

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年十一月二十日下午二時三十分舉行的
第 407 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

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
劉星先生

秘書

因事缺席

梁廣灝先生

陳漢雲教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
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十一月六日第 406 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」)二零零九年十一月六日第 406 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]

2. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士及王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》的
擬議修訂項目

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 19/09 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 位於達東路以東的東涌第 3 區(主要修訂用地)有一塊面積約 1 公頃的土地，在東涌市中心地區分區計劃圖上劃為「商業」地帶，並無訂明發展限制。根據《東涌市中心地區發展藍圖編號 L/I-TCTC/1D》，主要修訂用地的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 70 米。3 倍的最高地積比率並未涵蓋可能會位於有關用地地面一層的公共車輛總站；

[杜德俊教授和李欣明先生此時到達參加會議。]

- (b) 主要修訂用地位於東涌市中心，鄰近港鐵東涌站，與其他地區之間的交通亦便利。配合位於地面一層的公共車輛總站，以及附近現有的零售、辦公室和酒店(即東薈城)發展的協同效應，應可發揮主要修訂用地的潛力，並充分善用該用地。故此，5 倍地積比率(包括地積比率為 1 倍的擬議公共車輛總站及就商業用途增加一倍地積比率)實屬合理，亦無損該區的環境和交通狀況。根據 5 倍地積比率和主水平基準上 70 米的建築物高度進行的視覺影響分析顯示，主要修訂用地的有關發展只會對附近環境造成輕微至中度的影響；
- (c) 自在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶的東涌吊車終站完成發展後，無須再劃出 A 區和 B 區，以規管整體樓面面積分布，因此該兩區應予以刪除。非住用總樓面面積由 11 000 平方米減至 308 平方米，以反映發展完成後的商業樓面空間；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

項目 A1 及 A4 項－把「商業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶(約 1.00 公頃)

- (d) 建議把主要修訂用地大部分範圍由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並與劃為「道路」的地方合併，以配合東涌市地段第 11 號的界線。擬議「商業(1)」地帶的地積比率限於 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 70 米；

項目 A2 項－把「商業」地帶改劃作顯示為「道路」的地方(約 0.03 公頃)

- (e) 主要修訂用地西南部一塊狹長土地位於東涌市地段第 11 號的界線以外，現時設有行人天橋，把這塊土地改劃作顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況；

項目 A3、A5 及 A7 項－把「商業」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶(約 0.15 公頃)

- (f) 建議修訂界線，以配合東涌市地段第 1 號(東堤灣畔)及地段第 2 號(東薈城)的界線；

項目 A6 項－把顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(約 0.01 公頃)

- (g) 美東街東端一小塊土地已發展成露天場地，並不屬於街道的一部分。因此，建議修訂界線，以反映美東街發展完成後的情況；

項目 A8 項－把「綜合發展區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方(約 0.02 公頃)

- (h) 建議修訂界線，以反映美東街發展完成後的情況及東涌市地段第 1 號的界線；

項目 B1 項 – 刪除「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶內的分區「A 區」及「B 區」(約 0.76 公頃)

- (i) 建議刪除有關地帶內的「A 區」及「B 區」。劃分「A 區」及「B 區」，原意是規管有關地帶內非住用總樓面面積的分布。由於吊車終站竣工後，已無須劃出分區，所以再沒有需要就「A 區」及「B 區」作出限制和劃分。最大非住用總樓面面積將修訂為 308 平方米，以反映現有商業樓面空間；

項目 B2 及 B3 項 – 把「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶(約 0.16 公頃)

- (j) 建議修訂界線，以配合政府分別為東涌第 2 區游泳池場館和達東路花園撥出的土地；

對分區大綱圖《註釋》的擬議修訂項目

- (k) 《註釋》的擬議修訂項目主要是在「商業(1)」地帶的新「備註」加入地積比率及建築物高度限制，以及修訂「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶的總樓面面積限制和分區的劃分；以及

