

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年十月九日下午二時三十分舉行的
第 404 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)

盧錦倫先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁廣灝先生

杜德俊教授

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張玉儀女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年九月十八日第 403 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」)二零零九年九月十八日第 403 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零九年十月六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖，而核准圖則一事將於二零零九年十月十六日於憲報公布：

(i) 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H17/11)；以及

(ii) 禾徑山分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-WKS/10)。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCTC/34 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
大嶼山東涌達東路 20 號東薈城第一期 10 樓
經營臨時商店及服務行業(為期五年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/34 號)

3. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年九月二十二日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便處理各政府部門的意見。

4. 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。

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和李建基先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/190 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的

屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號餘段(部分)以及毗連政府土地(將稱為屯門市地段第 2861 號)

進行綜合住宅發展(修訂核准總綱發展藍圖，把公眾休憩用地改為供擬議住宅發展的住客共用的休憩用地)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/190 號)

5. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的兩家附屬公司提出。葉天養先生已就此項目申報利益，因為他近期與恒基有業務往來。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

6. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十月五日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便處理須進一步作出澄清及提交文件的事宜。

7. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/167 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗屏山鄉橫洲福慶村第 123 約地段第 1162 號 A 分段第 1 小分段 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/YL/167 號)

8. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年九月十六日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便他有時間修訂美化環境建議，處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議紓緩景觀影響措施提出的意見。

9. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/625 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)及第 57 號(部分)作臨時露天存放可循環再造物料以及貨物裝卸及貨運設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/625 號)

簡介和提問部分

10. 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) 臨時露天存放可循環再造物料以及貨物裝卸及貨運設施(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」)不支持申請，因為有關地區附近和通道沿途有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評

估，並不反對這宗申請。申請用途大致符合「露天貯物(1)」地帶的規劃意向，而且與附近的土地用途並非不相協調。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門並沒有提出負面意見。雖然環保署署長並不支持申請，但申請用途已運作一段時間，而在過去三年並無針對申請地點環境的投訴，當局亦已就規劃許可建議了適當的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長提出的問題。當局還建議了適當的規劃許可附帶條件，以解決其他相關部門提出的問題。如申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。當局會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近易受影響設施造成的環境影響。由於現時的申請用途並不涉及貨櫃／貨櫃車，預計不會對附近地區造成嚴重的環境滋擾／安全風險。小組委員會最近就該「露天貯物(1)」地帶和毗連的「露天貯物」地帶批准了七宗作各種臨時用途的同類申請。自批出該等同類許可以來，附近地區的規劃情況沒有重大改變，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 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，至二零一二年十月九日止，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，晚上七時至翌日早上八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，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，不得在申請地點操作重量超

過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖架及拖頭)；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、拆裝、重新包裝和工場活動，包括貨櫃修理活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交消防裝置建議，包括花灑系統，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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(即二零一零年七月九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍該宗申請並未涵蓋而現時於申請地點內進行的露天存放貨櫃和貨櫃修理工場用途及任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；以及申請人須向地政處申請短期豁免書，以便把有關地段上的構築物納入規管。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，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行批約條款計劃採取適當的行動。地政處並不保證就由廈村路通往申請地點的車輛通道所穿越的私人地段給予通行權；
- (e) 留意文件附錄 V 所載渠務署總工程師／新界北關於排水建議的意見；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修

保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；

- (h) 留意文件附錄 VI 所載消防處處長關於制定消防裝置建議規定的意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。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)條決定。《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
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/632 擬在劃為「未決定用途」地帶的

元朗廈村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1838 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第

1846 號(部分)、第 1848 號、第 1849 號(部分)
及毗連政府土地
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/632 號)

簡介和提問部分

14. 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：

[陳漢雲教授和吳祖南博士此時到達參加會議。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放貨櫃(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年有一宗針對申請地點噪音污染的投訴，而他並不支持申請，因為有關作業涉及貨櫃車，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名天水圍居民，表示反對申請，理由是擬議發展會對附近居民構成噪音滋擾，經營者可能會違反關於不得進行夜間作業的規劃許可附帶條件，以及擬議發展會對附近地區的交通和道路安全造成負面影響。提意見人建議申請地點應用作有機耕種。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議露天存放貨櫃用途與該「未決定用途」地帶內的附近土地用途並非不相協調。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)。雖然環保署署長不支持這宗申請，而在二零零七年有一宗針對申請地點噪音污染的投訴，但在申請地點毗鄰沒有易受

影響設施。為了解決環保署署長關注的問題及紓緩任何潛在環境影響，已建議在規劃許可附加適當的規劃許可附帶條件。當局會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近易受影響設施造成的環境影響。另外亦建議附加適當的規劃許可附帶條件，以解決其他相關部門提出的問題。小組委員會曾在同一「未決定用途」地帶和申請地點附近批准了同類申請。自批出先前許可以來，規劃情況沒有重大改變，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然申請地點最近的四項許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但有關申請由另一名申請人提出，用途亦不同。假定現時的申請人會違反上述規劃許可附帶條件是不合理及不公平。當局採用了審慎的做法，建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度，同時亦會告知現時的申請人，倘他未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請不會獲從寬考慮。在公眾意見方面，申請地點遠離提意見人的住所天盛苑(250米)，與天水圍新市鎮的任何住宅發展亦有一定距離(150米)。申請人已建議把出入口北移，而當局亦建議附加規劃許可附帶條件，以處理提意見人關注的噪音問題。至於提意見人關注的交通和道路安全問題，運輸署助理署長／新界和警務處處長對申請均沒有負面意見。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 李志源先生回應主席的詢問，表示給予為期一年的許可期，能監察申請人履行規劃許可附帶條件以紓緩任何潛在噪音影響的進度。主席表示，雖然申請地點四項先前的規劃許可被撤銷，但該等申請由另一名申請人提出，用途亦不同。委員同意假定現時的申請人會違反規劃許可附帶條件並不合理。較適當的做法是審慎行事，批出為期一年的許可，並批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察現時申請人履行有關條件的進度。一名委員詢問對貨櫃的堆疊高度有沒有任何限制。

