

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年一月十五日下午二時三十分舉行的

第 410 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

馬錦華先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

鄧永強先生

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十二月十八日
第 409 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」)二零零九年十二月十八日第 409 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) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年一月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖(下稱「圖則」)(將重新編號為 S/K 11/25)。核准圖則一事將於二零一零年一月二十二日在憲報上公布。

(b) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年一月十二日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作修訂，發還圖則一事將於二零一零年一月二十二日在憲報上公布：

(i) 《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H 14/9》；

(ii) 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H 1/16》；以及

(iii) 《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K 8/19》。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/166 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢滘西新村第217約地段第1090號A分段(部分)、第1090號B分段(部分)、第1090號C分段(部分)、第1090號D分段(部分)、第1090號E分段、第1090號F分段、第1090號餘段(部分)和毗鄰政府土地興建五幢屋宇
(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/SK-PK/166A 號)

4. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十二月二十九日要求延期一個月才考慮有關申請，以期有時間與相關政府部門處理未解決的景觀問題。

5. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一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。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生及李潔德女士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/692 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田牛皮沙街 8 號
愉翠苑停車場闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/692 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生表示，文件第 1 頁的替代頁已在會議前送交委員。他亦告知委員，在會議舉行前不久，收到一名沙田區議員致小組委員會委員的來信，註明日期為二零一零年一月十五日，該名沙田區議員曾在有關申請的法定公布期內提出公眾意見。該封信件就接鄰愉翠苑開放予公眾的停車場的位置、愉翠苑與鄰近停車場收費方面的比較，以及愉翠苑公契有關停車場設施條款的摘要，提供附加資料。有關信件的副本在會上呈閱，以供委員參考。陳永榮先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租停車位予非愉翠苑住戶)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請，但表示位於翠欣街與牛皮沙街一段的車輛等候預留位置及商場西面的通道設有限制。他建議倘這宗申請獲小組委員會批准，須首先出租停車場及服務設施大樓的停車位予非住戶，然後才出租商場的停車位。其他有關的政府部門並無提出反對／負面意見；

[陳曼琪女士此時到達出席會議。]

- (d) 在法定公布期內，共接獲 31 份公眾意見書，反對有關申請。這些公眾意見書由一名沙田區議員(夾附 23 份公眾意見書)、愉翠苑業主委員會(夾附 1 964 名住戶的簽署)、愉翠苑業主委員會主席，以及 28 名其他公眾人士提交。提意見人所提出的主要反對理由如下：
- (i) 把停車位租予非住戶會違反愉翠苑公契，有關建議剝奪愉翠苑住戶選擇停車位的權利；
 - (ii) 根據現有安排，維修保養由翠欣街通往停車場路段的費用，超過 80% 由住戶支付，因非住戶使用停車場而令他們須承擔更龐大的通道保養費用，對他們實在不公平；
 - (iii) 並無需要把停車位租予非住戶，因為鄰近範圍已有大量臨時停車場，而附近發展本身亦設有停車場；
 - (iv) 住戶選擇把其車輛停泊在鄰近的臨時露天停車場，與領匯的停車場相比，該處的收費較低。領匯停車場的空置率高是因為收費高昂，因此領匯應降低泊車收費，吸引住戶使用停車場；
 - (v) 建議會影響愉翠苑住戶的利益，把停車位租予非住戶會帶來環境方面的問題，包括噪音、空氣、衛生、道路安全，令治安變差，對愉翠苑的管理造成問題；以及
 - (vi) 由於愉翠苑和欣廷軒只有一個商場和數間食肆，剩餘的停車位範圍可改作食肆或商場用途。
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關申請是藉向非住戶出租剩餘的月租停車位，把愉翠苑內的現有附屬停車位轉為公眾停車場用途，而有關建議不涉及在

申請地點進行任何新發展或重新發展。由於只有剩餘的月租停車位會租予非住戶，故此，愉翠苑住戶的泊車需要不會受影響。此外，申請人表示，愉翠苑住戶可優先租用月租停車位。鑑於屋苑內的停車位總數並沒有增加，把附屬停車位轉為公眾停車場的建議不會帶來額外的交通量，亦不會令該區的環境狀況變差。就此，有關政府部門不反對這宗申請。有關申請擬申請為期三年的臨時規劃許可，實屬合理，因為這個做法可更靈活運用停車位，把空置的停車位租予非住戶，而當局亦可進一步檢討住戶的泊車需求。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議訂明一項規劃許可附帶條件，規定愉翠苑住戶應可優先租用剩餘的停車位，而租予非住戶的擬議停車位數目須經運輸署署長同意。此外，亦建議附加文件第 11.2(b)段所載的一項指引性質的條款，告知申請人須留意運輸署助理署長／新界的意見，即向非住戶收取的停車位月租須與住戶相同，以及須首先出租停車場及服務設施大樓的停車位予非住戶，然後才出租商場的停車位。

[陳偉明先生此時到達出席會議。]

7. 陳永榮先生回答委員的問題時，提供下述資料：

- (a) 愉翠苑是有公契所涵蓋的居者有其屋計劃，其公契可能不容許把剩餘月租停車位出租予非愉翠苑住戶的建議；
- (b) 申請人建議把愉翠苑剩餘的月租停車位出租予非住戶，而有關申請不涉及出租訪客時租車位；
- (c) 鄰近愉翠苑的牛皮沙街及沙田圍路有兩個臨時露天停車場，與愉翠苑停車場的泊車收費相比，該處的收費較便宜；
- (d) 愉翠苑非常接近馬鞍山鐵路第一城站，而愉翠苑內有一個巴士總站；以及

- (e) 按文件圖 A-2 所示，通往有關停車場的通道會經過翠欣街，再經愉翠苑的內街。

商議部分

8. 一名委員表示，須修訂愉翠苑的公契，才能把原來提供予屋苑住戶的停車位出租予非住戶。鑑於這項規定，該名委員查詢，倘小組委員會決定批准這宗申請，在停車位出租予非住戶前，是否可以附加一項規劃許可附帶條件，規定須修訂有關公契。主席回應說，修訂公契涉及契約問題，在考慮申請時，小組委員會是要從城市規劃的角度而並非從契約的角度，決定是否批准把愉翠苑附屬停車位轉為公眾停車場的建議，故此，訂定建議的規劃許可附帶條件並不恰當，反而可訂定一項指引性質的條款，提醒申請人須修訂公契的有關規定。

