

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年十二月十日下午二時三十分舉行的
第 431 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

葉滿華先生

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
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林群聲教授

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

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
謝建菁女士

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二零一零年十一月二十六日 第 430 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」)二零一零年十一月二十六日第 430 次會議記錄草擬本第 83 段應予修訂，該段第二句改為「小組委員會知悉運輸及房屋局局長擔任港鐵非執行董事，運輸署代表蔡德基先生已就此議項申報利益。」會議記錄經修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，小組委員會在上次二零一零年十一月二十六日會議上審議兩宗規劃申請(編號 A/NE-SSH/77 及 A/YL-KTN/349)，其間備悉衛生署署長提出有關擬設公用事業設施裝置(組合式變電站)須遵守國際非電離輻射防護委員會指引的意見。小組委員會雖然批准該兩宗申請，但卻決定納入衛生署署長的意見作為附帶條件，確保申請人遵守防護委員會的指引。小組委員會其後將所作決定，知會衛生署署長。衛生署署長回應時表示，電力設施的啓用及運作由機電工程署署長負責規管。規劃署遂就此諮詢機電工程署署長。機電工程署署長表示，由於有關設施的影響輕微，他認為無須把遵守防護委員會指引這項規定列為規劃許可附帶條件。申請人應自行證明有關設施符合防護委員會的指引，而機電工程署署長會負責監督有關事宜。鑑於機電工程署署長提出這項意見，小組委員會把有關申請人必須在擬設組合式變電站啓用後遵守防護委員會的指引這項規定，訂為一項指引性質的條款而非附帶條件。會議記錄草擬本已附加會後補註，供委員參考。

3. 一名委員詢問，若把遵守防護委員會的指引訂為指引性質的條款，如何能確保申請人會遵守該項指引。主席回應時表示，規劃署向相關政府部門查詢後，得悉組合式變電站所產生的輻射水平極低，約等同於一部吸塵機或電風筒。另外，相關政府部門亦已作出澄清，申請人會自行證明有關設施符合防護

委員會的指引，而機電工程署署長會進行審核／監察。因此，小組委員會無須把這點訂為一項規定。

4. 為回應委員所關注的問題，秘書表示會在該項指引性質的條款內清楚述明申請人應證明確已遵守防護委員會的指引，並在組合式變電站啓用後提交報告，讓機電工程署署長審閱。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/9 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》，把大埔龍尾第 17 約地段第 1730 號 A 分段餘段由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/9 號)

簡介和提問部分

5. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士及以下申請人的代表於此時獲邀出席會議。以下是申請人的代表：

許儀陽先生] 申請人的代表
張逸女士] 申請人的代表

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士向委員簡介這宗申請的背景。鄭女士按文件詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

(a) 申請人建議把《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》上的一塊用地由「農業」地帶改劃為

「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢屋宇，發展參數與新界豁免管制屋宇相若；

(b) 申請地點的規劃歷史；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見撮錄如下：

(i) 大埔地政專員認為，該地段是「鄉村範圍」外的舊批農地，擬建小型屋宇／新界豁免管制屋宇會與租契條款有所牴觸。倘若並非新界小型屋宇政策所涵蓋的範圍，地政總署通常不會考慮批准有關小型屋宇／新界豁免管制屋宇在舊批農地興建；

(ii) 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。雖然擬建村屋與鄰近鄉村環境並非不相協調，附近地段亦已鋪築地面，但有關的地盤平整工程範圍伸展至「綠化地帶」內現有的林地邊緣。倘申請獲得批准，「鄉村式發展」地帶界線會進一步向西面的林地擴展，而在日後進行發展時，亦不能加入美化環境條件。此外，改劃土地用途地帶界線的建議零碎不全，與現有「鄉村式發展」地帶的界線並不一致；以及

(iii) 運輸署署長表示，一般而言，這類發展項目應局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢屋宇，他認為除非另有其他理由拒絕這宗申請，否則這宗申請可予容忍；

(d) 當局在法定公布期內，收到四份公眾意見書，分別由一名大埔區區議員、龍尾村村公所、龍景別墅互助委員會及創建香港提交。提意見人反對這宗申請，主要因為有關屋宇會對環境造成不良影響、事前並無進行充分諮詢，便提交申請、區內村民所享

有的土地權會受影響，以及該區缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 這宗申請要求把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢面積與新界豁免管制屋宇相若的屋宇(並非供原居村民住用的小型屋宇)，而有關地點位於龍尾、黃竹村及大美督村的「鄉村範圍」外；

(ii) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是讓原居村民興建小型屋宇。擬議發展項目並非小型屋宇，故此不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供有力的理據，支持改劃有關用地所在地帶的用途。批准這宗申請會為該「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例；以及

(iii) 申請人並非原居村民，即使城規會批准改劃土地用途地帶的申請，地政總署也不能根據現行的土地政策，審批這宗擬建屋宇的申請。

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。許儀陽先生陳述以下要點：

(a) 申請人最近曾聯絡鄉事委員會，向他們解釋發展建議。該會的代表其後表示不反對這宗申請，並會擬備文件支持有關發展建議。待有關文件備妥後，申請人便會把文件提交城規會審議；

(b) 申請人明白，即使城規會批准把該用地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，但仍須由原居村民提出申請，才可興建小型屋宇／新界豁免管制屋宇；以及

(c) 申請地點所在的鄉村可供原居村民發展小型屋宇的土地供不應求。

8. 鄭禮森女士在回應主席的詢問時表示，附近龍尾、黃竹村及大美督村內可供發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇的土地普遍供不應求。

9. 許儀陽先生回應主席的提問時，表示申請人並非原居村民。

10. 由於申請人的代表並無提出其他意見，而委員亦再沒有提問，主席告知他們，聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席感謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

11. 一名委員認為不能支持這宗申請，理由是申請書內並無提供有力的理據，支持把「鄉村式發展」地帶擴展至申請地點。

12. 茹建文先生指出，如小組委員會批准現時這宗申請，地政總署會以政府土地業主的身分，審議有關的小型屋宇申請是否符合小型屋宇政策，因此委員在審批這宗申請時可無須考慮小型屋宇政策在內。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

13. 秘書表示，這宗申請要求把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，而「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是劃定土地供原居村民興建小型屋宇之用。因此，委員須查明申請人是否原居村民及有權申請興建小型屋宇。這是小組委員會處理同類申請的一貫做法。