主席請委員留意文件第 13.2(d)段的內容，表示已建議了一項規劃許可附帶條件，限制貨櫃的堆疊高度不得超過八個；對於該區的露天貨櫃存放場而言，這是傳統設備通常可堆疊的最高高度，而城規會在其他同類申請的規劃許可附帶條件中亦曾訂定這個高度限制。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零二零年十月九日止，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，晚上七時至翌日早上八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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內不得堆疊物料；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點範圍內存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個；
- (e) 在規劃許可有效期內，車輛不得經西南邊界的現有出入口前往申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零二零年一月九日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零二零年一月九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二零年四月九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請地點的情況和履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。地政處保留權利，倘稍後確實發現申請地點上有任何違例構築物，或會採取執行契約條款/管制行動。地政處不會保養政府土地上的通道，亦不保證就通往申請地點的車輛通道所經過的私人土地給予通行權。申請人須就違例佔用政府土地申請短期租約。倘地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮根據該處的現行計劃，對佔用人採取適當的土地管制行動；
- (d) 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；

- (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，以及就該道路／通道／路徑向有關的地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；以及
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道接近屏廈路，而屏廈路位於「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍內，有關的建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。在屏廈路擴闊工程進行期間，來往申請地點的出入口路線可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償。此外，根據合約編號 CV/2006/01 興建，供第 125 約地段第 1812 號 B 分段餘段使用的一條區內通道，僅提供單程交通往入口「A」，而地段第 1812 號 B 分段餘段的出口路線會經過車輛出入通道「B」(圖 A-3)。因此，申請人須根據這些情況，檢討來往申請地點的出入路線。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/645 擬在劃為「綜合發展區」地帶的

元朗廈村第 125 約地段第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 93 號餘段(部分)、第 94 號(部分)、第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 98 號(部分)、第 99 號(部分)、第 100 號(部分)、第 101 號、第 103 號、第 104 號、第 105 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、第 118 號、第 119 號、第 120 號(部分)、第 121 號、第 123 號(部分)、第 129 號(部分)、第 130 號、第 131 號、第 132 號(部分)及毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃及闢設物流中心(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/645 號)

簡介和提問部分

19. 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) 擬議臨時露天存放貨櫃及闢設物流中心(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」)不支持申請，因為申請地點附近和通道沿途有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與該「綜合發展區」地帶內的附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實分區計劃大綱圖上的地帶用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)。雖然環保署署長提出問題，但露天貯物用途在被執行規劃管制行動中止前已在運作，而在過去三年並無針對申請地點環境的投訴。為了紓緩任何潛在環境影響及處理其他相關部門所關注的問題，當局已建議加入適當的規劃許可附帶條件。如不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。當局會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。小組委員會／城規會最近就同一「綜合發展區」地帶內十分接近申請地點的地方批准了多宗同

類申請，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

20. 李志源先生回應主席的詢問，表示申請地點以往並無就露天貯物用途獲批給規劃許可，而毗連地區則有同類的臨時露天貯物用途／港口後勤和工場用途。

商議部分

21. 對於建議附加的規劃許可附帶條件(d)項，即把貨櫃的堆疊高度限為八個，一名委員表示擔心所產生的「貨櫃牆」效應會對附近地區的環境造成負面影響。這名委員詢問長遠而言，貨櫃的堆疊高度是否需要檢討。另一名委員認為貨櫃堆疊高度的影響視乎個別用地的位置、特色和附近環境。對於已改建作露天貯物用途的地區而言，現時把堆疊高度限為八個貨櫃不大可能會造成任何負面影響。然而，對於劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶的地區而言，堆疊八個貨櫃可能會造成負面影響。除了用地情況及露天貯物用地與附近土地用途為鄰的問題外，亦須考慮減低貨櫃堆疊高度對露天貯物用地的效率造成的影響。秘書補充說，八個貨櫃的堆疊高度先前是清理環境專責組先前所建議，而業界已採納作為經營標準多年。考慮到委員關注露天貯物用地內貨櫃堆疊高度對生活環境的影響，主席建議規劃署諮詢相關部門和業界經營者，考慮委員關注的問題以檢討現時的貨櫃堆疊高度。規劃署須把檢討結果提交小組委員會考慮。委員表示同意。

22. 在規劃署進行檢討前，委員同意小組委員會應就這宗申請繼續採用貨櫃堆疊高度為八個的安排，以便與過往做法保持一致。主席補充說，該「綜合發展區」地帶沒有已知的落實計劃。因此，委員同意可就申請地點容忍申請用途，批出為期三年的規劃許可。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十月九日止，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，晚上八時

至翌日早上八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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、車軌修理、汽車修理、貨櫃修理和工場活動；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點範圍內存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水影響評估內就擬議發展確定的排水／紓緩水浸影響措施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月九日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地，事先未有獲地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期租約，以便把佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對佔用人採取適當的管制行動。地政處並不保證會就由屏廈路通往申請地點的車輛通道給予通行權；
- (c) 參考渠務署出版的刊物——「擬備排水系統設計建議書(二零零一年十一月)」和「指引簡介第1號——私人發展工程的排水系統影響評估(一九九五年十月)」，有關刊物可從渠務署網站免費下載；
- (d) 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；
- (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，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意