諮詢

- (1) 擬議修訂已發給相關政府部門及政策局傳閱，以徵詢意見，當局並沒有接獲負面意見。在分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲前或刊憲期間，當局會諮詢離島區議會、互助委員會及有關業主法團的意見。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》的擬議修訂項目及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16A》(載於文件附錄 II)(展示後將重新編號為 S/I-TCTC/17)和該圖則的《註釋》(載於文件附錄 III)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；
- (b) 同意通過經修訂的《說明書》(載於文件附錄 IV)。該《說明書》闡明城規會擬備《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16A》時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》(載於文件附錄 IV)適宜連同《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16A》(展示後將重新編號為 S/I-TCTC/17)一併展示，供公眾查閱，並以城規會名義公布。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/173 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 546 號 A 分段、第 546 號餘段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/173 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗規劃申請，理由是該處是一塊優質農地。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，理由是批准這宗申請，會對位於蠔涌區內劃為「農業」地帶的其他同類發展立下不良先例，而且有關申請對區內有限的道路網絡所造成的累積交通影響尚未評估和確定；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，由創建香港和兩名公眾人士提出。他們反對申請，理由是有關發展位於「農業」地帶內；該區在多方面缺乏符合持續發展原則的鄉村規劃，包括優質的交通、道路工程、公用設施、康樂設施及公共空間；以及擬議發展對交通及基礎設施造成的不良影響備受關注。西貢民政事務專員表示沒有接獲區內人士提出涉及申請地點的反對，但不時接獲村民就通道阻塞問題作出的投訴，而區內居民對此問題極為關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村範圍」內，而且該處的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故這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。至於運輸署助理署長／新界和公眾提出有關通道的意見，政府不保證小型屋宇發展的通行權，因為大部分鄉村範圍位於私人土地，闢設通道須取得有關私人土地擁有人的同意。在蠔涌新村附近的「農業」地帶內，有若干宗同類規劃申請已獲得批准作小型屋宇發展。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 主席表示，這宗申請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，因此可獲得批准。

9. 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十一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署署長的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 建議保護申請地點範圍內和附近的現有樹木，並在申請地點四周種植更多樹木，以改善「農業」地帶內雜亂無章的小型屋宇發展的景觀；以及
 - (ii) 在建造化糞池和相關的喉管工程時，須保存和保護所有現有樹木。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士及王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。林女士及王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 20/09 號)

[劉志宏博士此時到達出席會議。]

11. 委員察悉葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。該公司是深涌的土地擁有人之一。由於此議項涉及圖則制訂程序，委員同意葉先生及鄭先生可以留席。

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

圖則《註釋》的擬議修訂項目

- (a) 對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，旨在根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)修訂准許在「綠化地帶」內進行的土地用途，包括在「綠化地帶」的「註釋」第二欄加入「社會福利設施」，以便提供彈性，容許向城規會申請在劃為「綠化地帶」的地區提供若干福利設施或社區服務，供區內人士或公眾使用。「綠化地帶」內一些現有鄉郊設施(例如頗具保育價值的天主堂暨舊公民學校)可撥入這類用途。修訂基本上屬於技術性質，以配合最新的註釋總表。分區計劃大綱圖的《說明書》無須修訂；以及

結論

- (b) 已諮詢的政府部門沒有提出負面意見。待圖則展示後，短期內將就分區計劃大綱草圖的擬議修訂諮詢大埔區議會(或轄下小組委員會)及西貢北約鄉事委員會。

13. 在回應主席的詢問時，鄭禮森女士表示把「社會福利設施」列為「綠化地帶」的第二欄用途，適用於分區計劃大綱圖上所有劃為「綠化地帶」的土地。一名委員詢問在「綠化地帶」內容許「社會福利設施」是否符合一般慣例，以及此用途是否僅適用於現有建築物的重建，抑或容許在「綠化地帶」內興建新建築物。鄭禮森女士回應，擬議修訂符合《法定圖則註釋總表》，而在「綠化地帶」的「註釋」第二欄加入社會福利設施後，該些發展或重建項目仍須獲得城市規劃委員會的規劃許可。秘書表示，把社會福利設施列為「綠化地帶」第二欄用途的建議，適用於所有劃為「綠化地帶」的土地，並不限於現有教堂。此項修訂與其他分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的用途是一致的。

[陳曼琪女士此時到達出席會議。]

商議部分

14. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意根據文件第 3 段的內容對《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1A》作出擬議修訂；
- (b) 同意修訂圖則編號 S/NE-SC/1A(載於文件附件 B)(刊憲後將重新編號為 S/NE-SC/2)及修訂圖則的《註釋》(載於文件附件 C)適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 接納《說明書》(載於附件 D)以闡明城規會擬備深涌分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》(載於附件 D)適宜連同深涌分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並且以城規會的名義發出。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」及「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多個地段和毗連政府土地進行臨時生態改善工程(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-SC/1 號)

15. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司轄下的附屬公司提出。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)曾就這宗申請提出意見。杜德俊教授已就這宗申請申報利益，因為他是基金會轄下米埔管理及發展委員會的委員。由於申請人要求延期考慮其申請，委員同意葉先生、鄭先生及杜德俊教授可以留席。

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

簡介和提問部分

16. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月六日，要求延期兩個月考慮申請。理由是深涌分區計劃大綱草圖須在憲報刊登，而且現正進行申述程序，故須延期以便就尚未處理的政府部門意見，擬備有關回應。

商議部分

17. 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(即共 10 個月時間)準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/389 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔九龍坑圍頭村第 7 約地段第 971 號 A 分段第 2 小分段、第 971 號 A 分段第 3 小分段、第 971 號 B 分段第 1 小分段、第 971 號 C 分段第 1 小分段及第 971 號 C 分段餘段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/389 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的部分範圍位於分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內，而且復耕潛力高。不過，他進一步表示，根據大埔地政專員提供的資料，《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》適用於這宗申請；
- (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