14. 另一名委員表示，如發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的土地供不應求，由規劃署檢討「鄉村式發展」地帶界線，會更為適當。以零碎方式批准這宗申請，並不恰當。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 11.1 段的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。申請人未能在申請書內提供有力的規劃理據，支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建屋宇；以及
- (b) 批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/39 在劃為「休憩用地」地帶的
大嶼山東涌黃泥屋第 3 約東涌
地段第 2257 號(部分)及第 2258 號(部分)2A
及 2B 號地下經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/39 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營食肆；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲由同一人提交的兩份公眾意見書。提意見人支持這宗申請，因為擬議的食肆可為本港創造及增加就業機會。提意見人亦要求當局從速展開東涌餘下發展的可行性研究；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可。擬議的食肆位於有關的分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶並預留作興建東涌市鎮公園的地區。康樂及文化事務署署長表示，目前沒有任何計劃落實興建該市鎮公園，因此不反對給予這宗申請臨時規劃許可。此外，黃泥屋村的土地用途受東涌餘下發展的可行性研究規限，而該項可行性研究暫定於二零一一至一二年度展開。不過，土木工程拓展署表示，給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可屬可以接受，因為此舉不會影響當局進行該項可行性研究。擬議的食肆規模細小，只佔用現有村屋的地面一層，故與附近一帶現有的住宅發展項目並非不相協調，而且亦不大可能會對交通、環境和基礎設施造成任何不良影響。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無意見或提出反對。先前涉及這間食肆的申請(編號 A/I-TCTC/38)於二零一零年二月十二日獲小組委員會批准，但有關許可於二零一零年八月十二日被撤銷。申請人其後向消防處處長提交相關的消防裝置建議，並獲得批准。儘管如此，為確保申請人在整個規劃許可有效期內維修保養所需的裝置，建議批給規劃許可時，附加這方面的條件。委員備悉公眾表示支持這宗申請的意見。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養現有的污水渠和消防裝置；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內，沒有履行上述規劃許可附帶條件，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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予臨時規劃許可，有效期至二零一三年十二月十日為止，目的在於監察有關發展項目，並確保該發展項目不會抵觸「休憩用地」地帶的規劃意向；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，與擬議食肆有關的所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，擬議的食肆不得對其他道路使用者造成滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。林葉惠芬女士此時離席。]

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和丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/422 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔九龍坑南華莆第 9 約
地段第 994 號及第 995 號
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/422 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士報告，文件第 10 頁的替代頁已在會上呈交委員參閱。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) 闢設臨時私人停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為申請闢設的臨時私人停車場可予容忍三年。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，但大埔地政專員證實並沒有接獲擬在申請地點興建小型屋宇的申請，而有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非供不應求。申請人亦表示，倘日後有發展小型屋宇的需求，他會同意把申請地點用來發展小型屋宇。把申請地點闢作臨時停車場不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而該停車場亦不會與周邊的土地用途和鄉村環

境不相協調。小組委員會曾批准一宗擬闢設臨時私人停車場的同類申請(編號 A/NE-KLH/411)，地點就在申請地點南鄰。小組委員會批准這宗申請，與先前所作的決定一致。把申請地點闢作臨時停車場不大可能會對周邊地區的環境、交通、排水、景觀或水質造成不良影響，故此，有關部門並沒有就這宗申請提出負面意見，而區內人士亦沒有提出反對。先前曾有一宗擬在申請地點作相同發展的申請(編號 A/NE-KLH/382)，於二零零九年七月十日獲小組委員會批准，有關的許可有效期為三年，但後來申請人未有履行規劃許可附帶條件，提交美化環境建議，結果有關許可於二零一零年四月十日遭撤銷。有鑑於此，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，除根據《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，不得在申請地點內停泊其他車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、洗車／車輛入油、拆車及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，提交預防集水區水質受污染措施的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，落實預防集水區水質受污染措施的建議，而有關落實情況必須符合水務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(即在二零一一年三月十日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

23. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (c) 設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 申請人須與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 申請人須嚴格履行文件附錄 V 有關水務署總工程師／發展(2)提出的條件；
- (f) 留意大埔地政專員的意見，申請人要自行申請有關通道的通行權，讓車輛能使用該通道，並徵求有關人士的同意，以便按建議把排水管接駁至私人地段上現有的排水渠；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，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。臨時私人停車場應自設雨水收集和排放系統，以疏導來自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養有關系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放問題徵詢環境保護署的意見；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北就申請人提交的排水建議提出的意見，有關意見載於文件第 9.1.3(d) 段；

- (j) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須繼續留意區內擬議污水收集計劃的最新發展情況。渠務署亦會把最新進度通知有關的村代表；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (l) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，植物不得種在可移動的容器／花盆內，所有植物必須種在地上或底部開口的固定花槽內；以及
- (m) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核有關的鄉村路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬。

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/423 為批給在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段、第 622 號 B 分段餘段及第 626 號餘段闢設臨時露天停車場及進行附屬車輛檢查用途(申請編號 A/NE-KLH/393)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/NE-KLH/423 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士報告，文件第 12 至第 14 頁的替代頁已在會上呈交委員參閱。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) 為批給闢設臨時露天停車場及進行附屬車輛檢查用途(申請編號 A/NE-KLH/393)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為把申請地點闢作停車場涉及重型車輛出入，而且附近亦有易受影響的用途。儘管如此，他表示該署在二零零七年一月至二零一零年九月期間並無接獲針對申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予以容忍三年。在九龍坑分區計劃大綱圖上，申請地點約有 70% 的地方劃為「露天貯物」地帶，只有小部分地方劃為「綠化地帶」。申請闢設的臨時露天停車場，與附近地區闢作露天貯物用途、倉庫和貨櫃車停車場的土地用途及進行中的排水改善工程並非不相協調。批准申請的臨時用途，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。自一九九三年以來，小組委員會已先後批准八宗闢設臨時露天停車場的申請(編號 A/DPA/NE-KLH/14、A/NE-KLH/233、305、318、325、364、377 及 393)。與上一次的申請(編號 A/NE-KLH/393)相比，現在這宗申請所涉的申請用途基本上與上一次的申請相同。自批給上一次的規劃許可以來，該區的規劃情況並無重大改變，而申請人已履行就上一次申請編號 A/NE-KLH/393 附加的所有規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。環保署署長關注申請地點附近有易受影響用途的問題，可通過附加規劃許可附帶條件限制臨時停車場的作業時間來解決。根據城規會規劃指引編號 34B 有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，在正常情況