見，即在落實獲接納的美化環境建議後須提交工程完成後的景觀設計圖以供存檔；

- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道接近屏廈路，而屏廈路位於「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號CV/2006/01)的施工範圍內，有關的建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。在屏廈路擴闊工程進行期間，來往申請地點的出入口路線可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，以及申請人須承擔擬議發展所引致的任何必要改道工程的費用。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/646 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第125約地段第1932號(部分)、第1933號(部分)、第1934號餘段(部分)、第1936號B分段餘段(部分)、第1937號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場連附屬拖頭／拖架／貨車停車場及貯存設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/646 號)

簡介和提問部分

25. 小組委員會備悉為修正小組委員會會議日期的印刷錯誤而擬備的文件第 1 頁替代頁，已於會議前分發給委員。

26. 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) 臨時汽車修理工場連附屬拖頭／拖架／貨車停放場及貯存設施(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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，不支持這宗申請。儘管擬議用途與同一「未決定用途」地帶的附近用途並非不相協調，但渠務署總工程師／新界北質疑申請人提交的排水建議是否切實可行。有關建議與先前獲核准申請(編號 A/YL-HT/451)的排水建議完全相同，但渠務署署長已表明該建議不能接受。由於申請人堅持現時在有關地點內提供的排水設施是唯一切實可行的解決方法，當局確實懷疑申請人是否會提交並落實經修訂以符合渠務署署長要求的排水建議。因此，有關發展會對附近地區的排水造成不良影響。消防處處長則認為就有關地點的構築物設計／性質而言，有必要安裝消防裝置。不過，申請人質疑有關裝置是否必要和切實可行。當局確實懷疑申請人是否會提交並落實消防裝置建議，有關發展如不安裝消防裝置，則很容易會造成火警危險。小組委員會先前曾批准四宗把有關地點作相同臨時汽車修理工場用途的申請，但最後三宗申請的規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。至於在一九九九年批准的第一宗申請，由於沒有訂定撤銷條款，故有關規劃許可並無被撤銷。在批准最後一宗申請(編號

A/YL-HT/547)時，小組委員會已向申請人提出警告，倘有關規劃許可再被撤銷，日後的申請將不會再獲批准。儘管如此，申請人在這份申請書內並無表明有意履行城規會所附加的規劃許可附帶條件。基於上述背景，當局確實懷疑這宗申請對排水可能造成的影響及引致的火警危險，是否通過附加規劃許可附帶條件便可解決。

27. 李志源先生在回應主席的提問時表示，有關地點先前三宗申請的規劃許可均因沒有履行有關排水及火警安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。在批准先前最後一次申請時，城規會已向申請人提出警告，倘有關規劃許可再被撤銷，日後的申請不會再獲從寬考慮。儘管如此，申請人仍沒有提交排水及消防安全建議，以解決有關部門提出的技術問題。主席其後查閱文件附錄 1a 所載的補充規劃說明書，得悉申請人質疑是否有必要提供排水及消防安全設施。主席詢問規劃署是否曾就有關事宜與申請人進行磋商，而申請人是否已表明有意履行附帶條件。李先生在回應時告知小組委員會，儘管規劃署已和申請人代理進行磋商，可是申請人無意按有關部門要求的方式履行有關規劃許可附帶條件。

商議部分

28. 由於先前批給的所有規劃許可均因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，主席表示，申請人未有表明其確實有意履行有關規劃許可附帶條件。由於有關地點先前所有的規劃許可均在附有條件的情況下批給，申請人是有責任按有關部門的要求履行該等規劃許可附帶條件。委員與主席的意見一致，並同意沒有理由對有關地點的申請用途再予容忍，同時亦沒有理由對這宗申請予以從寬考慮和批給規劃許可。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展會造成火警危險，並會對附近地區的排水造成不良影響。申請人提交的資料未能證明有關火警危險及對排水造成的不良影響可予紓緩；以及

- (b) 先前就最後三宗申請(申請編號 A/YL-HT/342、451 及 547)向申請人批給的規劃許可均因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人亦未有表明其有意履行小組委員會所附加的規劃許可附帶條件。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/195 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第129約地段第2847號(部分)、第2849號、第2850號及第2857號(部分)作臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/151)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/195 號)

簡介和提問部分

30. 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) 為臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/151)續期三年；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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，不反對這宗申請。有關公眾停車場可以應付附近鄉村居民的需要，因此沒有違反「住宅(丙

類)」地帶的規劃意向，亦不會與附近的鄉郊地區不相協調。由於未有落實有關分區計劃大綱圖所劃定用途的計劃／已知意向，倘就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，將不會有礙落實「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而當局已建議在批給規劃許可時附加適當的規劃許可附帶條件，以解決有關部門所關注的事宜。如申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。為有關申請的規劃許可續期是符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A(下稱「城規會指引編號 34A」)的規定。小組委員會最近批准一宗涉及同一「住宅(丙類)」地帶的同類申請，之後有關規劃情況並無改變。批准這宗申請，是符合小組委員會先前所作的決定。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 主席表示，這宗申請主要為有關規劃許可續期三年，先前核准申請(編號 A/YL-LFS/113)的規劃許可附帶條件已經履行。批准這宗申請，是符合小組委員會先前所作的決定。委員對此表示同意。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業(即禁止車輛進出申請地點或在申請地點內行駛)；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，採取先前核准申請(編號

A/YL-LFS/113)在申請地點落實的噪音紓緩措施(包括設置實心邊界內牆)；

- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點內停泊／存放重量超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖架和拖頭)；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內停泊／存放未根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木須妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，現時根據先前核准申請(編號 A/YL-LFS/93、113 及 151)落實的排水設施須妥為維修保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年四月九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年四月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年七月九日或之前)提供有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年四月九日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；