[吳祖南博士此時暫時離席。]

- (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。兩幢擬議屋宇符合《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》(下稱「臨時準則」)，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於圍頭村的「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。就漁護署署長的意見而言，根據大埔地政專員提供的資料，臨時準則適用於這宗申請。此外，申請地點接近圍頭村的鄉村羣，而擬議小型屋宇與附近具鄉郊特色的鄉村環境並非不相協調。雖然申請地點位於集水區內，但可以接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。

19. 委員並無就申請提出問題。

[陳炳煥先生此時到達出席會議。]

商議部分

20. 主席表示這宗申請符合《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》，可獲批准。

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 接駁污水排放系統至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取預防措施，確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 待公共排污網竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間接駁公共排污網；
- (c) 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，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。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，須予以修正。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；

- (d) 須留意申請地點所處地區現時沒有排污駁引設施。有關發展的污水處理／排放方法及提供化糞池事宜，須諮詢環境保護署；
- (e) 須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥善接駁；
- (f) 須密切留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會將最新進度通知所有相關的村代表；
- (g) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (h) 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；
- (i) 須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；
- (j) 如申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
- (k) 申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
- (l) 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 8
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/438 擬在劃為「鄉村式發展」及「綜合發展區(1)」地帶的
大埔鳳園第 11 約地段第 206 號 F 分段及
第 206 號 G 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/TP/438 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[吳祖南博士此時返回議席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，由鳳景別墅的業主協會及該屋苑的一名居民提交。前者反對擬議用途，因為擔心會影響該屋苑擁有的地段第 1715 號、第 1716 號、第 207 號第 2 小分段及第 207 號 A 分段第 1 小分段。後者亦反對建議，因為位置過於接近其屋苑，會造成空氣、噪音及水質污染，並會收窄公共道路；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合《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「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。由

於申請地點少於 50% 範圍位於「綜合發展區(1)」地帶內，即使批准這宗申請，亦不會令規劃意向難以落實。擬議小型屋宇與附近具鄉郊特色的鄉村環境大致上互相協調。就公眾提出的意見而言，申請地點並無涵蓋提意見人提及的地段，而且擬議發展規模細小，不大可能造成嚴重污染。

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十一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關係統，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；
- (b) 須留意申請地點所處地區現時沒有排污駁引設施。有關發展的污水處理／排放方法及提供化糞池事宜，須諮詢環境保護署；
- (c) 為向發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與

供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (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) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。
- (g) 申請人須與大埔市地段第 183 號的擁有人密切聯絡，以確保有關小型屋宇不會侵佔綠化地區(鳳園路)及大埔市地段第 183 號的擁有人日後鋪設的道路。提醒申請人或須採取紓緩措施，處理公共道路產生的噪音和塵埃等。

議程項目 9
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/283 擬在劃為「農業」地帶的
上水古洞南蕉徑村第 100 約
地段第 642 號 E 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-KTS/283 號)

27. 秘書報告，世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)曾就這宗申請提出意見。杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是基金會轄下米埔管理及發展委員會的委員。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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，因為申請地點屬於「優質」農地，復耕潛力「高」。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為日後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，由一名市民及世界自然基金會(下稱「基金會」)提交。前者表示「沒有意見」，後者則關注擬議發展可能對附近地區的景觀造成影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對有關申請。擬議小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則》，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，以及同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。就漁護署署長和運輸署助理署長／新界提出的意見而言，申請地點位於「鄉村式發展」地帶東鄰，並完全位於「鄉村範圍」內。此外，在申請地點附近，曾有 13 宗擬發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。擬議小型屋宇發展與毗鄰鄉郊環境及周圍地區並非不相協調。為處理基金會就景觀可能受到影響而提出的關注，已建議附加規劃許可附帶條件，規定提供及落實美化環境建議。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 主席察悉申請地點內並無樹木，便詢問為何規劃許可附帶條件規定提交並落實保護樹木建議。鄭禮森女士解釋，雖然申請地點內並無樹木，但仍有些灌木和草地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議附加這項條件，以確保能夠妥善保留現有景觀。一名委員察悉申請地點周圍有些樹木。鄭禮森女士表示申請地點南面有些樹木。鄭禮森女士回應另一名委員的詢問時表示，現有植物是常見品種。

31. 委員大致上同意由於申請地點內並無樹木，應修訂規劃許可附帶條件，取消規定提交並落實保護樹木建議。

32. 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，批准有關申請，規劃許可的有效期至二零一三年十一月二十日止。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。每項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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