下，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期。原來的申請（編號 A/NE-KLH/364）獲批給的許可有效期為一年，自該次批給許可以來，有關申請已續期兩次，每次批給的許可有效期為一年，因為申請地點會受道路擴闊工程所影響，但有關的道路工程至今尚未展開。就現在這宗申請，申請人申請為期三年的規劃許可，並承諾當局需要申請地點的部分土地進行道路擴闊工程時，他會交回有關土地。就此而言，路政署主要工程管理處總工程師 1 / 主要工程對批准這宗申請沒有意見，但表示須加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人在有需要時須把申請地點東面邊界後移。鑑於這宗申請的情況特殊，建議批給有效期為三年的規劃許可續期。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出意見或反對。

25. 鄭禮森女士回應主席的提問時引述文件圖 A-2a，表示住用構築物位於申請地點南鄰。

商議部分

26. 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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為保養申請地點的現有車輛通道、排水設施、所有現存樹木、為美化環境而栽種的植物及圍欄，並繼續落實防止集水區受污染的保護措施建議；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面核准，同時亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；

- (d) 如有需要，把申請地點的東面邊界後移，以免侵佔「工務計劃項目第 6720TH 號舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程——第二期」的施工範圍，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年六月三十日或之前)，落實補種新樹的安排，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年六月三十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年九月三十日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年六月三十日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年九月三十日或之前)，設置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；
- (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)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；
- (k) 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)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

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

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請人須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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (c) 申請人須留意分別於二零零九年七月三日及二零一零年五月二十八日刊憲的「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」計劃及修訂計劃之詳情；
- (d) 留意大埔地政專員的意見，除非已獲批出短期租約，否則申請人決定使用申請地點不受道路擴闊工程影響的餘下部分及移除申請地點東部略為侵佔政府土地的構築物時，須就申請用途向大埔地政處申請短期豁免書；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須遵守詳載於文件附錄 VI 有關在橋頭涵洞劃出 120 米的禁爆區及提供 30 米的水務專用範圍的附帶條件；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現有經過維修保養的公共排水渠。申請人須妥善維修保養這套排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；

- (g) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，這項發展項目不得阻礙文件圖 A-2a 所示的「北區污水收集系統第二階段第一期」工程，其中包括在南華莆進行的擬議污水幹渠建造工程及擬議鄉村污水收集系統工程；
- (h) 留意消防處處長就有關擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見詳載於文件第 10.1.10 段；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，如有需要平整地盤或在申請地點附近進行其他工程，在有關發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及徵詢香港中華煤氣有限公司有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。該守則可透過以下連結瀏覽 [http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes\(english\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes(english).pdf)；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人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》認可申請地點的違例構築物。屋宇署日後可執行管制行動，移除所有違例建築。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/407 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 140 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/NE-LT/407 號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年十二月六日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備進一步的資料，並徵求擁有人同意申請人為擬建屋宇進行擬議的排污設施接駁工程，以支持其申請。

29. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交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將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/332 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔蘆慈田第17約地段第1393號餘段、第1394號餘段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/332 號)

簡介和提問部分

30. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點在蘆慈田的「鄉村範圍」外，並有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶外；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份表示反對這宗申請的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，是由於申請地點的大部分地方劃為「綠化地帶」，而且倘這宗申請獲得批准，會助長土地擁有人「先破壞，後發展」的風氣。至於世界自然基金會香港分會，則表示擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且倘這宗申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然蘆慈田村內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「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」，因為擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。此外，有公眾意見反對這宗申請，指出擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會為日後的同類申請立下不良先例。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目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，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/430 擬在劃為「康樂」地帶及「農業」地帶的粉嶺塘坑第51約地段第2870號A分段
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/430 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)；
- (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，因為申請地點有部分地方在分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內，具有復耕潛力；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為該公用設施裝置可滿足村民的需要；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。中華電力有限公司(下稱「中電」)必須設置擬議的組合式變電站，才能向擬在申請地點附近興建的新界豁免管制屋宇供電。變電站的規模細小，與周圍地區的鄉郊特色並非不相協調。擬議發展項目應不大可能對周圍的環境、景觀、排水和交通造成重大的不良影響，因此，相關

的政府部門並沒有就這宗申請提出負面或反對意見。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點上劃為「農業」地帶的部分只佔申請地點約9.3%，而且現時該處建有行人路和長了雜草，而小組委員會亦曾於二零零七年批准申請地點作相同用途。現時這宗申請與由同一名申請人先前提交而已獲批准的申請(編號 A/NE-LYT/371)類似。與先前的申請相比，這次申請闢設的變電站的高度只是由約2.2米增至3米(增加0.8米或36.4%)，而總樓面面積則由約11.52平方米增至12平方米(增加0.48平方米或4.17%)，以配合中電所定的組合式變電站的規格。申請地點及周圍地區的規劃情況並無重大改變，而批准現時這宗申請，亦與小組委員會先前的決定一致。由於申請人表示現時在申請地點內的行人路部分可供公眾使用，不會受到阻塞，建議在給予規劃許可時附加條件，禁止擬議發展項目佔用該段行人路。沒有區內人士或公眾提出意見，反對這宗申請。

34. 一名委員表示，根據這次會議對續議事項的兩宗同類申請所作討論的結果，載於文件第11.2段的指引性質條款第(e)項有關遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引的規定應予修訂。秘書表示會修訂相關的指引性質條款，提醒申請人須確定已遵守該防護委員會所發出的指引，再由機電工程署署長審核。委員表示同意。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十二月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 擬議發展項目不得佔用貼近申請地點東南面的現有行人路。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，申請人須就擬設的組合式變電站向北區地政處申請短期豁免書，但該處不保證必會向申請人批給短期豁免書。倘該處向申請人批出短期豁免書，可附加政府認為合適的條款及條件，包括要求申請人繳交短期豁免書費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西提出的下列意見：
 - (i) 申請地點內現有的違例建築必須移除；
 - (ii) 須設置緊急車輛通道；
 - (iii) 倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則建築事務監督將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關地點的發展密度；以及
 - (iv) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建造工程，必須正式提出申請，徵求當局批准和同意；
- (c) 留意消防處處長提出的下列意見：
 - (i) 緊急車輛通道須符合屋宇署的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及