9. 一名委員認為，可支持有關申請，因為建議可令現時未充分運用的資源得以善用。該名委員就是否需要訂定一項指引性質的條款並無強烈的意見，認為有關事宜可留待申請人與愉翠苑的住戶處理。

10. 一名委員參閱文件第 11.2 段所載的規劃許可附帶條件，對有關條件能否落實存疑。主席回應時表示，由香港房屋委員會或領匯近年提出的多宗同類申請，有關要求批准出租剩餘的停車位予非住戶，城市規劃委員會曾訂明同類的規劃許可附帶條件。秘書補充說，已與運輸署署長協議，這類出租剩餘停車位的申請須附加一項規劃許可附帶條件，確保住戶應可優先租用剩餘的停車位，而租予非住戶的擬議停車位數目須經運輸署署長同意。

11. 一名委員查詢時，秘書表示，考慮到愉翠苑的停車位只供屋苑的住戶使用，愉翠苑停車場獲豁免計入總樓面面積。該名委員認為，由於有關停車場應供愉翠苑住戶使用，因此須在愉翠苑住戶的泊車需要得以完全滿足的情況下，方可批准出租剩餘月租停車位予非住戶的申請。該名委員指出，申請人就有關停車場收取的泊車費比鄰近的公眾停車場高昂，故此，對愉翠苑住戶選擇把車輛停泊在屋苑外的情況，並不感到意外。這或是導致有關停車場空置比率高的原因，而屋苑住戶的泊車需要亦因而未能滿足。大量區內居民就申請提出強烈反對亦反映

有關情況。有見及此，該名委員認為這宗申請未有提供足夠資料解釋愉翠苑剩餘停車位數目較多的原因，以及向小組委員會證明已充分滿足住戶的泊車需求。委員大致同意上述意見。

12. 另一名委員認為，批准有關申請會影響愉翠苑住戶的權益。部分委員知悉，有關停車場的通道會經愉翠苑的內街。把停車位租予非住戶會對住戶帶來管理問題，因為住戶須支付80%屋苑內街的維修保養開支。駛經屋苑內街的非住戶車輛數目有所增加，或會導致噪音和空氣污染問題，並會產生屋苑內的保安問題。然而，這宗申請並無提供資料處理這些問題。

13. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (a) 有關停車場原為應付愉翠苑住戶的泊車需要而設。考慮到住戶提出強烈反對和他們的反對理由，對是否已達到原來目的存疑。現有的申請書並無資料解釋有關停車場的空置率水平，以及確保可應付住戶的泊車需要；以及
- (b) 由於通往有關停車場的通道會經愉翠苑的內街，擬議申請會為愉翠苑帶來環境、保安及管理方面的問題。然而，申請書內並無就處理這些問題提供任何資料。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/693 擬把劃為「工業(1類)」地帶的沙田小瀝源源順圍 10 至 12 號資訊工業中心 5 樓及 6 樓改建為辦公室及作其他附屬用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/693A 號)

14. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十二月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓他有充足時間預備進一步資料。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/395 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 703 號餘段及第 704 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/395 號)

簡介和提問部分

16. 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) 擬建一幢屋宇(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／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲毗連第 9 約地段第 705 號一名擁有人的一份公眾意見。該名提意見人指出，擬議發展會阻塞通往其地段的行人通道，要求協助解決通行權問題。大埔民政事務專員並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，規劃署不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「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。根據渠務署總工程師／工程管理的意見，這宗申請位於上段間接集水區內，可供接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。故此，環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合該區已劃定為「綠化地帶」用途的規劃意向，擬議小型屋宇與附近具鄉郊特色的環境大致上互相協調，而且擬議發展不大可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。其他相關的政府部門亦沒有對這宗申請提出反對。此外，申請地點是獲批准作小型屋宇發展的一宗先前申請(編號 A/NE-KLH/258)所涉地點，該宗申請由同一申請人提出，因此，現時這宗申請可獲從寬考慮。至於毗連地段擁有人提出的公眾意見，有關通往其地段行人通道事宜，可在批地階段解決。申請人亦在申請書內表示，為方便行人出入，申請地點不會設置圍欄。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 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二零一四年一月十五日止。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) 在展開任何地盤清理工程前，提交樹木調查及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項而言，落實經批准的美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網；
- (c) 擬議小型屋宇應盡量遠離河道，因為申請地點與最近的河道相距少於30米；

- (d) 當局就小型屋宇批出土地前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；
- (e) 申請人須留意所有污水均應以裝有封閉接口及檢查箱的鑄鐵喉管輸送，從擬建屋宇排放至公共污水渠；
- (f) 申請人須留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 申請人須留意該區現時並沒有由渠務署維修保養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；
- (i) 申請人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；
- (j) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥善接駁；
- (k) 申請人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有關的村代表；

- (l) 申請人須遵照屋宇署《認可人士及註冊結構工程師作業備考》295《關於保護天然河溪免受建造工程影響》尤其是載於附錄 B 的《關於制定施工期間預防措施的指引》；
- (m) 申請人須向大埔地政專員提出所需的申請書，核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱 PNAP) APP-56(先前為 PNAP 147)地盤平整工程豁免準則。倘不獲簽發豁免證明書，申請人須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (n) 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；
- (o) 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)；
- (p) 如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》關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；
- (q) 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
- (r) 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》。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

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/396 在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨村
第 7 約地段第 410 號(部分)
臨時露天存放車輛作出售用途，
並附設車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/396 號)

簡介和提問部分

20. 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；

[茹建文先生此時暫時離席。]

(b) 臨時露天存放車輛作出售用途，並附設車輛維修工場，為期三年；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於上段間接集水區，車輛維修服務可能會對集水區造成污染影響，而申請地點附近的水管亦未能提供滅火所需的標準水流。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。該區主要是饒富鄉郊特色的景觀，包括農田、疏落的林木和村屋。擬議用途與現有饒富鄉郊特色的景觀不相協調。此外，申請地點已鋪築路面，但是並無進行合適的美化環境措施，以紓緩有關發展對附近地區的景觀和視覺效果所帶來的負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，