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

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未取得元朗地政處批准，不得在其上搭建構築物。申請人須申請短期租約／豁免書，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。此外，申請地點可經由政府土地上的通道到達，元朗地政處不會對該通道進行維修保養工程或保證提供所需的通行權；
- (c) 遵照環境保護署署長最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請人應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，以及向相關地政和保養當局釐清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責維修保養連接申請地點與天華路的通道；
- (f) 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。

擬用作辦公室、警衛室及臨時遮蔽處的改裝貨櫃，須備有以人手操作的認可手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。所有用作辦公室或貯物室的貨櫃均視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，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；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/334 在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 4 小分段(部分)及第 237 號 B 分段餘段(部分)

作臨時露天存放車輛(中型貨車)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/334 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛(中型貨車)(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」)考慮到申請地點附近的易受影響設施和預計的環境滋擾，並不支持申請；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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。有關發展與附近主要為現有和擬議民居／小型屋宇的土地用途不相協調。申請地點附近的露天貯物場、泊車位、辦公室和一個陳列室均為涉嫌違例發展，可能須面對管制行動。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為環保署署長並不支持申請，而自城規會規劃指引編號 13E 頒布以來，有關「鄉村式發展」地帶內沒有同類用途獲批給許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 一名委員並不反對規劃署就這宗申請作出的建議，並留

意到規劃署在城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年頒布前，曾數次就位於「鄉村式發展」地帶內的申請地點的臨時停車場用途建議批給許可，但現時卻改變有關建議。該名委員詢問規劃署改變立場的原因。李建基先生回應時表示，先前就申請地點批給許可，是考慮到該區用地的情況，包括附近地區的已規劃／核准住宅發展。就此，城規會在批給先前的許可時，只批給為期一年的較短許可期，以監察有關情況。秘書解釋說該「鄉村式發展」地帶位於第 4 類地區內。根據城規會規劃指引編號 13E，就第 4 類地區而言，城規會在考慮規劃許可的續期申請時，可能只會批給有效期最長為兩年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處。除非情況極為特殊，否則規劃許可不會再獲續期。城規會希望透過取締現有的不協調用途，實現分區計劃大綱圖上有關地帶的規劃意向，而這取締不協調用途的規劃意向已在城規會規劃指引編號 13E 內清楚述明。就此，規劃署根據城規會規劃指引編號 13E 相應地建議拒絕有關申請及其他同類申請。主席指出，在考慮有關申請時，情況亦有所改變，因為申請地點附近現時有更多已規劃／已承諾進行的住宅發展，申請用途的規模雖然已經縮小，但仍與附近的土地用途不相協調。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與申請地點附近的住宅發展不相協調，而且有政府部門就環境問題對申請提出負面意見，因此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)；以及
- (b) 由於自城規會規劃指引編號 13E 頒布以來，有關「鄉村式發展」地帶內沒有同類用途獲批給許可，故批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/456 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)、第 1240 號(部分)及第 1242 號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/456 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流中心，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」)表示，當局在二零零七年接獲三宗針對申請地點而提出的環境事宜投訴，而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住宅用途，預料申請會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；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。申請用途與貨倉發展類似，與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸。有關發展與附近地區並非不相協調。由於並沒有已知的永久發展計劃，故屬臨時性質的申請用途並不會妨礙該區的長遠用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是有關發展主要涉及在密封的貨倉構築物內作貯物用途，二零零八年及二零零九年沒

有再接獲任何投訴，而二零零七年的投訴未必與現有用途有關。申請人建議，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，亦不得於星期日及公眾假期進行作業，以及不得作露天存放物品用途。就此而言，預計有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響。爲了紓緩可能對環境造成的影響，建議訂定爲期一年的較短許可期，以監察申請地點的情況，並建議在規劃許可附加合適的規劃許可附帶條件。如申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。此外，當局亦會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩任何潛在的環境影響。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，爲期一年(而非申請人要求的三年)，至二零一零年十月九日止，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，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) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點的露天範圍存放物品；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗和其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年一月九日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年四月九日或之前)闢設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)落實排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 該規劃許可乃批給申請的用途／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，包括露天貯存喉管。申請人應立即採取行動，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，必須事先已取得規劃許可；

(c) 當局訂定較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的發展情況及履行規劃許可附帶條件的進度；

(d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

(e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘稍後發現申請地點內的地段上確有搭建違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，便會採取執行管制行動。倘有違反涵蓋第 119 約地段第 1238 號及第 1239 號的短期豁免書(編號 3267 和 3268)的條件的情況，地政處會採取適當的管制行動。倘就第 119 約地段第 1240 號、第 1242 號及第 1220 號餘段的批准書(編號 MNT 16226 及 MT/LM 14544 號)所批准的農用構築物，已改為非農業用途，該處或會安排終止該批准書。相關地段的註冊擁有人應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，地政處會考慮根據其現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在公庵路出入口興建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)的最新版本關設，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。路政署不應負責保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (h) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本所載措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須考慮在北面界線沿線鋪設排水明渠，並須證明擬議發展不會阻礙地面水流及地面流徑；
- (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 IV；
- (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。此外，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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請；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》。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/458 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段、第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、第 2428 號餘段、第 2429 號 A 分段、第 2429 號 B 分段、第 2429 號 C 分段、第 2429 號 D 分段、第 2429 號餘段、第 2430 號、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號(部分)、第 2685 號(部分)、第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2688 號、第 2689 號、第 2690 號、第 2691 號、第 2692 號、第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號、第 2696