- (ii) 消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的下列意見：
- (i) 地盤平整工程和建造工程產生的廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近水道受到污染或出現淤積的情況；
 - (ii) 申請人須遵守《水污染管制條例》有關污水排放的最新規定；
 - (iii) 不得儲存及排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油及焦油或其他有毒物質；
 - (iv) 申請地點位於抽洪集水區內；
 - (v) 為向發展項目供水，申請人須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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)，並負責私人地段內的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；以及
 - (vi) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。
- (e) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。

- (f) 組合式變電站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交予機電工程署署長審閱；以及
- (g) 留意有關規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/431 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭永寧圍第83約地段第1509號闢設臨時貨倉存放藥房貨品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/431 號)

37. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十二月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人回應政府部門關注的事宜，並提交進一步資料。

38. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交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將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/722 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街14至24號
金豪工業大廈第一座地下C4單位(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/722 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，須向城規會提出申請。視乎每宗個案的情況，以及城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則，有關申請或會獲批准。擬經營的地產代理公司與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目並非不相協調。要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請曾獲批准。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，即使計入這宗申請涉及的 18.13 平方米的總樓面面積，也不會超出 460 平方米的准許上限，所以消防處處長不反對這宗申請，但建議批給的規劃許可須附帶條件，規定申請人必須採取消防安全措施，並關設與

有關的工業樓宇用作工業用途部分完全分隔開的走火通道。申請經營的地產代理公司大致上符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，而且在有關的工業樓宇設置這類用途，可滿足區內人士的需要。經諮詢的相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，而當局亦沒有接獲公眾意見書，反對這宗申請。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區

工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆及樓層隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須在這宗申請所涉的範圍闢設與有關的樓宇用作工業用途部分完全分隔開的走火通道；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，留意所須採取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/723 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街33至35號
世紀中心地下H4室經營商店及服務行業(快餐櫃檯)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/723 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由協興工業中心業主立案法團提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，並表示有關的工業處所若不改作其他合適用途，只會繼續空置；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，須向城規會提出申請。視乎每宗個案的情況，以及城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則，有關申請或會獲批准。擬經營的快餐櫃檯與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目並非不相協調。要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請曾獲批准。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。根據城規會規劃指引編號 25D，基於對消防安全的考慮而定下的合計商用樓面面積的限制，並不適用於快餐櫃檯，因此消防處處長不反對這宗申請，但建議批給的規劃許可須附帶條件，規定申請人必須採取消防安全措施，而且該快餐櫃檯必須以「食物製造廠」的形式領取牌照。運輸署署長亦不反對這宗申請，但表示快餐店內必須留有足夠的地方讓顧客排隊。另外，在有關的工業樓宇設置這類用途，可滿足區內人士的需要。經諮詢的相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，而當局接獲的公眾意見書亦表示支持這宗申請。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆及樓層隔開。屋宇署會視乎

情況所需，在收到有關食肆的牌照申請後，制訂樓宇安全規定；

- (e) 留意運輸署署長的意見，店內須留有足夠的地方讓顧客排隊，不可阻塞店外的公眾行人路，妨礙行人；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而該快餐櫃檯必須以「食物製造廠」的形式領取牌照；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，留意所須採取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/724 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街41至43號
安華工業大廈地下A1至A3室
經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/724 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，須向城規會提出申請。視乎每宗個案的情況，以及城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則，有關申請或會獲批准。擬經營的陳列室及零售商店與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目並非不相協調。要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請曾獲批准。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，即使計入這宗申請涉及的約 36.7 平方米的總樓面面積，也不會超出 460 平方米的准許上限，所以消防處處長不反對這宗申請，但建議批給的規劃許可須附帶條件，規定申請人必須採取消防安全措施，並闢設與有關的工業樓宇用作工業用途部分完全分隔開的走火通道。另外，在有關的工業樓宇設置這類用途，可滿足區內人士的需要。經諮詢的相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，而當局亦沒有接獲公眾意見書，反對這宗申請。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆及樓層隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須在這宗申請所涉的範圍關設與有關的樓宇用作工業用途部分完全分隔開的走火通道；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，留意所須採

取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士和丁雪儀女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士和丁女士於此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 14

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/YL-NSW/12-2 申請把在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及「具特殊科學價值地點(1)」地帶及顯示為「錦田河」地方的元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地上進行擬議高爾夫球場及住宅發展計劃(申請編號 A/DPA/YL-NSW/12)的展開發展期限再延長三年，至二零一三年十二月十八日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/YL-NSW/12-2 號)

51. 以下政府部門代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	]	屯門及元朗規劃專員
李志源先生	]	高級城市規劃師／屯門及元朗
廖美芳女士	]	城市規劃師／屯門及元朗
陳偉霖先生]	
李伯誠先生	]	律政司副民事法律專員
馮美鳳女士	]	律政司高級政府律師
黎存志先生	]	漁農自然護理署高級自然護理主任
	]	(北)

張家盛先生] 漁農自然護理署濕地及動物護理主任(善用)

52. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)旗下一家附屬公司及 Kleener Investment Ltd. 提交。劉志鵬博士現與恒地有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉博士已為不出席會議致歉。

53. 秘書又報告說，城規會秘書處在會前收到兩份反對申請的呈請書。其中一份呈請書由一名元朗區議員(鄭俊宇先生)和大坑東一間幼稚園的學生聯合提交，內附一些繪圖，展示該幼稚園的學生對保護南生圍免受發展的願景，以及 1 600 多名市民的簽名，要求拒絕這宗申請和保育／保護南生圍，確保南生圍不受市區擴展侵擾，並要求在發展本港的濕地時依循「不會有濕地淨減少」的原則。另一份呈請書由民主建港協進聯盟元朗支部提交，指南生圍饒具生態價值，加上近年市民對保護環境的訴求不斷提升，故要求保育南生圍。該兩份呈請書已於會上提交委員參閱。

簡介和提問部分

54. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士報告說，文件第 10 頁的替代頁已於會上提交委員參閱。她繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把擬議高爾夫球場及住宅發展計劃(申請編號 A/DPA/YL-NSW/12)的展開發展期限再延長三年，至二零一三年十二月十八日止；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請人最近於二零一零年九月二十日提交了一些文件，當中包括一份與核准計劃相比已有大幅修改的總綱發展藍圖。早在十多年前，即自一九九六年起，有關地區的生態情況已出現變化，而該總綱發展藍圖便是因應生態情況的變化而作出修訂。申請人應有足夠時間檢討和更新與生態