復耕潛力甚高，可作苗圃及溫室種植等農業用途。其他有關政府部門沒有就這宗申請提出反對或作出任何負面意見；

- (d) 在法定公布期內，接獲一份由泰亨村原居民代表提出的公眾意見。提意見人強烈反對這宗申請，理由是環境會受滋擾、對集水區的水質帶來負面影響，以及附近地區的交通可能因有關發展而受到不良影響。大埔民政事務專員並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，即有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給任何規劃許可作同類的露天貯物用途。此外，多個政府部門提出負面意見，而區內人士亦就有關申請提出反對。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為他認為在申請地點進行車輛維修服務可能會實質上加劇集水區內的污染影響。申請地點位於劃定為「農業」地帶的範圍，而擬議用途並不符合「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「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為他認為申請地點的復耕潛力甚高，可作農業用途。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為擬議發展與現有饒富鄉郊特色的景觀不相協調。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。當局亦接獲一份區內居民就這宗申請提出的反對，理由是須保護集水區內的水質、環境會受滋擾，以及附近地區的交通因有關發展而受到影響。再者，在同一

「農業」地帶內，沒有作露天貯物用途的同類規劃申請曾獲批准。批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。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。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響，而有關政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對；
- (b) 申請地點位於上段間接集水區內，有關發展可能會實質上加劇集水區內的污染影響；
- (c) 有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的理據，支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑新圍第 9 約地段第 315 號 E 分段、第 315 號 F 分段及第 315 號 G 分段
興建三幢屋宇(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/397 號)

23. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年一月六日要求延期一個月考慮其申請，讓他有更多時間預備進一步資料，以支持有關申請。

24. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/297 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮路與汀角路交界處的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/297 號)

簡介和提問部分

25. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是有關地點位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高。其他相關政府部門並無反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。闢設擬議電力支站，是爲了改善現有設施和供應電力予鄰近鄉村日後的發展。擬議發展與附近的景觀及鄉村環境並非不相協調，而現存的樹木亦不會受到影響。擬議發展規模細小，將不會對附近地區造成不良影響。雖然漁護署署長表示從農業角度而言，不支持申請，但擬議電力支站是以預製組件建造的密封式構築物，所佔面積少於 12 平方米，而其他相關政府部門就這宗申請並沒有反對或負面意見。

26. 李潔德女士在回應主席提問時，據文件圖 A-2 及 A-3 指出山寮路與汀角路交界處附近的樹木不會受擬議發展影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有就這方面提出須關注的事項。

商議部分

27. 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二零一四年一月十五日止。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：

- 提交並落實排水設施建議，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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向大埔地政處申請有關集體牌照，以建設擬議電力支站，同時亦須申請挖掘許可證，以落實擬議發展；以及
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水渠可供接駁，申請人須就有關地點提交並落實排水建議，以確保擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。申請人亦須妥為保養該等系統，如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/442 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔黃魚灘第26約地段第839號A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/TP/442 號)

簡介和提問部分

29. 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——並無接獲有關政府部門就這宗申請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，大埔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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議小型屋宇發展符合「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」，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於黃魚灘村的「鄉村範圍」內，而該村的「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。雖然擬議小型屋宇發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，但未必會對該區現時的鄉郊景觀造成重大影響。此外，擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境大致協調，亦不會對附近地區的環境、排水及交通造成重大的不良影響。有關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見，而區內人士亦不反對申請。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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二零一四年一月十五日止。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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須留意該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統，如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (b) 申請人須留意申請地點沒有公共排污駁引設施，故須就擬議發展所採用的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (c) 為供水給擬議發展，申請人或須把其內部供水系統伸延至指定接駁點，以接駁政府總水管。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) 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) 申請人須留意路政署不會負責維修保養申請地點的毗連通道；
- (g) 申請人須向大埔地政專員提交所需資料，以核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號(前稱《認可人士與註冊結構工程師作業備考》第 147 號)所載有關豁免地盤平整工程的準則。如不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整圖；
- (h) 申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍

設有地下電纜(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並與該供應商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建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》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生及李潔德女士出席會議解答委員的詢問。陳先生及李女士此時離席。吳祖南博士此時亦暫時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、林秀霞女士、李志源先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

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/312 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗屏山第 121 約地段第 195 號 C 分段餘段
臨時露天陳列待售吊機車(為期 12 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/312 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

(b) 臨時露天陳列待售吊機車，為期 12 個月；

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門就這宗申請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，元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為申請所涉臨時用途可予容忍 12 個月。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則此地區內的有關申請通常會遭否決。如果申請地點先前曾獲批給規劃許可，各政府部門又沒有負面意見，以及附近居民亦沒有

反對，而申請人確曾盡力履行先前申請的規劃許可附帶條件，並且在提交申請書時一併附上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺效果、景觀和環境造成不良影響，則城規會或會從寬考慮有關申請。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請地點先前曾獲批給規劃許可，而上一宗申請的規劃許可附帶條件均已履行，相關政府部門沒有負面意見，以及附近居民亦沒有反對。申請地點在有關分區計劃大綱圖上劃為供發展中密度住宅的「住宅(乙類)1」地帶，但該處現時並無任何發展計劃。即使就這宗申請批給為期 12 個月的臨時規劃許可，也不會有礙落實該「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。有關發展與附近地區的現有土地用途(主要包括露天貯物場、倉庫及車輛維修工場)並非不相協調，而且規模細小(佔地 147 平方米)並屬臨時性質，預計不會對附近地區的交通、排水、景觀及視覺效果造成重大的不良影響。就此而言，有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。鑑於考慮到擬議業務規模細小並屬臨時性質，而申請人亦曾嘗試在元朗、屯門及流浮山各區另覓合適地點以遷置其業務，但不成功，以及上一宗申請的規劃許可附帶條件均已履行，因此當局認為可從寬考慮申請，並再批給為期 12 個月的臨時規劃許可，讓申請人繼續另覓合適地點以遷置其業務，同時亦告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次續期。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，至二零一一年一月十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養維修或其他工場活動；

- (b) 一如申請人所建議，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作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月十五日或之前)提供獲接納的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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
- (g) 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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 就有關地點批給臨時許可，以便申請人另覓合適地點以遷置其業務。因此，這宗申請獲從寬考慮，並再獲批給為期 12 個月的臨時規劃許可。除非情況極為特殊，否則不會批准再次續期；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責有關道路安排；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩

措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；以及

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點內的所有違例工程構築物必須移走，而擬議建築工程亦須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，根據《建築物條例》的規定統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例工程構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程構築物。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/169

在劃為「休憩用地」地帶的
元朗十八鄉大旗嶺路第 116 約地段第 4580 號、
第 4583 號 A 分段餘段、第 4583 號餘段、
第 4584 號餘段及第 4627 號 A 分段餘段
闢設臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、食肆
以及經營商店及服務行業(冷凍食物零售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/169 號)

37. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十二月十八日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有更多時間擬備補充資料以及環境和交通影響評估報告，以便進一步回應政府部門的意見。

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

議程項目 13

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)

39. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益。據文件所詳載的內容，規劃署建議小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以待當局考慮應如何處理闢設擬議公眾休憩用地的問題，而此休憩用地屬城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准的私人發展項目的一部分。由於小組委員會接獲有關延期兩個月才考慮這宗申請的要求，委員同意葉先生可以留席。

40. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期兩個月才對這宗申請作出決定，以待當局考慮應如何處理闢設擬議公眾休憩用地的問題，而此休憩用地屬城規會核准的私人發展項目的一部分。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/194 在劃為「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方的屯門藍地桃園圍第 130 約地段第 538 號 B 至 L 分段、第 581 號(部分)、第 586 號 A 至 B 分段、第 586 號 C 分段(部分)及第 586 號餘段闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及娛樂及村務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/194 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士告知委員，當局於二零一零年一月十四日收到申請人的來信，表明願意聯絡區內居民以商討其所關注的問題。有關信件的副本於會上呈交，供委員參閱。她亦請委員留意文件第 11.3 段有手民之誤，所指的「貨櫃車」應為「貨車」。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及娛樂及村務中心，並設自助洗車設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——屯門地政專員表示，地政處曾接獲涉及第 130 約地段第 586 號 A 至 C 分段及第 538 號 B 至 K 分段的小型屋宇申請。由二零零九年一月至十月，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)就有關地點接獲兩宗投訴，涉及噪音和水質污染。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示接獲一封由一名桃園圍村民發出的信件，該村民投訴有關地點的洗車和泊車用途破壞了該區的鄉村特色，所產生的噪音滋擾一直持續至半夜，而停

車場滲出的污水則對衛生狀況造成負面影響。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點所在的地區並沒有直接的公共雨水駁引設施，申請人須自行設置雨水收集及排放系統，以處理申請地點內產生的徑流及來自附近地區的地面水。其他政府部門並沒有就申請提出反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見。第一份意見由藍地村的村代表和 30 名村民提交。第二份意見由一名區內村民提交，而該名村民已在申請地點側居住了 20 年。他們反對申請的主要理由，是申請地點的作業會引起噪音、水浸和道路安全問題。屯門民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。申請地點東部涉及兩宗先前獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/154 及 184)，前者擬闢設停泊私家車的臨時私人停車場(為期三年)；後者擬闢設停泊私家車和輕型貨車的臨時停車場及娛樂和村務中心(為期三年)。現時這宗申請涉及的面積大得多(比先前獲批准的申請增加約 82.4%)，並包括設有洗車設施的娛樂和村務中心。申請地點大部分地方劃為「鄉村式發展」地帶。此地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。據屯門地政專員表示，當局就申請地點的部分範圍接獲了小型屋宇申請。批准為期三年的擬議發展會妨礙小型屋宇發展。此外，先前兩項許可分別於二零零七年十二月七日和二零零九年九月五日被撤銷，理由是申請人沒有提交有關建議以履行規劃許可附帶條件。後一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/184)的申請人已獲告知，倘許可再次因申請人未能履行有關條件而被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。在這方面，由於重複出現未能履行相關條件的情況，訂定條件能否有效地解決擬議發展的負面影

響，實在成疑，因此，當局不應從寬考慮現時這宗申請。此外，環保署署長和食環署署長告知委員，他們均就申請地點接獲關於環境的投訴。當局在現時這宗申請的法定公布期內接獲了兩份反對申請的公眾意見，反對理由涉及噪音、水浸和道路安全。當局亦留意到申請地點可能還會影響通往附近村屋的行人通道。此外，該停車場北部十分接近村屋。雖然運輸署助理署長／新界和路政署總工程師／新界西並不反對申請，但可能出現的人車衝突引起了關注，特別是鑑於曾發現有貨車停泊於申請地點。就此而言，擬議發展可能會對附近發展的環境和道路安全造成負面影響。

42. 林秀霞女士在回應主席的提問時提述文件的圖 A-2，表示申請地點西部有斜線的範圍是屯門地政處接獲小型屋宇申請所涉的地段。林女士並澄清說，正如文件第 1.1 段所述，洗車用途為擬議申請用途之一。

[茹建文先生和陳炳煥先生此時返回會議席上。]

商議部分

43. 主席說，雖然洗車活動會涉及排放洗車水，但申請人並沒有提交任何排水建議，申請書內亦沒有資料證明擬議發展不會對附近一帶的排水造成負面影響。主席建議在文件第 12.1 段所詳載的拒絕理由以外，增訂一項拒絕理由，以反映上述情況，委員表示同意。

44. 委員亦留意到與先前兩宗獲批給許可，但因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷許可的申請(編號 A/TM-LTYY/154 和 184)相比，現時這宗申請涉及的地盤面積大得多(比先前申請增加約 82.4%)。委員認為文件第 12.1 段所詳載的最後一項拒絕理由或不適用，應予刪除。

45. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議發展會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展在環境和道路安全方面會對區內居民造成負面影響；以及
- (c) 申請書內並沒有資料證明擬議發展不會對附近一帶的排水情況造成負面影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/195 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的屯門藍地青山公路一藍地段第 130 約地段第 771 號餘段和毗連政府土地臨時露天貯存五金廢料及廢紙(以供循環再用)，並附設辦公室及過磅站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/195 號)