號、第 2697 號、第 2698 號 A 分段、第 2698 號 B 分段、第 2699 號、第 2700 號、第 2701 號、第 2702 號、第 2703 號、第 2704 號 A 及 B 分段、第 2705 號、第 2706 號、第 2712 號(部分)、第 2713 號、第 2714 號、第 2716 號餘段、第 2717 號餘段、第 2718 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時露天存放建築機械、建築材料及循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/458 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／屯門及元朗李建基先生通知小組委員會，規劃署於二零零九年十月七日接獲一封信件，該信由位於申請地點內五個地段的三名土地擁有人或管理人發出，表示他們未有提交或授權提交有關申請，而他們反對這宗申請。李先生表示，申請人已符合城市規劃委員會規劃指引「按照《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」(城規會規劃指引編號 31)所載的規定，在三份本地報章刊登關於申請的通知及在申請地點貼出通知，有關詳情載於文件第 3 段。在有關申請的三個星期法定公布期內，該三名土地擁有人未有就有關申請提出意見。倘申請獲小組委員會批准，建議附加文件第 13.2 段所載的一項指引性質條款，要求申請人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。

44. 李先生其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械、建築材料及循環再造物料(包括金屬及塑膠)，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」)表示，當局曾在二零零九年接獲一宗涉及申請地點與廢物污染有關的環境投訴。鑑於沿通往申請地點的接駁路徑有易受影響的住宅用途，預料會對環境造成滋擾，因此環保署署長不支持這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點有很高的復耕潛力；

- (d) 在法定公布期內，接獲一份欖口村原居民代表和居民代表的公眾意見，反對這宗申請，理由是申請地點接近欖口村的民居，或會引致火警、衛生問題、環境污染、噪音問題和水浸問題。元朗民政事務專員亦接獲欖口村村代表的反對信，內容與公眾意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會指引編號 13E)。這部分的「未決定用途」地帶有類似申請已在有附帶條件的情況下獲得批准。以臨時性質批准申請，為期不超過三年，不會妨礙該區的長遠用途。擬議發展並非與附近地區不相協調。雖然漁護署署長對這宗申請有所保留，但是該區大致上擬作露天貯物用途，而申請地點上的植物已清理，該處亦已平整。環保署署長不支持這宗申請，而申請地點的緊鄰範圍現時並無住宅。為了解決有關部門所關注的事宜，建議附加合適的規劃許可附帶條件。然而，由於擬議發展毗連欖口村的「鄉村式發展」地帶，而元朗地政處正在處理 14 宗小型屋宇申請，因此建議批出為期一年的較短許可期，以監察申請地點的情況。此外，建議闢設禁止作露天貯物用途的 20 米闊緩衝區，以減少對毗連「鄉村式發展」地帶環境可能造成的滋擾。如申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。此外，當局亦會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩對環境造成的任何潛在影響。

45. 就有關三名土地擁有人提出的反對，委員進行了詳細的討論。一名委員詢問，是否必須取得土地擁有人的同意才可提交規劃申請；倘當局接獲擁有人的反對或遇到涉及申請的土地糾紛，城規會是否應延期處理和考慮申請，直至土地擁有人與申請人之間的授權問題得以解決。另一名委員持相同意見，認為通知規定或許不足夠，因為申請人只須通知土地擁有人關乎其土地的申請，但申請人並無責任提供建議的詳情。該名委員認為，須為方便發展及保障擁有人的權利兩方面之間取得平衡。

46. 主席回應時表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，申請人須按照城規會規劃指引編號 31 所載的通知規定，就申請取得擁有人的同意或通知土地擁有人。儘管如此，倘申請人希望落實經城規會核准的發展項目，便須與相關的土地擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。就這宗申請而言，申請人已符合通知規定，申請用途最終能否落實，須視乎申請人是否已設法與相關的土地擁有人解決土地問題。

47. 秘書補充說，在檢討《城市規劃條例》時，已從各方面作出考慮，制訂關於向擁有人發給通知及取得擁有人同意的合適安排。跟這宗臨時露天貯物用途的申請不同，當局認同發展商在發展過程中在徵集土地方面遇到的困難。就香港的情況而言，項目倡議人先取得規劃許可，然後才斥資徵集土地的做法，並不罕見。最重要的考慮是土地擁有人就申請應有被通知的知情權，並讓他有機會就申請提出意見。《2004 年城市規劃(修訂)條例》訂明須取得擁有人的同意或向擁有人發給通知的規定。通知擁有人的實際步驟和程序，亦已在相關的城規會規劃指引內訂明，以確保擁有人會接獲關乎其土地的申請的通知，並可就申請向城規會表達意見或提出反對。至於這宗申請，反對意見是由申請地點內零散地段的三名土地擁有人提出。倘規劃許可獲批，而申請人希望繼續進行經核准的發展項目，則必須與相關的土地擁有人解決有關糾紛。

48. 另一名委員指出，在土地或物業轉讓當中，平衡利益是相當重要的，因為只要有少數不妥協的土地擁有人便可牽制整個項目。該名委員指出，無論如何，土地擁有人的權利已受到保障，如有關的土地擁有人不同意該宗土地交易，便無法落實任何已核准的發展建議。主席表示，城規會應權衡相關人士的

利益，不適宜因私人土地糾紛而並非任何規劃考慮因素，延期或暫緩處理申請。現行做法已確保設有一個平衡透明的制度，在該制度下，土地擁有人會就影響他們土地的申請接獲正式通知，並有機會就申請向城規會表達意見。委員大致同意主席的意見。秘書請委員留意，反對意見是由數名零散地段的土地擁有人提出，而有關地段只佔申請地點一小部分。