有關的資料，故在期限屆滿前早該提交文件。倘延長期限的申請獲得批准，當局應告知申請人在期限屆滿前盡早與非政府環保組織展開磋商，以解決該等組織所關注的問題。元朗地政專員表示並無接獲地段擁有人提出的修訂契約或換地申請，而且據他所知，並無土地行政程序會導致擬議發展計劃延期展開。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示擬議發展計劃所涉及的首要環境問題包括生態影響，並信納漁護署署長會就擬議的緩減生態影響措施是否足夠提出意見；

- (d) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗延長期限申請提出的意見，而發展局／城規會秘書處／規劃署則接獲 200 多份反對申請的意見書。現把所接獲的意見撮載如下：
- (i) 大部分反對意見都通過內容劃一的電子郵件提出，並強調須依循「不會有濕地淨減少」的原則，以保持有關濕地和拉姆薩爾濕地的完整性，即發展計劃不得導致濕地和魚塘的「面積」或「功能」減少；
 - (ii) 長春社、世界自然基金會香港分會和一名香港觀鳥會的成員主要從生態保育的角度反對擬議發展計劃；
 - (iii) 八名人士從生態保育的角度考慮，亦反對擬議發展計劃；
 - (iv) 兩名元朗區議員在 Facebook 網站發起題為「萬人聯署●決不讓南生圍淪陷」的簽名行動；
 - (v) 另一名元朗區議員在其信件中亦表示強烈反對擬議發展計劃，該信並附有 3 934 個簽名；以及

- (vi) 二零一零年十一月十七日，元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會通過一項動議，反對在南生圍進行擬議的發展計劃；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 根據城規會規劃指引編號 36A 所夾附的「A 類修訂」及「B 類修訂」附表(於二零零五年四月十五日刊憲)，就第 19 類修訂而言，「延長期或累積的總延長期不超過核准發展計劃原來的展開發展期限」屬 B 類修訂。此外，城規會規劃指引編號 35B 訂明，「把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展期限」。規劃署又備悉《專業人士作業備考第 5/2005 期》訂明，若原先的許可是在修訂條例生效前批給的，便須以城規會或規劃署署長根據城規會所轉授的權力批給的最近一次許可所准許的期限，作為原來的展開發展期限。這宗延長期申請的規劃許可最初獲批給為期五年的有效期，至二零零一年十二月十八日止。規劃許可的有效期其後三度獲延長，至二零一零年十二月十八日止。獲批給的累積延長期為九年，已超過核准發展計劃原來的展開發展期限。此外，就香港的發展背景而言，為期 14 年的有效期實相當長。申請人必須提出充分的理據，讓城規會在決定是否批准再延期時給予特殊的考慮；
- (ii) 城規會規劃指引編號 35B 又訂明，城規會在考慮是否根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條批准延長展開發展的期限時，申請人須證明已為履行規劃許可附帶條件而採取合理行動；展開發展的時間延遲，是基於他無法控制的原因；擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開；以及自批給原來的許可後，規劃情況並沒有重大改變。

申請人已採取的行動

- (iii) 雖然申請人辯稱由於相關政府部門訂有繁複的規定並提出「理論化」要求，履行規劃許可附帶條件所需的時間因而遠超早前預期，但在生態易受破壞的地區(例如后海灣地區)進行發展計劃，獲批給的規劃許可須附加有關提交環境評估、生態影響評估和保育計劃的附帶條件，此舉屬合理之要求。規劃署難以明白申請人為何在 14 年內也無法履行規劃許可附帶條件。據悉，申請人早年曾盡力履行規劃許可附帶條件，但只能履行其中三項較次要的條件和局部履行另外三項較次要的條件。至於較重要的條件，如提交總綱發展藍圖、園境設計總圖、環境評估(包括生態影響評估)和保育計劃等，則並未獲得履行。自上次延期許可於二零零七年十月二日批出後，申請人並無提交任何文件，直到二零一零年九月二十日，即上一次許可延長快將結束時，申請人才提交文件。不過，即使申請人提交了文件，相關政府部門(包括漁護署署長)仍認為有關文件未能符合要求，無法履行尚未履行的規劃許可附帶條件的任何一項；
- (iv) 申請人辯稱根據這宗第 16A 條申請提出再延期要求，是爲了讓相關政府部門有時間提供洽當的意見，同時讓申請人有時間就非政府環保組織所關注的生態問題作出回應。然而，相關政府部門和非政府環保組織所關注的問題並非新問題，但申請人卻未能解釋何以無法在許可的有效期屆滿前處理該等問題。申請人爲落實核准發展計劃而採取的行動，特別是自二零零七年十月二日起採取的行動，似乎無助於履行規劃許可附帶條件。此外，元朗地政專員已清楚表明，據他所知，並無土地行政程序會導致相關發展計劃延期展開。雖然申請人曾數度提交生態影響評估，但漁護署署長提出的意見並未在修訂評估中獲得處理。漁護署署長亦留意

到，最近期的一份總綱發展藍圖已因應生態情況自一九九六年以來的變化而收納修訂，而這些變化在根據近期一項調查(於二零零九年五月至二零一零年四月進行)而擬備的生態影響評估中亦有提及，當中包括於上世紀九十年代中期在計劃地點闢設鷺鷥棲息地，以及在二十一世紀初建設東成里鷺鳥林。生態情況早在十多年前已出現上述改變。申請人在期限屆滿前應有足夠時間檢討和更新與生態有關的資料；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

展開擬議發展計劃的機會

- (v) 申請人於二零一零年九月二十日提交文件，試圖一次過履行多項尚未履行的規劃許可附帶條件。規劃署發現申請人擬通過修訂計劃來解決生態問題，有關修訂包括把擬議的高爾夫球場遷往另一地點，並把其面積由 43.1 公頃減至 10 公頃(由 18 洞減至 9 洞)，俾能保存更多魚塘；修改作高爾夫球場灌溉用途的水體的配置，並把其總面積由 13 公頃減至 2.871 公頃；增加一個濕地保護區；以及因增闢濕地保護區和避開雀鳥的飛行路線而為屋宇和分層住宅大廈全面重定布局與配置。規劃署認為這宗申請因上述修改大幅偏離了核准計劃而不能獲考慮，故申請人須重新提交規劃申請。另一方面，保留 18 洞高爾夫球場和原來的建築物配置未必能符合生態及其他方面的要求。由於原來計劃有過多修改，即使當局批准再延期，申請人能履行有關條件的機會亦微乎其微；以及