簡介和提問部分

46. 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) 臨時露天貯存五金廢料及廢紙(以供循環再用)，並附設辦公室及過磅站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／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，認為可以容忍所申請的臨時用途，為期三年。申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)1」地帶。由於當局並無接獲涉及申請地點的住宅發展建議，故批出屬臨時性質的規劃許可，並不會妨礙「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。所申請的發展項目看來與主要為露天貯物場和工場的附近土地用途並非不相協調，該發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成嚴重的不良影響。就此而言，相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見，當局在過去三年亦沒有接獲有關污染的投訴。此外，有關發展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」，因為申請地點涉及三宗作相同用途，為期三年的先前申請(編號 A/TM-LTY Y/95、138 和 178)，而該三宗申請分別獲城規會於二零零二年十月十八日經覆核後在有附帶條件的情況下批准，以及獲小組委員會於二零零六年五月十九日和二零零九年二月十三日批准。申請人已履行了編號 A/TM-LTY Y/95 和 138 申請的所有規劃許可附帶條件。至於編號 A/TM-LTY Y/178 的申請，則由於申請人未能履行關於提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件，於二零零九年八月十三日被撤銷許可。然而，申請人已提交了一份消防裝置建議以支持現時這宗申請。由於上一項許可(編號 A/TM-LTY Y/178)因申請人未能履行與消防裝置有關的規劃許可附帶條件而被撤銷，建議提出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行該等條件的進度。此外，亦會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時三十分至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日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，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理，包括更換已枯萎的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上鋪築的地面和設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有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(即二零一零年四月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)就申請地點上的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即需要澄清申請所涉的覆蓋面積、構築物高度和政府土地面積是否符合短期豁免書第 783 號和短期租約第 1327 號的條款；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須拆除申請地點的所有現有違例建造工程／構築物。如《建築物條例》有所規定，須委任認可人士負責統籌工作，並提交清拆建議予建築事務監督審批；倘擬於申請地點搭建新構築物／進行新建造工程，便須在展開任何新建造工程前，由獲委任的認可人士提交圖則予建築事務監督審批；批給規劃許可不應理解爲根據《建築物條例》及相關規例，當局認許、容忍或表示接納申請地點現有的任何建造工程／構築物；若向建築事務監督提交建造建議以待批准，申請地點必須可由一條至少闊 4.5 米的道

路前往，否則便須引用《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度。此外，亦須根據《建築物(規劃)規例》第41D條提供緊急車輛通道；

- (e) 遵從環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長對所提交的消防裝置建議的意見，申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載的規定。倘申請人擬就提供一些消防裝置申請豁免，須提供理據以供消防處處長考慮；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即對於剩餘的現有樹木，申請人不應大加修剪或去梢，而且必須移走所有放置在樹木周圍的貯存物料，以便為樹木提供較佳的生長環境；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責為申請地點提供正式的車輛通道，並須遵從路政署的標準圖則，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須在入口鋪設阻截渠，防止由申請地點流出的地面水經車輛進出口通道流向公共道路／行人路；以及
- (i) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即須遵從所有關於易燃物品或危險品以及建築物和防火安排的法定規例。展開任何建造或保養工作前，必須徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的意見。廢料場外須設置高度計，防止起重機的吊臂與架空電纜碰撞。須提供足夠空間讓長形掛接式車輛掉頭，避免因駛過輕鐵路口(連接青山公路-藍地段)而可能發生的意外。此外，亦須提供正式的警告標誌，提醒申請人的車輛須符合港鐵在緊急救援入口 EAP26 附近所訂的高度限制。

[陳曼琪女士此時離席，陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/383 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、第 156 號、第 157 號(部分)、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)、第 196 號(部分)、第 197 號(部分)、第 198 號 B 分段(部分)、第 198 號餘段(部分)及第 199 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/383 號)

簡介和提問部分

50. 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) 臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／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，認為可以容忍所申請的臨時用途，為期三

年。所申請的發展項目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」，因為該發展的位置接近落馬洲管制站，可以滿足跨境旅客的部分泊車需求，而預計附近地區的環境、交通和基建不會受到不良影響。就此而言，相關政府部門並無對申請提出負面意見。臨時私家車／貨車公眾停車場亦可應付新田區當地鄉村的部分區內泊車需求。所申請的發展項目屬臨時性質，當局亦沒有就相關地段接獲小型屋宇申請，故該發展不會妨礙相關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。當局認為該私家車／貨車公眾停車場與附近混合有住所、停車場和貯物場的土地用途亦並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所界定的「濕地緩衝區」內。在這方面，漁農自然護理署署長對申請沒有意見。申請地點亦涉及三宗作相同用途而獲得批准的申請(編號 A/YL-ST/135、245 和 315)，而該區的規劃情況沒有重大改變。就根據編號 A/YL-ST/315 的申請批出的規劃許可而言，申請人已在規劃許可有效期內履行了規劃許可附帶條件。批准現時這宗申請與小組委員會或城規會的先前決定一致。然而，由於有些村屋十分接近申請地點，倘小組委員會決定批准申請，建議提出規劃許可附帶條件，限制運作時間及申請地點上的車輛和活動種類，並要求申請人保養鋪築的地面和設置的邊界圍欄，以及採取紓緩影響措施，盡量減低人工照明產生的滋擾；另建議按相關政府部門的建議訂定規劃許可附帶條件。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超越 24 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上鋪築的地面和設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上必須時刻實施為盡量減低人工照明所產生滋擾而採取的紓緩影響措施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十月十五日或之前)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的六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)為恢復用地原狀而栽種植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十月十五日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (m) 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)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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以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，不得搭建任何構築物。有些違例構築物跨立於地段第 155 號和第 157 號，申請地點範圍內亦有兩塊政府土地在事先未取得元朗地政處批准的情況下被佔用。他保留權利，倘稍後確實發現違例事項，便會就該等事項採取強制執行行

動／管制行動；根據記錄，地政處分別批出了短期豁免書第 3257 號和第 3258 號，准許在第 102 約地段第 156 號和第 195 號搭建構築物作「私家車或貨車公眾停車場的附屬用途」及「臨時停車場連附屬辦公室的附屬用途」；相關地段的註冊擁有人及佔用人須向地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據該處在這方面的現行計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／土地管制行動；以及申請地點的出入口並非緊連青山公路。申請地點可經一塊露天政府土地前往；地政處不保證會給予通行權，亦不會為該塊政府土地進行保養工程；