33. 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)的意見：

(i) 為供水給擬議發展，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；

(ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；以及

(iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

[杜德俊教授此時返回議席。]

[主席多謝高級城市規劃師沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的詢問。鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、李志源先生和曾焯基先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTYY/191 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍近順達街第 124 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTYY/191 號)

簡介和提問部分

34. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月五日，要求延期考慮申請，以便有較多時間與相關團體處理技術事宜。

商議部分

35. 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 11
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/311 就申請編號 A/YL-PS/255 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 89 號、第 90 號、第 91 號餘段、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號至第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號、第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號至第 210 號、第 214 號、第 217 號至第 220 號、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號至第 230 號、第 231 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號至第 240 號、第 241 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 306 號、第 312 號至第 314 號、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)及第 318 號和毗連政府土地
臨時露天存放新車(只限私家車、的士及輕型貨車)的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/311 號)

簡介和提問部分

36. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間提供補充資料，支持這宗申請。

商議部分

37. 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。由於申請編號 A/YL-PS/255 的規劃許可將在二零零九年十二月一日屆滿，小組委員會亦同意告知申請人，這宗申請會視為新的申請，而並非現時所提出的續期申請。小組委員會並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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/170 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第120約地段第1864號餘段
經營臨時食肆(食堂)和商店及服務行業
(地產代理商舖)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/170 號)

簡介和提問部分

38. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備進一步資料，藉以回應政府部門的意見，並提供這宗申請的理據。

商議部分

39. 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 13
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/599 在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗八鄉錦田公路第 111 約
地段第 2116 號 B 分段第 11 小分段(部分)、
第 2116 號 B 分段餘段(部分)及
第 2124 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放待售私家車及小型／中型貨車
(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/599 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放存放待售私家車及小型／中型貨車，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，申請地點附近有小型屋宇的申請，有關申請正在處理中或等候處理。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點已投入運作，在過去三年，沒有接獲針對現有臨時用途地點的環境問題投訴；
- (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——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 4 類地區。繼續在申請地點進行申請用途，也不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為城規會自一九九九年就有關用途向申請人批給為期 12 個月的臨時許可(編號 A/YL-PH/256)以來，已根據申請編號 A/YL-PH/328、417、477 和 549 給予合共五年半時間，讓申請人把業務遷往其他合適地點。在最近批給的許可(編號 A/YL-PH/549)中，城規會已告知申請人，規劃許可不會再獲續期。申請人持續佔用申請地點，以進行申請所涉及的臨時露天貯物用途，會妨礙分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，申請人沒有履行上次規劃許可的附帶條件。有關發展與主要為住宅發展和老人院的附近地區不相協調。申請地點毗鄰的地區也有已獲批准／已提交的小型屋宇申請。申請書並無提供資料，以說明在「露天貯物」地帶內為何沒有合適地點闢設申請用途。

商議部分

41. 一名委員詢問，申請人是否已獲通知，城規會不會再批給規劃許可。林秀霞女士回應說，城規會在批給最近的規劃許可(編號 A/YL-PH/549)時已告知申請人，申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 4 類地區內，該區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途，申請人不會再獲批給規劃許可。林女士補充說，自批准申請編號 A/YL-PH/417 以來，城規會只批給為期 12 個月的許可，讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

42. 主席說，由於申請地點附近有小型屋宇申請，不協調的用途也應盡快受到取締，因此這宗申請不應獲得批准。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 持續佔用申請地點以進行申請所涉及的臨時露天貯物用途，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的

村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供充分理據，以支持再次偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點所持續進行的用途不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，有關地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。並無特殊情況，容許在申請地點繼續進行申請所涉及的露天貯物用途。申請人已有足夠的時間，把有關用途遷往其他合適地點；
- (c) 有關發展與主要為住宅發展和老人院的附近地區不相協調；以及
- (d) 在八鄉分區計劃大綱圖上，約有 96.46 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶。申請書並無提供資料，以說明「露天貯物」地帶內為何沒有合適地點闢設申請用途。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士此時離席。]

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/463 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1399 號(部分)、
第 1401 號 A 分段至 D 分段(部分)及
第 1402 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料及雜項貨物
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/463 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾照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) 闢設臨時貨倉存放建築材料及雜項貨物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——根據修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面和西南面及附近一帶有易受影響的住宅用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。二零零九年有一宗環境問題投訴，與申請地點的空氣污染有關；
- (d) 在法定公布期內，接獲一名元朗區議員所發出的公眾意見書，反對這宗申請。這名區議員認為，上次的規劃許可遭受撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件；因此，當局應拒絕現有的申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予容忍一年。倉庫用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向。此外，擬議發展與北面和東面的地區並非不相協調，有關地區已設有數個露天貯物場、倉庫和工場。由於並無作永久發展的已知計劃，申請所涉及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，由於擬議發展是在密封的倉庫構築物內作貯物用途，不會在夜間運作，因此預計不會對附近地區的環境造成嚴重影響。為了釋除對環境影響可能產生的疑慮，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止進行露天貯物用途和工場活動。至於公眾的意見，由於受諮詢的相關部門大致對申請沒有負面意見，而且環保署署長所關注的問題可通過附加相關的規劃許可附帶條件解決，包括規定較短

