七年批給許可後，規劃情況並無重大改變。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但是未有收到有關地點或附近範圍的住宅發展建議。故此，批准該宗臨時性質的申請不會妨礙落實該區的規劃意向。兩宗申請的所有規劃許可附帶條件均已履行。至於環保署署長所關注的環境事宜，環保署署長在過去三年並無接獲有關環境方面的投訴，並已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，有關地點位於第 3 類地區，擬議發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請地點先前獲批給規劃許可；先前申請的所有規劃許可附帶條件均已履行，而相關政府部門對有關申請並無任何負面意見。關於交通、排水及生態方面的公眾意見，所有獲諮詢的相關政府部門對兩宗申請均沒有任何負面意見。至於噪音影響方面，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和活動類別。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 留意到負面意見主要由采葉庭的居民提出，主席詢問通往申請地點的交通是否需要途經采葉庭。李志源先生回答說，通往申請地點的交通或須使用毗鄰采葉庭的通道。

70. 一名委員詢問是否可就使用毗鄰采葉庭的道路一事，向有關申請施加任何限制。主席表示，有關限制會難以落實執行。主席指出，只批准 12 個月的規劃許可，目的是監察履行規劃許可附帶條件的情況。同一名委員建議加入一項指引性質條款，提醒申請人盡量減少對毗鄰住宅在噪音及交通方面所造成的影響。委員大致上同意加入這項指引性質條款。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NSW/190 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，至二零一零年八月二十一日止，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，不得於星期日或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，不得在申請地點停放貨櫃車拖架及拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據規劃申請編號 A/YL-NSW/148 而在申請地點關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九

年十一月二十一日或之前)，在申請地點安裝圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

72. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NSW/190 的申請人：

- (a) 應提醒申請人，規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目(例如貨櫃車拖頭／拖架停放場)。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目；
- (b) 批給為期 12 個月的較短許可期和較短的履行期限，是為預留時間讓申請人把業務遷往其他合適地點，以及監察申請地點的情況；
- (c) 申請人須採取必要措施，盡量減少在噪音和交通方面對毗鄰住宅發展(包括采葉庭)所造成的影響；
- (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) 與負責管理和維修保養涌業路的香港駕駛學院解決涉及使用涌業路的任何問題；

- (f) 留意元朗地政專員的意見，即倘申請地點上搭建任何構築物，地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書。元朗地政處會考慮對在申請地點西南面未經許可佔用政府土地，而佔用土地情況未有包括在現有申請一事，採取適當的土地管制行動；
- (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》，盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人獲告知，倘在有關地點搭建有蓋的構築物(如由貨櫃改裝的辦公室、臨時倉庫和用作工場的臨時棚屋)，須為構築物安裝消防裝置。在上述情況下，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道。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。

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，批准編號 A/YL-NSW/191 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，至二零二零年八月二十一日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻加以護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據規劃申請編號 A/YL-NSW/147 而在申請地點關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年十一月二十一日或之前)，在申請地點安裝圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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
- (h) 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。

74. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NSW/191 的申請人：

- (a) 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；
- (b) 與負責管理和維修保養涌業路的香港駕駛學院解決涉及使用涌業路的任何問題；

- (c) 批給為期 12 個月的較短許可期和較短的履行期限，是為預留時間讓申請人把業務遷往其他合適地點，以及監察申請地點的情況；
- (d) 申請人須採取必要措施，盡量減少在噪音和交通方面對毗鄰住宅發展(包括采葉庭)所造成的影響；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即倘申請地點上搭建任何構築物，地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書；
- (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》，盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人獲告知，倘在有關地點搭建有蓋的構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時倉庫和用作工場的臨時棚屋)，須為構築物安裝消防裝置。在上述情況下，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。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。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