公眾期望不斷提升

- (vi) 自樞密院在一九九六年頒令以來，公眾人士對保護環境(包括保育濕地和雀鳥棲息地)的意欲已大為改變，而近數年公眾對這方面的期望更有所提升，以致規劃情況自原來許可批出後出

現了重大的改變。就此，擬議發展計劃須重新予以考慮。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

55. 一名委員留意到，申請人在一九九六年至二零零七年的許可有效期內曾設法提交技術評估報告，但自第三次延期許可於二零零七年批出後，申請人並無提交任何文件，直到二零一零年九月才這樣做。該名委員詢問當局批出上次延期許可時，有否告知申請人再延長許可有效期不屬 B 類修訂的範圍。張綺薇女士在回應時證實申請人在二零零零年至二零零七年間曾為履行規劃許可附帶條件而提交文件，但在二零零七年第三度獲准延期後，申請人只提交過一次文件，以履行規劃許可附帶條件。有關文件是在二零一零年九月二十日提交的，並涵蓋經修訂的總綱發展藍圖和一套技術評估。主席補充說，雖然申請人在二零零七年年底以後並無提交任何文件，直到二零一零年九月二十日才這樣做，但這不一定表示申請人在二零零七年至二零一零年間並無付出任何努力。

56. 同一名委員詢問就發展規模以及生態和保育方面的要求而言，規劃署代表在簡介時提及的和生圍及豐樂圍個案能否與南生圍個案相提並論。張綺薇女士答稱豐樂圍計劃的發展商並未向城規會提交規劃申請，該計劃涉及的地盤總面積為 80.1 公頃，其中約 4 公頃(5%)土地用作住宅發展，約 76 公頃土地用作濕地自然保護區，而住用總樓面面積約為 148 000 平方米，地積比率為 0.185 倍(提供約 2 860 個住宅單位)。豐樂圍計劃用地位處南生圍申請地點的西北面，兩者的位置十分接近。至於和生圍計劃，規劃許可已於二零零八年九月十九日批出，所涉及的地盤面積較小，約為 21 公頃，當中約 4.74 公頃(23%)用作濕地保育，而住用總樓面面積約為 83 203.6 平方米，地積比率為 0.4 倍(提供約 362 個住宅單位)。張女士留意到和生圍計劃的發展規模較南生圍計劃為小，而就和生圍計劃及豐樂圍計劃分別提交的環境影響評估報告均能在較短時間內獲得批准，故實難明白這宗申請的申請人何以無法在批出原來許可之日起計 14 年內履行相關的規劃許可附帶條件。

57. 一名委員詢問從生態保育的角度而言，申請人於二零一零年九月二十日所提交涉及大幅減少高爾夫球場面積和增加濕

地保護區面積的總綱發展藍圖修訂本是否屬於環境影響緩減措施。黎存志先生表示把擬議高爾夫球場的面積由 18 洞減至 9 洞，可在一定程度上緩減對濕地生態系統所造成的負面影響。

58. 對於一名委員詢問政府在保存濕地方面採取什麼政策，黎存志先生表示一如一九九九年四月頒布的城規會規劃指引編號 12B「擬在後海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所反映，政府的意向是保存後海灣地區的濕地。對於位處濕地保育區內的發展項目，城規會採用了「防患未然的方法」保護和保育魚塘現有的生態功能，以維持後海灣濕地生態系統的整體生態完整。城規會在考慮後海灣地區的發展建議時，會採用「不會有濕地淨減少」的原則，而這個原則已就保育相連的魚塘作出規定。

59. 張綺薇女士在回答一名委員的詢問時表示，申請人在三個延長期內共提交了六份總綱發展藍圖。二零零零年提交的首份總綱發展藍圖與二零零一年提交的第二份總綱發展藍圖相若。這兩份總綱發展藍圖雖然涵蓋一個 18 洞高爾夫球場，但規劃署和相關政府部門認為此兩份圖則與核准計劃截然不同，故不能予以接納。申請人於二零零二年和二零零四年分別提交了三份總綱發展藍圖。該等總綱發展藍圖與原來的核准計劃相若，但基於其他理由不獲相關政府部門接納。最近期的一份總綱發展藍圖於二零一零年九月二十日提交。根據經修改的計劃，高爾夫球場的面積大幅減少，而內部道路網絡的布局和住宅大廈的配置亦大幅偏離了核准計劃，以致與核准計劃有明顯差異。屯門及元朗規劃專員已於二零一零年十二月一日告知申請人，經修改的總綱發展藍圖無法履行原來申請獲批給的規劃許可所附加的(c)項條件。

60. 黎存志先生補充說，申請人在延長期內曾分別於二零零零年八月、二零零一年七月、二零零四年十月、二零零七年三月及二零一零年九月五度提交環境評估報告，而這些報告大多在延長期快將結束時提交。相關政府部門認為有關報告不能接受。然而，黎先生表示申請人的生態顧問和漁護署人員其間曾就環境評估所涉及的生態問題進行非正式討論。

61. 同一名委員詢問，於二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本與會上考慮的延長期申請有何關係。張綺薇

女士表示，據申請人於二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本顯示，如不大幅修改原來的核准計劃，實難以符合規劃許可附帶條件及其他規定。張女士認為合理的解決方法是由申請人提交一個新計劃給城規會考慮。

62. 主席表示，倘小組委員會批准這宗延長期限申請，而委員亦認為總綱發展藍圖的最新修訂本大幅修改了原來的核准計劃，則申請人應獲告知委員所關注的問題。

63. 秘書解釋說，即使小組委員會批准現時這宗延長期限申請，申請人也不一定須要按二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本進行發展，而仍可進行原來的核准計劃。一如張綺薇女士所解釋，申請人在14年後只能提交一份與核准計劃截然不同的總綱發展藍圖修訂本，但該圖仍不獲相關政府部門接納。因此，規劃署認為即使批准再延期，申請人能履行餘下規劃許可附帶條件的機會也不大。

64. 秘書指出根據城規會規劃指引編號36A，核准發展計劃或總綱發展藍圖可以因履行規劃許可附帶條件而作出修訂，但原來的核准發展計劃不應因此而出現顯著改變。若核准發展計劃出現顯著改變，便須重新提出規劃申請。關於申請人在二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本，規劃署已於二零一零年十二月一日告知申請人該總綱發展藍圖大幅偏離了核准發展計劃，故無法履行原來規劃許可所附加的(c)項條件。申請人其後寫信給城規會，表示不同意規劃署署長就總綱發展藍圖修訂本作出的決定，並要求把有關事宜轉介城規會考慮。秘書表示，由於城規會並無授權小組委員會就履行規劃許可附帶條件的事宜作出決定，此事會在城規會下次舉行會議時提交城規會作決定。