的規劃許可有效期和履行期限，以監察履行附帶條件的進度，因此，可對現有的申請從寬考慮，並予以容忍。由於上次申請的規劃許可因申請人沒有履行附帶條件而被撤銷，因此這宗申請或可再獲容忍一次，但須附加較短的履行期限，以監察履行附帶條件的進度。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 主席詢問，申請人是否知道不應在申請地點進行工場活動。曾照基先生說，在撤銷規劃許可前，已向申請人發出警告信，清楚表示不許進行工場活動。

47. 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，有效期為一年，至二零一零年十一月二十日止，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，不得於晚上六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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現時為美化環境而栽種的樹木必須時刻護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻保養；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年二月二十日或之前)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;
- (h) 就上文(g)項而言,在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)提供消防裝置,而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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;
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

48. 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有效期和規劃許可附帶條件履行期限,以監察申請地點的發展情況和規劃許可附帶條件的履行進度;
- (c) 倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件,以致規劃許可再被撤銷,則日後提交的申請不會獲從寬考慮;
- (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) 留意元朗地政專員的意見，即如稍後確實發現申請地點內的地段搭建了違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，元朗地政處保留權利，對有關構築物採取強制執行／管制行動。有關地段的登記擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而違例事項在申請地點繼續存在，該處會考慮對佔用人／登記擁有人採取適當的土地管制／強制執行批約條款行動。申請地點可經一條設在政府土地或其他私人土地的非正式鄉村道路到達。元朗地政處不會對該道路進行維修保養工程，也不保證申請人會獲得通行權；
- (f) 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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不須負責維修保養從公庵路連接申請地點的任何通道；
- (h) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (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 IV；
- (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。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批

准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。此外，作辦公室或儲物用途的貨櫃被視為臨時建議物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 規管。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，即申請人應向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與供電商聯絡，以改變地下電纜(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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/335 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田泰康圍第 109 約
地段第 225 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/335 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾照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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (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，接獲由 10 名當地村民和一名區內居民發出的兩份公眾意見書。當地村民強烈反對這宗申請，因為附近的道路狹窄，交通非常繁忙，擬議發展亦會造成道路安全問題。由於有關發展會產生大量廢氣，並影響寧靜的鄉村生活，因此也會影響村民的健康。而且，申請人(即司理)在出租擬議的停車場時，並無按他們鄉村的利益行事，或確保該村的後裔能夠公平競爭。另一名提意見人建議多項措施，如裝設圍欄、張貼告示、調校人工照明設施，以及實施合適的美化環境安排，這些措施會有助盡量減輕擬議發展造成的影響。民政事務總署元朗民政事務專員表示，他接獲泰康圍一羣村民所提交的反對意見，內容與在法定公布期接獲的其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予容忍一年。由於有關發展屬臨時性質，也沒有小型屋宇申請正在處理中，因此有關發展不會妨礙「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。申請所涉及的用途與附近的土地用途並非不相協調。至於公眾所提交的意見，有關的政府部門在接受諮詢後並無對申請提出負面意見。為了解決可能出現的環境問題，建議批給較短的一年規劃許可有效期，而非申請人所建議的五年，以監察申請地點的情況。由於上次批給的許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以監察履行附帶條件的進度。

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，有效期為一年，至二零一零年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊沒有根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)和貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月二十日或之前)安裝三米高的邊界圍欄，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(即二零一零年二月二十日或之前)採取紓緩措施，以盡量減少申請地點的噪音和人工照明設施可能對附近居民造成的滋擾，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月二十日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月二十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (m) 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)、(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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期和較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行情況。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，則日後提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建構築物。元朗地政處保留權利，對申請地點的違例構築物採取強制執行批約條款行動。申請地點可從錦泰路經一小段政府土地到達。元朗地政處不會對上述政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲得通行權。有關地段的登記擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例構築物繼續存在，該處會考慮對登記擁有人採取適當的強制執行批約條款行動；
- (c) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應避免干擾申請地點附近的樹木(尤其是根部系統)；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責／無須負責維修保養連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》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。須委任認可人士，統籌所有建築工程；
- (g) 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。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應為警衛室提供一個認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標明有關器具；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，應先與供電商聯絡，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一帶。此外，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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-KTN/336 就申請編號 A/YL-KTN/266
在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 110 約
地段第 629 號 Q 分段、
第 630 號 B 分段第 15 小分段及
第 653 號 B 分段餘段(部分)
臨時「露天存放私家車及汽車零件」的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/336 號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤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) 就申請編號 A/YL-KTN/266 臨時「露天存放私家車及汽車零件」的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——按照經修訂的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗規劃申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，過去三年當局並無接獲有關環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，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——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時用途可予以容忍三年。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。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即先前申請附加的規劃許可附帶條件已經履行，亦沒有接獲有關部門(環保署署長除外)提出的負面意見。為了處理環保署署長所關注的事宜，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制在申請地點的作業時間、車輛類別及活動。有關發展的規模相對較小，因此不會對環境造成重大滋擾。此外，自一九九八年以來，申請地點涉及先前六宗規劃許可申請，均作相同的露天存放用途。有關發展並非與附近地區(混合了露天存放場)不相協調。由於沒有已知的計劃，以落實申請地點所在地帶的指定用途，批給為期三年的臨時規劃許可，不會影響「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。