- (e) 留意渠務署載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 的詳細意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須更新園林布置及提交種植圖以作記錄。此外，申請人須妥為護理申請地點上的現有植物；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即他不會／不應負責保養任何連接申請地點與青山公路-新田段的現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以待批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人亦須留意消防處載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的其他意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即看來並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須拆除；任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規

例》第 VII 部規管；《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請，《建築物(規劃)規例》第 5 條有關前往申請地點通道的規定亦然。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。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；根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》提供傷健設施的規定適用於這宗申請；以及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；

- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘有任何向公眾開放的食物業務，均須領有該署發出的適當食物業牌照；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。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，則申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 所訂明的措施。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/658

在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 365 號(部分)、
第 370 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、
第 386 號(部分)、第 387 號、第 388 號(部分)、
第 389 號、第 390 號、第 391 號、
第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、
第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、
第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、
第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 403 號、
第 404 號、第 405 號、第 406 號(部分)、
第 407 號(部分)、第 408 號、第 409 號、
第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 413 號、
第 416 號(部分)、第 423 號(部分)、
第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、
第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、
第 430 號(部分)、第 447 號(部分)、
第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、
第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、
第 454 號(部分)、第 455 號、第 456 號、
第 457 號(部分)、第 458 號 A 分段(部分)、
第 458 號 B 分段(部分)、
第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、
第 459 號 B 分段、第 460 號、第 461 號、
第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、
第 466 號、第 467 號、第 468 號 A 分段(部分)、
第 468 號 B 分段(部分)、第 472 號(部分)、
第 488 號(部分)及第 489 號(部分)
和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/658 號)

54. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年一月六日要求延期一個月考慮其申請，以便他有更多時間回應政府部門提出的意見。

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一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/YL-LFS/199 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2858 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 2858 號 A 分段餘段和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場停泊私家車及輕型貨車
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/199 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) 臨時公眾停車場停泊私家車及輕型貨車(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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近者距離申請地點少於 40 米)，預

計會出現環境滋擾；其他相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示反對申請，理由是先前的規劃許可屢次被撤銷，顯示申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件。提意見人亦認為申請用途會對附近居民構成噪音和塵埃滋擾。元朗民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然臨時公眾停車場與東北面已獲批准的臨時公眾停車場（申請編號 A/YL-LFS/195）彼此協調，而且可應付北面和西面附近鄉村居民的需要，故與「住宅(丙類)」地帶的規劃意向沒有衝突，但申請人仍須證明可以充分紓緩所有潛在的負面影響／滋擾。就此，對於先前六宗涉及在申請地點作同類泊車用途而獲得批准的申請（編號 A/YL-LFS/53、84、94、139、145 和 170），當局附加了規劃許可附帶條件；然而，其中五宗獲批准的申請最終因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。小組委員會於二零零八年一月四日就上一宗申請（編號 A/YL-LFS/170）批出許可時，已批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的情況，但申請人沒有提交任何文件履行有關條件，而許可其後於六個月後被撤銷。申請人在現時的申請書中完全沒有表示打算履行城市規劃委員會訂定的規劃許可附帶條件。基於此背景，並考慮到申請人屢次未能履行先前規劃許可的規劃許可附帶條件，潛在的環境影響能否妥為處理存在疑問。此外，當局亦留意到環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。

57. 李志源先生回應主席的詢問，表示上一宗獲批准的申請（編號 A/YL-LFS/170）被撤銷許可，是由於申請人未能履行規

劃許可附帶條件，包括就現有排水設施提交狀況記錄、提交保護樹木建議和美化環境建議、以及就地盤辦公室提供滅火筒。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展會對附近地區的環境造成負面影響，而所提交的資料未能證明可紓緩負面的環境影響；以及
- (b) 這宗申請涉及五項先前因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。申請人在現時的申請書中完全沒有表示打算履行規劃許可附帶條件。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)及第 4658 號(部分)和毗連政府土地進行屋宇(低層、低密度住宅)發展、略為放寬建築物高度限制和填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170G 號)

59. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出，而申請的顧問之一是何田顧問工程師有限公司(下稱「何田」)。葉天養先生和劉志宏博士(該日並無出席會議)近期分別與恒基和何田有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

60. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月二十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間處理環境保護署署長的意見。

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，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/338 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 377 號 C 分段餘段(部分)、第 379 號餘段(部分)、第 380 號(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號(部分)及第 414 號(部分)
臨時露天存放待出口的二手車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/338 號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待出口的二手車輛(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，因為申請地點西北面和南面有易受影響設施(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對申請，因為擬議的露天貯物場違反了「農業」地帶的規劃意向，而擬議發展的相關活動會對現時以鄉郊風貌為主的特色造成負面影響。批准申請會為該區的同類規劃申請立下不良先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，因為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；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示反對申請，理由是申請地點乃作農業用途，而擬議用途並不符合原本規劃的土地用途，會導致浪費土地資源及污染環境。元朗民政事務專員並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，認為可以容忍臨時露天存放待出口的二手車輛，為期一年。有關發展與附近以露天貯物場、零星住宅構築物、植物苗圃、果園、農業地段和空置土地／荒地為特色的土地用途並非不相協調。漁護署署長並不支持這宗申請，而當局亦接獲了一份由區內人士提出的反對，表示所申請的用途不符合原本的規劃用途。然而，當局認為有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點將來復耕作農業用途，因此可予容忍。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 2 類地區，只要政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，

則有關申請將會獲得有效期最長達三年的規劃許可。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為除了環保署署長、漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，獲徵詢意見的相關政府部門並沒有對申請提出負面意見。雖然環保署署長表示申請地點西北面和南面有住宅構築物，預計會出現環境滋擾，因而不支持申請，但在過去三年並沒有接獲環境方面的投訴。此外，與其他露天貯物用途相比，露天存放待出口二手車輛這個擬議用途所產生的環境滋擾相對較少。為了因應當局接獲一份區內人士基於環境理由提出的反對而監察申請地點的狀況，並為了處理環保署署長對所涉臨時用途可能會產生滋擾表示關注，倘小組委員會決定批准申請，建議批予為期一年的較短許可期，並訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間和車輛種類，禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動，並要求設置邊界圍欄。此外，對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注有關發展可能產生負面影響，亦建議訂定一項規劃許可附帶條件加以處理；另建議按相關政府部門的建議訂定規劃許可附帶條件。