49. 主席其後詢問通往申請地點的通道安排，因為擬議通道會穿越申請地點以西的鄉村範圍。李建基先生回應時表示，申請地點可經由山下路通往申請地點西面的一條區內小徑前往。申請人建議鋪築這條區內小徑，作為通往申請地點的通道，而位於申請地點東面欖堤西路的現有出入口會設置圍欄。然而，現有欖堤西路不會作出入口用途，因為欖堤西路和欖堤東路均為明渠的設施道路，而超過七米長的車輛則限制使用該道路。李先生亦知會委員，位於欖堤西路以西的有關「未決定用途」地帶內的露天貯物用途，目前都是使用山下路作為出入口。

商議部分

50. 委員同意，小組委員會應批給為期一年的規劃許可，而並非申請人所要求為期三年的規劃許可，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。鑑於有區內人士強烈反對這宗申請，一名委員提議相關的地區規劃處應與區內村民聯絡，以處理他們所關注的問題。主席要求李先生與元朗民政事務專員跟進有關事宜。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定按照向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年(而非申請人要求的三年)，至二零一零年十月九日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上八時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，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，不得於申請地點北面和西面界線毗連「鄉村式發展」地帶的 20 米範圍內露天存放物品；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子廢料和舊電器；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗和其他工場活動；
- (f) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》所界定 24 公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架進行作業；
- (g) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)，鋪築申請地點的路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)，在申請地點設置周邊圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)提交排水研究，而有關研究必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)，根據排水研究落實排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月九日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)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；
- (o) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局訂定較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的發展情況及履行規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留

權利，倘稍後發現申請地點內的地段上確有搭建違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，以及未經許可佔用政府土地屬實，或會採取執行管制行動。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。此外，申請地點可經由一條非正式的鄉村道路到達，該道路穿越政府土地／其他私人土地。元朗地政處不會為該道路提供維修保養工程，亦不會保證批給通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意因申請地點範圍偌大，須沿申請地點界線進行雙行樹木規劃，作為有效的屏障；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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；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》。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/460 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 分段至 G 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)、第 1224 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時存放廣告物料連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/460 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時存放廣告物料連附屬工場(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，因為申請地點附近有些易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由毗鄰辦公室的一名工人提交的公眾意見書，該工人並不反對在申請地點進行擬議用途，但希望城規會可禁止闢設擬議附屬工場，或最低限度規管工場的活動及辦公時間。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的意見；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議用途將設於在申請地點內的擬議開敞式屋棚(約 220 平方米及 4.8 米高)內。有關用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸。有關發展與周圍地區並非不相協調。

由於並沒有已知的永久發展計劃，申請所涉用途屬臨時性質，不會令該區的長期用途難以落實。雖然環保署署長不支持這宗申請，但有關發展主要是把設有上蓋的構築物作貯物用途，最接近的住用構築物距離申請地點約 50 米，並有其他貨倉及辦公用途分隔。申請人建議工場由晚上七時至翌日早上八時不會進行夜間作業，亦不會在申請地點進行露天貯物，以及預計不會對周圍地區的環境造成重大影響。建議在規劃許可加入適當的規劃許可附帶條件，以處理有關政府部門關注的事宜。如申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。此外，當局亦會告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩可能對環境造成的影響。對於有公眾意見反對擬議附屬工場，擬進行的活動只屬小型性質，而且在屋棚內進行，預計不會對周圍地區的環境造成不良影響。

54. 李建基先生回應主席的詢問時請委員參閱文件圖 A-2，並表示提意見人沒有在公眾意見書中說明毗鄰辦公室的確實位置，其所指的很可能是申請地點東北面的貨倉連辦公室用途，該處亦用作貯物用途。

商議部分

55. 由於有區內人士反對這宗申請，一名委員建議地區規劃處與區內村民聯絡，以處理他們關注的事項。主席要求李先生與元朗民政事務處跟進此事。

56. 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，至二零一二年十月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申

請地點進行作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天位置貯物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年七月九日或之前)提供車輛進出通道，而有關設施必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年七月九日或之前)落實提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年七月九日或之前)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；
- (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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即對於在申請地段搭建的違例構築物(包括改裝貨櫃)及非法佔用政府土地的情況，如發現屬實，元朗地政處保留在稍後採取管制／規管行動的權利。佔用政府土地的人及有關地段的註冊擁有人亦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事項納入法定管制。倘沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(視乎何者適用)，在公庵路

的出入口興建車輛進出通道，以配合現有行人路的狀況，並在申請地點的通道提供足夠排水設施，以防止地面水從申請地點溢出，流向附近公用道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；

- (f) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意貯存的物料應移離申請地點內的樹木／樹槽，以保障樹木健康；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須考慮沿申請地點北面及南面界線鋪設明渠，並須證明擬議發展不會阻礙地面水流及地面徑流；
- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 IV 的意見，即有關在擬備消防裝置建議時所須遵守的規定；
- (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 條對申請地點內的違例構築物採取行動。此外，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，如屋棚、貨櫃改裝的辦公室／貯物室)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。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；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／屯門及元朗李建基先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

[馬錦華先生此時返回議席。]

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、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/96 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 1193 號 A 分段(部分)作臨時露天存放建築材料及器材，並改裝貨櫃作輔助貯存用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/96 號)