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-NTM/239 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 323 號(部分)及第 324 號(部分)
闢設社會福利設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/239 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) 擬闢設社會福利設施；
- (c) 政府部門的意見——社會福利署署長(下稱「社署署長」)支持這宗申請，因考慮到申請人需要設立一個辦事處，以提供持續服務，但未能為申請人找到其他福利處所；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾意見書，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——根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請人一直是按牛潭尾社區發展計劃，負責向貧困／過渡性社區提供福利服務的機構，該計劃由社會福利署資助，並隸屬民政事務局的政策範疇。自一九九三年起，申請人已使用攸潭美小學的前圖書館作有關用途的辦事處。社會福利署署長對這宗申請表示支持。雖然有關地點位於「綠化地帶」內，但有關屋宇已經存

在，擬議用途只須進行內部改裝工程。擬議發展既不須廣泛砍伐現有天然樹木，亦不會影響現有的天然景觀，或對附近環境的視覺效果造成任何不良影響。鑑於擬闢設的社會福利設施的性質及其規模細小，因此預計擬議發展不會在交通、環境、排水、排污、供水和土力方面對附近地區造成重大的不良影響。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 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八月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在申請地點栽種的現有美化環境植物必須時刻予以護理；
- (b) 申請地點的現有排水設施必須時刻予以保養；以及
- (c) 提交和落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即須澄清總樓面面積的數字；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提交種植圖，以作記錄；
- (c) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待核准。申請人制定消防裝置建議時，須遵照有關

緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、喉轆系統及認可的人手操作手提器具安排的規定。倘申請人希望獲豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；以及

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。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。

[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詢問。李先生此時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/587 在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2616 號(部分)闢設臨時露天存放回收文儀器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/587 號)

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；
- (b) 臨時露天存放回收文儀器材(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沿有關通道建有民居，預計經該通道往申請地點的貨櫃車會在環境方面對易受影響設施造成滋擾。然而，過去三年並無接獲涉及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」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近常有農業活動，而申請地點可以復耕作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為該地點十分接近現有的村屋和天然溪澗。由於申請用途可能會對溪澗的景觀質素造成破壞，而且與毗鄰地段的現有小型屋宇不相協調，故現有景觀資源和毗鄰小型屋宇在景觀方面所受的影響會更大；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由八鄉橫台山散村村民提交。他們反對有關申請，理由是擬議的露天存放回收文儀器材用途會釋放輻射，污染附近地區，危害他們的健康；以及
- (e) 規劃署的意見——根據有關文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。批准申請會妨礙有關地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。雖然毗連地區混雜着各類露天貯物場，但是該區大部分露天貯物場均屬涉嫌「違例發展」，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，有關發展並不符合上述指引，因為申請用途並不涉及任何先前的規劃申請，亦有附近居民和政府部門分別對申請提出反對及負面意見。申請人沒有進行技術評估，以證明申請用途不會在

環境、交通和景觀方面造成任何負面影響，亦沒有建議紓緩影響措施以處理潛在問題。批准申請會為同類用途立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展既不符合「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，亦不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。批准申請會妨礙有關地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請用途並不涉及申請地點先前獲批給的規劃許可，亦有附近居民和政府部門分別對申請提出反對和負面意見；
- (c) 申請地點附近及沿有關通道建有民居，發展會對附近地區的環境、交通和景觀造成負面影響，而申請人沒有進行技術評估，以證明申請用途不會對附近地區造成任何負面影響，亦沒有建議紓緩影響措施以處理潛在問題；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在地帶內擴散，倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會普遍下降。

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/591 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山
第 111 約地段第 2813 號(部分)、第 2878 號(部分)、
第 2879 號(部分)及第 2880 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放車輛(包括私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/591 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛(包括私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近和通道沿線有民居，預計經該通道前往申請地點的貨櫃車交通會對易受影響設施造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近常有農業活動，而且申請地點復耕作農業用途的潛力甚高；
- (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，並不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。批准申請會影響有關地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然毗