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，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一一年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六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) 一如申請人所建議，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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(即二零一零年七月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)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；
- (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六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f)、(g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的任何擬議／現有構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而有關構築物繼續在申請地點存在，地政處在檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經位於私人土地和露天政府土地的非正式長途路徑通往錦泰路，而地政處沒有在該路徑進行保養工程。地政處並不保證會給予通行權；
- (e) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核申請地點與錦泰路之間的擬議通道的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局查核管理該擬議通道的責任誰屬；
- (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，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就設於地段界線以外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養錦田河北面的錦泰路路段或連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (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；以及
- (k) 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。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。

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-KTN/339 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、
第 382 號(部分)及第 412 號(部分)
臨時露天存放挖土機(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/339 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放挖土機(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，因為申請地點西南面有住宅構築物，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對申請，因為臨時露天貯物場違反了「農業」地帶的規劃意向，而與申請用途相關的活動會對現時以鄉郊風貌為主的特色造成負面影響。批准申請會為該區的同類規劃申請立下不良先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，因為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；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示反對申請，理由是申請地點乃作農業用途的綠蔭土地，而擬議用途會破壞環境。元朗民政事務專員並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，認為可以容忍臨時露天存放挖土機，為期一年。有關發展與附近以露天貯物場、零星住宅構築物、植物苗圃、果園、農業地段和空置土地／荒地為特色的土地用途並非不相協調。漁護署署長並不支持這宗申請，而當局亦接獲了一份由區內人士提出的反對，表示所申請的用途不符合原本規劃的農業用途，而有關發展會破壞環境。然而，當局認為有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點將來復耕作農業用途，因此可予容忍。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 2 類地區，只要政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長達三年的規劃許可。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為除了環保署署長、漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，獲徵詢意見的相關政府部門並沒有對申請提出負面意見。雖然環保署署長表示申請地點西南面有住宅構築物，預計會出現環境滋擾，因而不支持申請，但在過去三年並沒有接獲環境方面的投訴。為了因應當局接獲一份區內人士基於環境理由提出的反對而監察申請地點的狀況，並為了處理環保署署長對所涉臨時用途可能會產生滋擾表示關注，倘小組委員會決定批准申請，建議批予為期一年的較短許可期，並訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間和車輛種類，並禁止進行保養、改裝、清潔或噴漆活動。此外，對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注有關發展可能產生負面影響，亦建議訂定一項規劃許可附帶條件加以處理；另建議按相關政府部門的建議訂定規劃許可附帶條件。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定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，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一一年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六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) 一如申請人所建議，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行保養、改裝、清潔或噴漆活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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(即二零一零年七月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)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；
- (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六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的任何擬議／現有構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而有關構築物繼續在申請地點

存在，地政處在檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經位於私人土地和露天政府土地的非正式長途路徑通往錦泰路，而地政處沒有在該路徑進行保養工程。地政處並不保證會給予通行權；

- (e) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核申請地點與錦泰路之間的擬議通道的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局查核管理該擬議通道的責任誰屬；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即申請地點會位於廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的路線保護邊界內，倘貯物用途在三年後繼續進行及可能會延續至高鐵的運作階段，申請人宜參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。該等平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質；以及須清楚標明擬設消防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就設於地段界線以外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見；

- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養錦田河北面的錦泰路路段或連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (k) 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。另外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (1) 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。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。

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-KTS/485 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件，以及闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/485 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件，以及闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點北面、西南面和東南面均有住宅構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，環保署署長在過去三年從未接獲環境方面的投訴。其他有關政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見；
- (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，規劃署認為擬議臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件，以及闢設冷藏車安裝及維修工場，可予以容忍一年。擬議發展並非與附近露天存放場、倉庫、停車場、工場、住宅構築物和空置／未用土地的混合土地用途不相協調。位於同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的同類申請最近獲小組委員會批准。由於目前就「其他指定用途」註明「鄉郊用途」用地並無已知的發展計劃，批給臨時規劃許可不會妨礙有關分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。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)的規定，申請所涉地點位於第 3 類地區，除非申請所涉地點先前已獲得規劃許可，否則申請一般不會獲從優考慮。倘申請人證明已盡力履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，這類申請或可獲從寬考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是自一九九八年以來，申請地點均是先前獲多項作露天存放用途的規劃許可所涉地點。上次申請(編號 A/YL-KTS/427)附加有關提供滅火筒的規劃許可附帶條件已經履行。鑑於擬議發展的規模較小，當局先前曾批給規劃許可，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，因此這宗申請可獲從寬考慮。倘小組委員會批准申請，為了監察申請地點的情況，以及處理環保署署長關注臨時用途可能造成的滋擾，建議批給為期一年較短的規劃許可有效期，並附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止噴油活動。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一一年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行噴油活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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；

- (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；
- (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；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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即當局曾就有關地段第404號及地段第405號餘段發出批准書(編號MT/LM 2588)和修訂租約(編號M11985)，准許在申請地點豎設一些構築物作農業用途。這些構築物已全部被拆卸，元朗地政處會考慮撤銷有關批准書和修訂租約。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的任何擬議／現存構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而該等構築物在申請地點繼續存在，地政處會在覆檢情況後考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條跨越私人土地的非正式路徑通往錦上路，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。申請地點非常接近渠務署名為「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第1階段第2B期－錦田(C組工程)長春新村(錦田)及金錢圍(八鄉)」工程計劃。由於該行車通道會穿越渠務署的工程計劃工地才通往錦上

路，申請人須徵詢有關部門(包括渠務署和運輸署)的意見。元朗地政處不會就該通道的通行權作出任何保證；

- (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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在申請地點界線內發現的一棵青壯大葉榕，須予以保存；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和用戶的性質。平面圖則須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，應參照載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人如欲申請豁免提供若干消防裝置，便須提供理由予消防處考慮；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動，拆除所有違例工程。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。

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-TT/253 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 116 約
地段第 5142 號 B 分段第 14 小分段及
第 5143 號 A 分段以及第 117 約地段第 252 號
關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/YL-TT/253 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設於申請地點的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；申請地點由兩小塊土地組成，在文件圖 A-2a 及圖 A-2b 上顯示為地盤 A(北部用地)和地盤 B(南部用地)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名區內村民，表示在地盤 B 建造電力組合式變壓站會阻塞通往其地段(第 117 約地段第 250 號、第 251 號和第 253 號)的唯一通道。他進一步詢問興建該支站會否影響他與家人的健康。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議電力組合式變壓站旨在供電給附近的小型屋宇，是該區的必要設施。由於擬議變壓站的規模相對較小，不大可能會對附