58. 秘書報告，劉志宏博士已就此議項申報利益，因近期與楊家聲建築師事務所所有業務往來，而該公司是申請人的顧問。

小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

59. 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) 臨時露天存放建築材料及器材，並改裝貨櫃作輔助貯存用途(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，因為申請地點附近建有住用構築物。有關地點位於《新界東北新發展區規劃及工程研究》所指的擬議粉嶺北新發展區內，該研究擬於二零一一年年中完成，有關發展的土地平整工程已暫定於二零一四年展開。有鑑於此，土木工程拓展署署長建議把這宗申請的許可有效期限定為二零一三年或之前，以免妨礙新發展區的發展。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，因為申請地點內的保護樹木／維修工程未能令人滿意，而且先前曾有不履行規劃許可附帶條件的記錄(包括有關保護樹木及美化環境建議)，因此質疑申請人會否履行有關美化環境工程的規劃許可附帶條件；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，表示「沒有意見」，而北區民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對。上水區鄉事委員會主席支持這宗申請，而相關北區區議員及上水鄉和華山村村代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請所涉用途符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，與附近的土地用途並非不相協調，而且符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃

指引編號 13E)。環保署署長、總城市規劃師／城市設計及園境和有關政府部門關注的問題，可透過加入規劃許可建議的適當規劃許可附帶條件而獲得解決。當局會告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》，以盡量減低對鄰近易受影響用途在環境方面可能造成的影響。小組委員會曾批准由同一名申請人先前就相同用途提交的三宗申請及同一「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶內其他同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然先前批給的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但除沒有提交消防裝置和滅火水源建議及提供有關設施外，申請人已履行編號 A/NE-FTA/77 的申請所附加的大部分規劃許可附帶條件。由於在撤銷先前兩次規劃許可時，並沒有警告申請人不會再獲批給規劃許可，可考慮最後一次對申請所涉用途予以容忍，並批給有效期較短的規劃許可及附帶條件履行期限，以監察履行附帶條件的進度。當局會告知申請人如再次未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。除非情況極為特殊，否則任何進一步申請均不獲從寬考慮。

60. 賴碧紅女士回應主席的詢問時表示，申請人未有履行規劃許可附帶條件中有關提供及落實消防裝置及滅火水源的規定，但已履行其他附帶條件。許惠強先生補充，在新界北區及其他鄉郊地區一些個案中，申請人在履行消防安全方面的規劃許可附帶條件時會遇到困難，而消防處處長在這些個案中要求申請人提供水缸和消防花灑系統。申請人曾提交消防裝置建議，但未能符合消防處處長的要求。因此，先前批給的規劃許可(編號 A/NE-FTA/77)便被撤銷。雖然規劃許可被撤銷，但申請人仍再次嘗試提交這宗規劃許可申請，並有誠意履行消防安全方面的規劃許可附帶條件。這宗申請可獲從寬考慮。不過，消防安全規定不可作出妥協，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人遵守消防安全規定，而有關情況必須符合消防處處長的要求。

商議部分

61. 委員同意這宗申請可獲從寬考慮，並適宜批給為期一年的規劃許可，以監察申請人履行消防安全方面的規劃許可附帶條件的進度。不過，應告知申請人，除非情況極為特殊，否則任何進一步申請不會再獲從寬考慮。

62. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一零年十月九日止，而並非申請人要求的三年。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (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，申請地點周邊圍欄及已鋪築的地面須妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年一月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一零年一月九日或之前)，提交消防通道、消防裝置和滅火水源建議，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的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提供消防通道、消防裝置和滅火水源，而有關設施必須

符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年一月九日或之前)，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的六個月內(即二零一零年四月九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)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
- (k) 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)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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的發展項目展開前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的規劃許可及附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況及規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，除非情況極為特殊，否則任何進一步申請均不獲從寬考慮。
- (c) 申請人須與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以把違例構築物納入法定管制內；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的任何違例建築工程採取管制行動；
 - (ii) 根據《建築物條例》，須由認可人士就擬議發展正式提交申請。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，有關發展的密度必須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
 - (iii) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；以及
 - (iv) 用作地盤辦公室或貯存庫的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。除非獲得豁免，否則亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段範圍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；
- (g) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》最新版本所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：
- (i) 須按照英國標準 5266：第 1 部和英國標準

EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明設施；

- (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；
- (iii) 須按照英國標準 5839：第 1 部(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號的規定為整座建築物設置火警警報系統。各消防喉裝置處須設有啓動點和聲響警報裝置各一個。此啓動點應包括消防泵起動和聲響／視象警報裝置啓動的設施；
- (iv) 須設置由一個兩立方米的消防水缸供水的經改良喉轆系統，並設有足夠的喉轆，以確保一段不超過 30 米長的喉管可伸延到每座建築物的每一部分。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；
- (v) 須按用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及
- (vi) 至於面積超過 230 平方米的構築物，整幢建築物須按照英國標準 EN 12845：2003 及消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。

議程項目 16
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/131 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」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及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/131D 號)

64. 小組委員會得悉，規劃署要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士表示，在申請人於二零零九年九月十四日所提交的進一步資料中，申請人聲稱由於把申請地點移後以便擴闊通道，故此申請 0.08 倍的額外地積比率和 0.75% 的額外上蓋面積，使總地積比率達 0.48 倍，總上蓋面積達 22.75%。不過，額外地積比率和額外上蓋面積的建議增幅不符合已提交的總綱發展藍圖。由於總綱發展藍圖是落實擬議計劃的基礎，因此有需要更正進一步資料和擬議總綱發展藍圖上有關地積比率和上蓋面積的問題。申請人與規劃署仍在澄清不相符的地方，需要更多時間解決有關事宜。因此，規劃署建議城規會延期對這宗申請作出決定，以待與申請人澄清總綱發展藍圖所顯示的地積比率和上蓋面積，並就上述事宜徵詢有關政府部門的意見。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，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 17 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/282

在劃為「綠化地帶」的上水古洞南麒麟村48號
闢設社會福利設施(戒毒及康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/282 號)

66. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年九月十七日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間準備補充資料，處理運輸署和規劃署園景小組分別就交通和景觀方面所提出的部門意見。

67. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/403 在劃為「康樂」地帶的粉嶺流水響第 85 約地段第 612 號 G 分段關設臨時車輛、機械及建築器材修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/403 號)

簡介和提問部分

68. 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：

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時車輛、機械及建築器材修理工場(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或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員接獲由區內人士提出的反對和意見。粉嶺區鄉事委員會主席以交通理由反對這宗申請，有關的北區區議員及龍躍頭的居民代表和原居民代表並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請人申請規劃許可，以便繼續使用申請地點作臨時的車輛、機械及建築器材修理工場，有關用途先前已獲小組委員會批准，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。現有計劃與最新獲批准的計劃(申請編號 A/NE-LYT/336)相同。該區的規劃情況並無重大改變。申請所涉及的用途與附近的土地用途並非不相協調。由於並無已知的計劃落實擬定的用途，因此就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙該區長遠的規劃意向。雖然有區內人士以交通理由提出反對，但運輸署助理署長／新界不反對有關發展，其他相關的政府部門也沒有對這宗申請提出反對／意見。因此，這宗申請可予從寬考慮。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八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，重型貨車不得進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，保養現有的永久圍欄和永久屏障；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月九日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月九日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月九日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月九日或之前)落實美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；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(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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉及的用途；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本所建議的環境紓緩措施，以盡量減少可能對毗鄰地區環境所造成的影響；
- (c) 申請人及其承辦商在有關的 400 千伏特架空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」；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的水務署抽洪集水區；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，並留意他就消防裝置建議所提出的建議：
 - (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
 - (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動

按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，以確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
- (v) 須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；以及
- (vi) 如構築物的面積超過 230 平方米，整幢樓宇均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/683

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的沙田石門安麗街 11 號企業中心地下 5 號及 6 號工場經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/683 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，因為申請處所在地面一層與其他工業用途並存；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展可能會對治安造成不良影響，並減少石門食堂的數目。沙田民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不支持這宗申請。擬議的「商店及服務行業」用途不符合城市規劃委員會的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為在申請所涉及的地面一層，整體商用樓面面積為 503 平方米，已遠遠超出 460 平方米的最大准許上限。從消防安全的角度而言，消防處處長反對申請用途，因為申請處所在地面一層與其他工業用途並存。

73. 許惠強先生在回應一名委員詢問時澄清，根據城規會規劃指引，地面全層的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米(設有噴灑系統)和 230 平方米(沒有噴灑系統)。由於申請所涉及處所的擬議樓面面積為 503 平方米，已超出最大准許上限，因此當局不能支持這宗申請。如申請人仍想闢設申請用途，應減少申請處所的樓面面積，以符合城規會規劃指引的規定。另一名委員提述文件圖 A-3，詢問位於地面一層內的 1 號店舖(速遞有限公司)、2 號和 3 號店舖(食堂)和 7 號店舖(地產代理)有否相關用途的申請，以及有否已被計入地面一層最大准許合計商用樓面面積(230 平方米 / 460 平方米)。許惠強先生在回應時表示，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，2 號和 3 號店舖的「食堂」屬經常准許的用途，然而他暫時沒有資料關於 1 號和 7 號店舖是否已計入合計商用樓面面積。當局亦沒有收到就 1 號和 7 號店舖提交的規劃申請。不過，由於申請處所的擬議樓面面積為 503 平方米，已超出最大准許上限，根據城規會規劃指引編號 22D，當局不支持這宗申請。

商議部分

74. 委員同意，由於申請用途的規模已超出城規會規劃指引編號 22D 所規定的最大准許上限，按照城規會的做法，這宗申請不能予以支持。

75. 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「商店及服務行業」用途不符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為合計商用樓面面積中不可扣減的整體樓面面積已超出 460 平方米的最大准許上限；以及
- (b) 從消防安全的角度而言，消防處處長反對擬議的「商店及服務行業」用途。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/292 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔汀角村第29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/292 號)

簡介和提問部分

76. 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，因為申請地點位於「吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第 1 階段第 2 期 C—大埔汀角鄉村污水收集系統」的工地範圍內，而自二零零九年二月起，該工地已分配予渠務署。鑑於申請地點的復耕潛力高，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請。從景觀規劃角度而言，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；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬建屋宇會影響提意見人的果樹，而區內村民亦打算使用申請地點作為公眾停車場。大埔民政事務專員接獲由區內人士提出的反對意見。汀角村原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見，但該村一名原居民則以公眾意見書所持的同一理由反對這宗申請，認為擬建屋宇會影響有關果樹；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而汀角村內亦普遍缺乏土地以應付未來對小型屋宇發展的需求，但擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於一項名為「吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第 1 階段第 2 期 C—大埔汀角鄉村污水收集系統」的公共污水收集計劃的工地（政府撥地-TTP 683）範圍內，而自二零零九年二月起，該工地已分配予渠務署。相關的政府部門均不支持這宗申請或對這宗申請有所保留。區內人士亦對這宗申請提出反對。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 委員同意這宗申請不能予以支持，因為申請所涉的政府

土地已分配予渠務署進行污水收集系統工程，不能用作興建新界豁免管制屋宇。

79. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請地點位於一項名為「吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第 1 階段第 2 期 C—大埔汀角鄉村污水收集系統」的公共污水收集計劃的工地範圍內，而自二零零九年二月起，該工地已分配予渠務署，因此擬建發展不符合「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」。

80. 主席表示，由於議程項目 21 所涉的申請是根據修訂前的《城市規劃條例》(下稱「修訂前條例」)提交，因此會以閉門會議形式進行商議。

議程項目 21

[閉門會議]

議程項目 22

其他事項

85. 餘無別事，會議於下午四時結束。