65. 一名委員詢問南生圍發展計劃是否採用「私人與公營機構合作的方式」進行，黎存志先生在回應時表示，除了環境局根據新保育政策提倡的「公私營界別合作方式」外，城規會規劃指引編號12B亦訂明如在規劃上有充分的理據支持，城規會或規劃署可考慮採取「私人與公營機構合作的方式」，在濕地保育區內進行以保育為目標的發展，但這類發展必須有助加強現有魚塘的生態功能。這個方式使當局可考慮准許發展商在濕地保育區內朝陸地方向且佔地盤極小部分的土地上進行有限度

的低密度私人住宅／康樂發展，藉以換取發展商承諾對佔據發展地盤大部分地方的餘下魚塘長期作出保育和管理，從而達致雙贏的局面。

66. 至於南生圍計劃，黎存志先生認為申請人提出的方案擬局部採用「私人與公營機構合作的方式」進行，因為該方案建議在甩洲關設自然保護區，以補償發展南生圍所造成的濕地損失。不過，上述建議的細節仍須獲相關政府當局同意。

67. 張綺薇女士解釋說，南生圍計劃涵蓋位於南生圍的 115 公頃土地和位於甩洲的 21.9 公頃土地，而這些土地大多屬私人土地。申請人建議交還其在甩洲擁有的土地，以換取位於南生圍的政府土地。申請人亦提議為甩洲訂定管理計劃，並建議成立一個管理委員會，成員包括申請人、各環保組織和相關政府部門的代表，負責管理該濕地保育區。

68. 黎存志先生在回應主席的詢問時表示，過去十年后海灣地區的生態情況並無太大變化。自城規會規劃指引編號 12B 於一九九九年頒布以來，后海灣地區的發展計劃便須受「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則規管。據他了解，在濕地保育區內只進行了少量可能對濕地有負面生態影響的發展計劃，即使這樣，有關方面亦已提出適當的緩減措施。

69. 對於主席就「不會有濕地淨減少」的原則所提出的問題，黎存志先生提述城規會規劃指引編號 12B，該指引訂明「不會有淨減少」可以指「面積」和「功能」這兩方面的減少。就可能對濕地造成影響的發展計劃而言，則應盡量減少填塘的面積，並須盡量遠離后海灣。此外，為確保發展地盤內的濕地的功能不會降低，從而不會對后海灣地區的生態和保育價值造成累積負面影響，發展亦應符合指引所定的「不會有淨減少」原則。

70. 黎存志先生在回應主席的詢問時表示，后海灣地區的生態情況在過去十年也許出現了一些變化，這視乎管理措施、土地用途改變或區內不同地點的魚塘作業模式而定。張家盛先生補充說，后海灣地區在過去十年錄得的水鳥數目已由二十一世紀初的五萬至六萬隻(每年計)，增加至二零零七／零八年的約八萬隻。

商議部分

71. 對於一名委員就這宗延長期限申請提出的問題，以及申請人要求城規會考慮為履行規劃許可附帶條件而提交的文件，秘書在回應時解釋說，這宗延長期限申請旨在把根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲核准的計劃的有效期延長三年。另一方面，申請人已於二零一零年九月二十日向規劃署提交經修訂的總綱發展藍圖，以履行原來核准計劃的規劃許可附帶條件。規劃署在審核經修訂的總綱發展藍圖時，留意到該圖與核准計劃截然不同，因而無法履行相關的條件。規劃署已把這項決定告知申請人，但申請人於二零一零年十二月六日寫信給秘書，表示反對規劃署署長的決定，並要求把有關事宜轉介城規會考慮。此事會在二零一零年十二月十七日城規會下次舉行會議時提交城規會考慮。

72. 同一名委員假設小組委員會決定不批准這宗延長期限申請，而有關規劃許可將於二零一零年十二月十八日失效，詢問倘二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本於城規會下次會議上獲接納為已履行規劃許可附帶條件，則核准計劃會否視作已經展開。秘書回答在上述情況下，核准計劃不能視作已經展開。她補充說與總綱發展藍圖修訂本一併提交的技術評估亦不獲相關政府部門接納。主席表示倘小組委員會在這次會議上拒絕這宗延長期限申請，申請人可根據條例第 17 條申請覆核小組委員會的決定。

B 類修訂的範圍

73. 主席要求李伯誠先生解釋城規會規劃指引的地位，李先生表示當局擬備城規會規劃指引的目的，在於向城規會委員提供指引，讓他們按一致的方式行使酌情權。小組委員會在決定是否批准一宗延長期限申請時，應考慮申請人提出的理據是否足以令小組委員會根據規劃指引行使批准延期的酌情權。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

74. 秘書提供一些背景資料，表示條例第 16A 條就根據條例第 16、17 或 17B 條獲批給規劃許可的核准發展計劃的修訂事宜作出規定，而此類修訂可分為 A 類及 B 類修訂。條例訂明城

規會可在憲報上公布 A 類及 B 類修訂。A 類及 B 類修訂的附表已於二零零五年四月刊憲，並已通過城規會規劃指引的形式頒布。由於這宗延長期限申請視為第 19 類 B 類修訂(第 19 類修訂涉及「延長展開發展的期限」)，秘書要求李伯誠先生解釋 B 類修訂所具有的法律地位。

75. 李伯誠先生在回應時向委員解釋說，條例第 16A(10)條訂明城規會可藉憲報刊登公告指明 A 類及 B 類修訂。城規會已藉憲報公告指明 A 類及 B 類修訂。李先生留意到條例第 16A(11)條訂明，根據條例第 16A(10)條在憲報刊登的公告不是附屬法例。然而，由於公告是根據條例第 16A(10)條刊登，其地位比城規會規劃指引的地位為高。李先生建議委員在考慮這宗延長期限申請時再參考城規會規劃指引編號 35B，因為該指引涵蓋有關申請程序及評審準則的條文。

76. 秘書表示，城規會規劃指引編號 36A 訂明，就第 19 類 B 類修訂而言，「延長期或累積的總延長期不得超過核准發展計劃原來的展開發展期限」。由於累積的總延長期已超過核准發展計劃原來的展開發展期限，故有關計劃不屬 B 類修訂的範圍。就此，委員可考慮應否拒絕這宗延長期限申請。