連申請地點的地區混雜多類露天貯物場，但該區大部分貯物場為涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取管制行動。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區，而有關發展不符合該指引，因為申請用途先前沒有獲批給任何規劃許可，而有政府部門對申請提出負面意見。申請人沒有進行技術評估，以證明申請用途不會在環境和交通方面造成任何負面影響，亦沒有建議紓緩影響措施以處理潛在問題。批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，而批准該等申請的累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，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「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。批准這宗申請會影響該地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點的申請用途先前沒有獲批給任何規劃許可，以及政府部門亦有提出負面意見；
- (c) 申請地點附近和通往申請地點的道路沿路有住宅。有關發展會對鄰近地區的環境和交通造成負面影響。申請書內沒有提供技術評估，以證明申請用途不會對附近地區造成負面影響，亦沒有建議紓緩措

施，以解決可能造成的問題；以及

- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令區內同類用途的數目激增。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

[林群聲教授此時離席。]

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/148 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗清潭村

第 112 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號(部分)

興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/148 號)

85. 秘書報告說，世界自然(香港)基金會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授是世界自然基金會管理及發展委員會的成員，他已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉杜教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

86. 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) 擬議三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。第一份意見書的提意見人為四名元崗新村清潭村區內的村民，他們認為申請地點不適宜作屋宇發展，因此反對這

宗申請。他們表示通往清潭村的通道狹窄，重型車輛在興建工程進行期間使用該通道，會影響村民和兒童的安全。此外，他們擔心重型車輛會破壞由村民建造的通道，而擬議新界豁免管制屋宇會影響該村的風水。另一份意見書來自一名元朗區議員，乃向城規會轉介元崗新村清潭村村民的反對意見。提意見人表示村民擔心重型車輛可能造成危險和破壞，他要求城規會審慎考慮申請，要顧及通往清潭村的通道的實際交通狀況。元朗民政事務專員亦接獲上述兩份書面申述。另外兩份意見書來自嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理」)和世界自然(香港)基金會，表示反對申請。嘉道理認為批准申請會為石崗區立下不良先例，因而破壞鄉郊特色。提意見人認為小型屋宇應限於「鄉村式發展」地帶內，並表示關注污染附近河道以及「自然保育區」地帶的價值和功能下降這些潛在問題。由世界自然(香港)基金會提交的另一份意見書表示反對申請，提意見人認為擬議的三幢屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，亦表示關注大規模清理林地這個應該保育的易受生態影響特色。此外，來自有關發展化糞池的家居污水溢流，可能會對附近的天然河道造成負面影響，而且批准這宗申請會立下不良先例；以及

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (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。雖然擬議發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點根據契約享有建築權，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為有關地點的農業復耕潛力不高，他並不反對有關發展。有關發展規模相對較小，與附近主要屬鄉郊性質的環境並非不相協調。至於所接獲的公眾意見，政府部門在農業、自然保育、交通影響、環境污染和排水方面大致上對申請沒有負面意見。至於漁護署署長的建議指需要採取預防和紓緩影響措施，以免對附近的林木區、池塘和河道造成任何潛在干擾，當局將會轉告申請人。

87. 主席詢問有沒有車輛通道通往申請地點，以及有關通道能否用作符合消防處處長要求的緊急車輛通道。關婉玲女士答稱有一條由村民建造的非正式車輛通道由錦上路通往申請地點。她表示申請人願意改善該通道，但由於該通道穿越一些其他私人地段，當局建議申請人與相關土地擁有人解決與使用通道有關的任何土地問題。她補充說，消防處處長原則上並不反對申請，建議申請人留意消防處處長關於符合消防安全規定的意見。

商議部分

88. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年八月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議發展必須同時遵照任何其他相關法例的規定、有關政府租契的條件，以及任何可能適用的其他政府規定；
- (b) 按申請書所述，不得在申請地點西北鄰由申請人所擁有的農地上進行鋪築硬地面及地盤清理和平整活動，亦不得搭建任何構築物；
- (c) 與相關土地擁有人解決涉及使用、管理和保養通往申請地點通道的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即他接納把有關地段稱為「屋宇」類，不應視作任何形式的承諾