54. 主席詢問這宗申請是否包括將申請地點用作售賣車輛用途。曾焯基先生回應說，該申請用途為露天存放私家車和汽車零件。申請書沒有表示有關地點會用作售賣車輛用途。

商議部分

55. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有

關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年十一月二十日止。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，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的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆車、汽車保養維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的南面界線均須從錦田公路後移 25 米；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車及汽車零件的堆疊高度均不得超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，現時豎設的圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為保存，而為美化環境而栽種的植物亦須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻根據申請編號 A/YL-KTN/266 維修保養申請地點的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)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九個月內(即二零一零年八月二十日或之前)提供

消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，而事先未取得元朗地政處的批准，不得在該處搭建任何構築物。當局曾就第 110 約地段第 629 號 Q 分段發出短期豁免書(編號：2461)，准許搭建覆蓋面積不超過 245 平方米及高度不超過 4.5 米的構築物，用作存放私家車和汽車零件。元朗地政處保留權利，對有關構築物的用途改變及尺寸過大的情況採取執法行動。如有需要，註冊擁有人須申請更改上述短期豁免書的內容。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違規事項在申請地點繼續存在，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一小塊政府土地通往錦田公路。元朗地政處沒有為有關政府土地進行維修保養工程。此部分政府土地現受路政署的工程計劃「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」影響，申請人應就此徵詢路政署的意見；

- (c) 採取由環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須拆除，所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《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法行動，拆除所有違例工程；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。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，以待批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附錄 VI 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。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；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須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)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於根據規劃署所頒布的《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，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡，如有需要，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 17
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/472 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)
及第 2160 號餘段以及毗連政府土地
進行綜合住宅發展，
並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/472 號)

57. 秘書報告，申請人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益。劉志宏博士近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問小組成員之一。不過，由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意葉先生及劉博士可以留席。

簡介和提問部分

58. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月十七日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間就相關政府部門提出的意見作出回應。

商議部分

59. 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/YL-KTS/473 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 113 約地段第 118 號餘段(部分)、
第 120 號(部分)、第 121 號(部分)及
第 122 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時生產有機肥料設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/473 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十一月十二日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間擬備進一步資料處理環境方面的事宜。

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，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 19 及 20
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/476 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉元崗新村第 106 約
地段第 1812 號 C 分段第 1 小分段
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-KTS/476 號)

A/YL-KTS/477 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉元崗新村第 106 約
地段第 1812 號 B 分段第 1 小分段
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-KTS/477 號)

62. 委員察悉兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤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) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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由創建香港提交的公眾意見書。該提意見人反對這兩宗申請，理由是該區沒有可持續鄉村發展藍圖計劃。可持續發展藍圖計劃應包括採取適當的措施，提供優質交通服務、道路工程、泊車設施、優質排水設施及水務工程、街道照明、康樂設施、公共空間及適當的城市設計元素；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。擬議發展與元崗新村周圍的村屋羣和附近村屋互相協調。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》，即申請地點完全位於元崗新村的草擬「鄉村範圍」內，而且元崗新村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付預計的小型屋宇需

求。此外，該兩宗申請先前的規劃申請均獲批准。對於公眾意見書指該區沒有可持續鄉村發展藍圖計劃，當局已擬備《元崗及元崗新村詳細藍圖草擬本編號 L/YL-YK/C》(下稱「藍圖」)，以便提供土地用途大綱，作為鄉村日後發展的土地運用指引。不過，申請地點並非藍圖所涵蓋的範圍。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 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，批准這兩宗申請。這些規劃許可的有效期至二零一三年十一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這些許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 設計並提供排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-KTS/476 的申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即根據契約的限制，事先未獲元朗地政處批准，不得在申請地點搭建構築物。申請人須就相關地段獲批給規劃許可，當局方可進一步處理其小型屋宇申請；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保有關發展不會阻礙地面水流或對現有河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有未獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行地盤平整工程及公用排水工程；
- (e) 留意消防處處長的意見，即在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後，將會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》制訂有關緊急車輛通道、消防栓及消防裝置的詳細消防安全規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須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，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，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。此外，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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

67. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-KTS/477 的申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即根據契約的限制，事先未獲元朗地政處批准，不得在申請地點搭建構築物。申請人須就相關地段獲批給規劃許可，當局方可重新考慮處理其小型屋宇申請；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保有關發展不會阻礙地面水流或對現有河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有未獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行地盤平整工程及公用排水工程；
- (e) 留意消防處處長的意見，即在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後，將會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》制訂有關緊急車輛通道、消防栓及消防裝置的詳細消防安全規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須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，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，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。此外，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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生出席會議回答委員的問題。曾先生此時離席。]

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

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-HT/652 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村深灣路
第 128 約地段第 396 號 A 分段餘段附近的政府土地
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/652 號)

簡介和提問部分

68. 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——電訊管理局總監支持這宗申請，因為擬議用途可改善深灣路附近的流動電話覆蓋網絡。政府的政策是鼓勵流動網絡營辦商加強郊野公園及偏遠地區的流動電話網絡覆蓋。為此，政府已引入多項措施，以便利在郊野公園及偏遠地區裝設無線基站，包括以象徵式的租金分租政府土地和准許使用政府現有的山頂用地；
- (d) 元朗民政事務專員表示，一批為數 7 名的白泥村村民強烈反對這宗申請，反對的理由包括(i)擬議發展非常接近民居；(ii)村民對擬議發展發出的幅射表示關注；(iii)擬議發展會對村民造成嚴重的心理困擾；以及(iv)擬議發展會對附近居民的睡眠構成影響，令他們工作時無法集中；以及

[簡松年先生此時返回議席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展旨在為上白泥附近的后海灣偏遠地區提供服務，該處的流動電話訊號較弱，而內地過強的訊號或會導致錯誤的流動電話漫遊服務。就此，擬議發展位於其預定的服務範圍內。現有地點是空地，50 米半徑範圍內並無任何民居。沿該段深灣路沒有遠離民居的合適替代地點，而且有關發展與附近的用途並非不相協調。小組委員會已批准位於同一「農業」地帶內作相同用途的兩宗同類申請(編號 A/YL-HT/482 及 537)。有關區內人士的關注事宜，最接近的民居距離擬議發展東北面約 55 米，衛生署署長表示，沒有具說服力的科學證據顯示，無線基站會危害健康。然而，申請人獲告知，須與區內居民聯絡，解釋擬議發展的資料，包括可能造成的任何影響和紓緩措施，有助加深對擬議設施的了解，以獲得更多公眾人士接納。

商議部分

69. 主席表示，有關地點適合作申請用途。至於居民所關注的事宜，應要求元朗民政事務專員協助聯絡居民和申請人以加強彼此的溝通，以便居民更了解擬議設施。

70. 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十一月二十日止。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。有關許可須附加條件，即提交並落實一項美化環境建議，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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與區內居民聯絡，解釋擬議發展的資料，包括可能造成的任何影響和紓緩措施，有助加深對擬議設施的了解，以獲得更多公眾人士接納；

- (b) 就向元朗地政專員申請批地／短期租約，以落實建議；
- (c) 留意衛生署署長的意見，即擬議微型基站必須遵守由電訊管理局發出的相關工作守則，有關守則符合國際非電離輻射防護委員會的指引，而基站是否符合有關守則的規定，須由相關人士在有關基站投入運作後直接進行實地量度；
- (d) 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(包括混凝土基座)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。當局會在提交建築圖則階段提供詳細的考慮因素；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須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。如申請地點內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人須採取下列措施：
 - (i) 如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏或以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排；
 - (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供應商聯絡，並在有需要時要求供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使之遠離擬議構築物附近；以及
 - (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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/653 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放廢料(包括塑膠、五金及紙皮)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/653 號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知委員，文件繪圖 A-1 至 A-3 於會上呈交，供委員參閱。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢料(包括塑膠、五金及紙皮)(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，因為有易受影響用途在申請地點(最接近者距離少於 45 米)和通道(屏廈路及鳳降村路)附近，預計會出現環境滋擾。不過，在二零零六年一月至二零零九年八月期間，當局並無收到針對申請地點的污染投訴；
- (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區內人士的反對／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」而頒布的規劃指引(城市規劃委員會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區。有關發展大致符

合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為除環保署署長外，相關政府部門並沒有提出負面意見，而環保署署長所關注的事宜，亦可通過附加規劃許可附帶條件解決。申請用途與附近用途並非不相協調。此外，由於未有任何計劃／已知意向要落實有關分區計劃大綱圖所劃定的用途，倘就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向。關於環保署署長所提出的意見，在過去三年並無接獲針對申請地點的污染投訴。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，限制運作時間並禁止進行工場活動。由於區內對露天貯物和港口後勤用地有需求，小組委員會／城市規劃委員會最近批准了在同一「綜合發展區」地帶內同類的申請，因此批准這宗申請亦符合小組委員會先前的決定。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零一二年十一月二十日止，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) 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、拆裝、重新包裝和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；

- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/439 在申請地點提供的排水設施須時刻妥為維修保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年五月二十日或之前)，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；
- (g) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年五月二十日或之前)，清拆申請地點內所有現有構築物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在上文指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段位於根據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。申請人須申請短期租約，把違例佔用政府土地情況納入法定管制內。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土地管制行動；

- (c) 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；
- (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，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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須採取充足的排水措施，防止地面徑流由申請地點經地盤通道流往鄰近的公共道路／排水渠；以及
- (f) 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。用作辦公室及倉庫的貨櫃會被視作臨時建築物，須受到《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

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-HT/654 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 129 約地段第 2949 號(部分)、
第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)
臨時露天存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/654 號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知委員，圖則 A-1 至 A-5 已於會前分發給委員，而繪圖 A-1 至 A-3 則於

會上呈交，供委員參閱。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放汽車零件(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區內人士的反對／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」而頒布的規劃指引(城市規劃委員會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而且相關政府部門並沒有提出負面意見。申請用途與附近用途並非不相協調。此外，由於未有任何計劃／已知意向要落實有關分區計劃大綱圖所劃定的用途，倘就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向。再者，當局在過去三年並無接獲針對申請地點的污染投訴。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，限制運作時間並禁止進行工場活動。由於區內對露天貯物和港口後勤用地有需求，小組委員會／城市規劃委員會最近批准了在同一「綜合發展區」地帶內同類的申請，因此批准這宗申請亦符合小組委員會先前的決定。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零一二年十一月二十日止，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，不得在申請地點進行工場活動，包括拆卸、修理及清潔；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/467 在申請地點提供的排水設施須時刻妥為維修保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年五月二十日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)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，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年八月二十日或之前)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)、(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；

- (j) 如在上文指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段位於根據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。申請人須就已在／將會在有關地點搭建的構築物(包括經改裝的貨櫃)申請短期豁免書。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，地政處會考慮對佔用人／註冊業權人採取適當的執行契約條款行動。地政處不會為通往申請地點的非正式通道進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (c) 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；
- (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，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；
- (e) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於附錄 V；以及

- (f) 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。用作辦公室及倉庫的貨櫃會被視作臨時建築物，須受到《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請。

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-NTM/244 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗牛潭尾第104約的政府土地
進行臨時漁業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/244 號)

簡介和提問部分

80. 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) 擬議臨時漁業用途(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區內人士的反對／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，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點屬於劃為「綜合發展區」的較大型用地其中一部分。鑑於完成規劃及土地行政程序需時甚久，即使當局批准為期三年的漁業用途建議，亦不會違反落實「綜合發展區」地帶的計劃。申請人亦同意在政府提出要求時遷離申請地點。另一方面，建議用途可在實現有關土地的永久發展前善用閒置土地。此外，臨時漁業用途與附近主要屬鄉郊性質的地區並非不相協調。考慮到建議用途的性質及規模細小，相信不大可能會對該區的交通、環境、生態、渠務及景觀造成負面影響。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 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，至二零一二年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月二十日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年八月二十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶

條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (e) 如在上文指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點侵佔了三幅未批租政府土地，而該等土地不應在未獲地政處批准的情況下被佔用。此外，申請地點內的政府土地已搭建或將會搭建違例構築物。地政處保留權利，倘稍後確實發現申請地點上有上述違例情況，或會採取土地管制行動。倘當局批給規劃許可，必須提醒申請人向地政處取得批准，以便把申請地點的違例事項納入法定管制內。儘管如此，地政處不會保證給予批准。倘沒有接獲／批准任何申請，而申請地點的違例事項繼續存在，地政處會考慮根據現行的相關計劃對申請人採取適當的土地管制行動。申請地點的南部可經一條橫跨私人土地與政府土地的非正式鄉村路徑前往。地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即當局已在建議發展沿線設立一些植樹地點，作為牛潭尾主要排水道第 2 期的生態緩解措施。根據所得資料，建議發展與漁農自然護理署管理的植樹地點極其接近，申請人應避免侵佔或干擾這些植樹地點。此外，當局亦注意到申請地點毗鄰有廢棄河曲，應促請申請人盡量避免對現有植物及附近河道(特別是地面徑流)造成干擾；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即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，以供核准。申請人制定消防裝置建議時，須遵照文件附錄

II 所載有關提供緊急照明、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。

[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問題。李先生於此時離席。]

議程項目 25

其他事項

第16A條申請

84. 議事完畢，會議於下午三時四十分結束。