近環境造成重大而不能接受的影響。在這方面，相關政府部門(包括環境保護署署長和機電工程署署長)沒有對申請提出負面意見。爲了盡量減低擬議發展可能對景觀造成的負面影響，倘小組委員會決定批准申請，建議在規劃許可訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實美化環境建議。對於毗鄰地段的擁有人以阻塞通道爲理由提出反對，應留意的是地盤 B 乃申請人之一所擁有的私人土地，要求他提供通往其他地段的通道並不合理。然而，當局建議附加一項指引性質的條款，要求申請人與提意見人聯絡，處理他關注的問題。至於提意見人詢問擬議電力組合式變壓站會否影響他與家人的健康，據衛生署署長表示，迄今並沒有確實的證據證明接觸低於參考水平的極低頻電磁場，例如由電力設施所產生的磁場，會出現負面影響。就此，建議訂定一項指引性質的條款，要求申請人爲工人和公眾提供足夠的保護，免使他們接觸極低頻電磁場，例如由電力設施所產生的磁場。

75. 袁承業先生回應主席的詢問，表示地盤 B 目前空置，由其中一名申請人擁有，要求該名申請人提供通往其他地段的通道看來並不合理。

商議部分

76. 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二零一四年一月十五日止。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。有關許可須附加以下條件：

- 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與第 117 約地段第 250 號、第 251 號和第 253 號的擁有人聯絡，以處理他擔心其地段之間的通道被阻塞一事；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以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，不得搭建任何構築物。有關地段的註冊擁有人須就申請地點上的公用事業設施裝置向地政處申請短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而在申請地點發現違例情況，會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 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，並相應地向有關地政和維修保養當局釐清及諮詢該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責其通道安排；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應採取一切預防措施，避免損毀現有設施。在進行任何工程前，申請人也應先進行地底勘探，以確定該地點的實際情況。在擬議工程進行前和完成後，均須保持水流自由流動。如現有的公共排水系統因上述工程而出現損毀，申請人須負責自資對損毀進行維修，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道，並根據《建築物

(規劃)規例》第 5 條提供通往申請地點的通道。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；

- (g) 留意衛生署署長的意見，即根據世界衛生組織(下稱「世衛」)，國際非電離輻射防護委員會在「限制接觸不同時段的電子、磁性及電磁場的指引(最高達 300 千兆赫)」內所建議的參考水平已為工人和公眾提供足夠的保護，免使他們接觸極低頻電磁場，例如由電力設施所產生的磁場。世衛鼓勵在規劃新電力設施方面與有關各方作有效公開的溝通。此外，亦可研究以低成本的方法來減少接觸電磁場。在兩個電力組合式變壓站啓用後，建議申請人應實地進行直接量度，以確定國際非電離輻射防護委員會所發出的指引已獲遵守；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/254 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1872 號(部分)、第 1873 號、第 1874 號、第 1875 號 A 分段(部分)及第 1875 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/254 號)

78. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月二十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間回應政府部門提出的意見及提交進一步資料支持申請。

79. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/465 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2416 號餘段(部分)、第 2417 號(部分)及第 2418 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/465 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，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及材料(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，因為申請地點東面、南面和附近有住宅用途，預計會出現環境滋擾。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示反對申請，理由是上一項規劃許可被撤銷，顯示申請人並無誠意履行規劃許可

附帶條件。由於申請地點十分接近民居，重型車輛出入所產生的噪音和塵埃可能會對附近居民構成干擾。元朗民政事務專員並無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，認為臨時露天存放建築機械及材料可予容忍三年。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)，申請地點位於適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區，只要政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，城規會通常會從優考慮申請。申請地點大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關部門關注的問題屬技術性質，可透過實施規劃許可附帶條件來解決。有關發展與附近地區並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點東面、南面和附近有易受影響設施(住宅用途)而不支持這宗申請，但在過去三年並沒有任何環境方面的投訴。當局認為透過訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止進行修理、拆卸和工場活動，以及限制使用重型貨車，足以解決環保署署長擔心的問題。此外，其他獲徵詢意見的政府部門大致上對申請沒有負面意見。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但該區的基本意向是作露天貯物用途，指定為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的容量問題。就這方面，運輸署助理署長／新界對申請沒有負面意見。以臨時性質批准這宗申請，為期不超過三年，並不會妨礙該區的長遠用途。然而，上一宗申請(編號 A/YL-TYST/390)因申請人未能履行關於提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷許可，雖然現時的申請人聲稱他與該宗申請的申請人沒有關係，但規劃署建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關條件的進度。

商議部分

81. 委員留意到現時有一住戶在申請地點居住，而申請人於二零零九年十二月二十九日提交了一封信(文件附錄 Ic)，承諾倘小組委員會批准這宗規劃申請，會安排該住戶遷離。委員就此進行討論，同意另加一項規劃許可附帶條件，要求安排現時在申請地點居住的住戶遷離。

82. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年一月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸或其他工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(超過 24 公噸)或貨櫃車拖頭／拖架在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內安排現時在申請地點居住的住戶遷離；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年四月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘稍後確實發現申請地點範圍內的地段上搭建了違例構築物，包括經改裝貨櫃，或會採取管制行動。當局於一九七八年三月二十三日向第 121 約地段第 2416 號的擁有人發出修訂租約編號 21409，涵蓋三個住用構築物；倘有違反有關許可條件的情況，地政處亦可能會安排中止該修訂租約的許可。相關的註冊地段擁有人應向地政處申請短期豁免書，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，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條位於政府土地／其他私人土地的非正式鄉村路徑前往，地政處沒有在該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須相應地向有關地政和維修保養當局釐清通往申請地點的道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (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》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (i) 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的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (j) 留意消防處處長載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的意見，內容涉及制定消防裝置建議的規定；

- (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 條對申請地點上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。用作辦公室的貨櫃屬臨時構築物，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
- (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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、林秀霞女士、李志源先生和袁承業先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

議程項目 26

其他事項

84. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。