或確認。在有關地段進行重建的建議須取得許可。他接獲重新發展的申請後，會在考慮重建申請時研究「屋宇」類別和應得權利的問題。地段擁有人須向地政處提出申請，以便把有關發展定為「屋宇」類別。然而，地政處並不保證有關地段的重建建議最終會獲得批准。倘地政處無法尋得任何證據以證明相關的發展限制，則可能會基於不知道有關契約所訂的發展限制，而不採用一九三四年政府公告第364號內准許的發展潛力；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘元朗地政專員並不認為擬議屋宇屬《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)所界定的新界豁免管制屋宇，則根據《建築物條例》，須向建築事務監督提交圖則，以供批准。此外，倘有必要，申請人須根據《認可人士與註冊結構工程師作業備考》第147號，提交地盤平整圖則和排水圖則；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點西北面的農地適宜作農業復耕用途，而且有農耕價值，需要保育。由於申請地點周圍是一些有成齡樹木的林木區，故擬議發展應盡量避免影響樹木。此外，申請地點附近有一個池塘和一條河道，應採取預防和紓緩影響措施，以避免對附近環境造成任何潛在干擾，特別是對地面徑流的干擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即由於申請地點的地勢較高，位置亦頗為偏僻，申請人可能需要使用私人泵水系統，為有關發展提供足夠水源。對於供水給有關發展，申請人須負責任何私人地段供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請人不得使用引水道沿路的現有水務車輛通道前往擬議發展；
- (h) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署發出的「新界豁免管制屋宇-消防安全規定指引」，須設置緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。當局在收到元朗地政專員轉交的正式申請後，便會制訂關於緊急

車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定；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》。

[陳仲尼先生此時離席。]

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-TYST/443 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 748 號(部分)、第 749 號、第 753 號(部分)、第 754 號、第 758 號、第 759 號、第 760 號 B 分段、第 761 號至第 763 號、第 764 號 A 及 B 分段(部分)、第 793 號至第 796 號、第 797 號(部分)、第 798 號(部分)及第 804 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放建築材料及一般貨物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/443 號)

簡介和提問部分

90. 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) 臨時貨倉及露天存放建築材料及一般貨物(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗規劃申請，因為申請地點東鄰、南鄰和附近有易受影響設施(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾。當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員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，而有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關部門沒有對申請提出負面意見，而在「未決定用途」地帶內亦有同類申請曾獲得批准。批准臨時性質申請為期不超過三年不會妨礙該區的長遠用途。至於環保署署長的意見，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間和活動種類。雖然先前的兩宗規劃申請因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可，但申請人已設法履行關於提交排水建議和闢設排水設施的條件。就此，應該容忍有關申請多一次；但倘申請獲得批准，應訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 主席備悉須批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的進度。

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，至二零一二年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日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的任何時間，不得在申請地點存放或處理塑膠廢料、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、清潔、拆卸和工場活動；
- (e) 按申請人所建議，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(即超過24公噸)及拖頭／拖架不得在申請地點進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-TYST/288 申請為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月二十一日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出通道必須在批給

規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月二十一日或之前)提供，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月二十一日或之前)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；
- (k) 就上文(j)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(即二零一零年二月二十一日或之前)關設，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十一月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年二月二十一日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 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) 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內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目，包括組裝電動機械。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；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 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寬考慮；
- (e) 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；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，或會就非法佔用政府土地及在申請地點搭建違例構築物採取土地管制／執行契約條款行動。政府土地的佔用人及相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期租約及短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／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，對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動；
- (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／通道／路徑的土地類別，以及就此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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即會於出入口建造的車輛進出通道須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合)的最新版本闢設，以配合現有行人路的狀況。有關方面須在地盤通道實施充足的排水措施，以免

地面水從申請地點流向附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 留意文件附錄 V 所載消防處處長關於制定消防裝置建議的要求的意見；
- (l) 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。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請；以及
- (m) 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 30

其他事項

95. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。