77. 李伯誠先生表示把城規會規劃指引應用於特定申請時，委員應考慮有關個案的事實與情況以及申請人提出的理據，然後才作出決定。李先生補充說，小組委員會在以不屬 B 類修訂範圍為理由拒絕這宗延長期限申請前，應考慮申請人在過去 14 年為履行規劃許可附帶條件所做的工作，並評估倘批准再延期三年，是否有機會可履行規劃許可附帶條件，以及申請人提出的延期申請是否有理據支持。

78. 一名委員備悉申請人已為履行規劃許可附帶條件而付出一些努力。然而，所提交的文件未能符合相關政府部門的要求，而申請人能履行規劃許可附帶條件的機會亦微乎其微。此外，當局在先前發出的延期許可通知書中已告知申請人，再延長許可有效期不屬 B 類修訂的範圍。這宗延長期限申請不應獲支持。

申請人曾採取的行動和展開發展計劃的機會

79. 李伯誠先生稱，委員如認為申請人在過去 14 年所做的工作不足以履行規劃許可附帶條件這一事實是重要的考慮因素，並決定不能批准延長期限，則須考慮向申請人清楚反映小組委員會所關注的規劃問題。

80. 一名委員留意到自第三次延期許可於二零零七年批出以來，申請人並無提交任何文件，直到二零一零年九月才提交經修訂的總綱發展藍圖和一套技術評估。該名委員又認為以和生圍計劃為例說明環境影響評估可於一定時間內完成也許並不恰當，因為該計劃的規模較為細小。然而，該名委員留意到有關資料只是相關背景資料，應該不會影響小組委員會就這宗延長期限申請所作的決定。

81. 至於豐樂園計劃的環境影響評估，黎存志先生表示根據漁護署的資料，該環境影響評估的研究概要於二零零零年發出，但環境影響評估報告其後在二零零八年提交，並於二零零九年獲通過。雖然審議環境影響評估報告只用了一年半的時間，但擬備環境影響評估所需的時間卻長得多。漁護署在評審現有計劃的環境影響評估報告和豐樂園計劃發展商提交的環境影響評估報告時，採用了相同的標準與準則。

82. 基於申請人在以往多年所做的工作和委員在會上進行的討論，一名委員認為申請人無法證明發展計劃在擬議延長期內會有合理機會展開。

83. 一名委員留意到申請人曾經三度獲准延長期限，認為這是申請人的責任去確保規劃許可附帶條件可在 14 年內獲履行，而不是再次申請延長期限。

84. 經過討論後，委員備悉在生態易受影響的地區進行發展，獲批給的規劃許可須附加有關提交環境評估、生態影響評估和保育計劃的附帶條件，此舉屬標準要求，實難以明白申請人為何在 14 年內也無法履行有關條件。委員亦留意到申請人為履行有關條件而修改總綱發展藍圖，但經修改的總綱發展藍圖大幅偏離了原來的核准計劃。一如規劃署指出，由於總綱發展藍圖有過多修改，申請人在所申請的延長期內並無合理機會展開於一九九六年根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲核准的發展計劃。基於以上所述，委員同意延長期限申請應遭拒絕的

原因之一，是申請人既無法解釋何以不能在 14 年內履行有關條件，亦無法證明在擬議延長期內會有合理機會展開發展計劃。委員備悉這符合城規會規劃指引編號 35B 就評審延長展開發展計劃的期限的申請所定的準則。

[陳仲尼先生此時離席。]

規劃情況有重大的改變

85. 一名委員詢問規劃情況有重大改變可否作為拒絕這宗申請的理由，因為小組委員會或會受到質疑，被指在評審發展計劃時改變其準則。另一名委員也關注同樣的問題。就此，李伯誠先生指出，城規會規劃指引編號 35B 第 4(a) 段舉出例子，即規劃情況會因規劃政策或有關地點的土地用途地帶的改變而有重大改變。

[茹建文先生此時暫時離席。]

86. 秘書請委員留意所有規劃許可均訂有有效期，以確保核准計劃可在合理時間內落實。雖然城規會可批准延長展開發展的期限，但延長期限申請如涉及新的規劃情況，則城規會不一定會批准申請。這個做法不應視為改變評審準則。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

87. 主席表示小組委員會應考慮自申請獲上訴委員會批准後，規劃情況有沒有任何改變。

88. 李伯誠先生表示委員在考慮規劃情況有沒有重大的改變時，必須明確判斷規劃情況有什麼改變，而這些改變需有事實和證據支持。

89. 秘書表示批准延長期限許可申請並非理所當然。根據城規會的做法，城規會在考慮延長期限申請時，必須考慮規劃情況有沒有重大的改變，然後才作出決定。倘規劃情況有重大的改變，必須重新提出申請。除公眾的環保意識不斷提升外，小組委員會亦可把規劃情況的其他重大改變納入考慮之列，例如

參考由漁護署提供的相關資料，有關近年后海灣地區的生境物種和數量的改變等，作為拒絕申請的支持理據。

90. 黎存志先生澄清會議較早前提及的生態情況變化是指后海灣地區整體的水鳥數目，並非特指南生圍計劃用地。申請地點在上世紀九十年代中期已闢設了鷺鷥棲息地。亦須強調的是，漁護署採用了同一套標準評審申請人在以往各年提交的環境評估，而這套標準一直沒有改變，即使近年公眾的環保意識不斷提升亦然。

91. 李伯誠先生再次提及文件第 3.2(a)段關於城規會規劃指引編號 35B 所列的評審準則，並表示委員可考慮自原來計劃獲批准以來，規劃政策／有關地點的土地用途地帶有否任何改變。李先生留意到在簡介和提問部分中，一名委員曾詢問現時政府在保存濕地方面採取什麼政策，反映委員關注規劃政策及／或土地用途地帶有否任何改變。李先生表示小組委員會可詳細考慮規劃政策及／或土地用途地帶有何改變，以及現時這宗申請如何違反最新的規劃政策及土地用途地帶規定，而規劃政策及／或土地用途地帶的改變最終可導致規劃情況有重大改變。

92. 委員留意到在過去 14 年發生了多宗事件，令規劃情況有所改變，該等事件包括：「后海灣地區魚塘生態價值研究」於一九九七年完成；《環境影響評估條例》於一九九八年實施；城規會規劃指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」於一九九九年頒布；申請地點於二零零一年局部改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶；以及環境局於二零零四年公布新保育政策。委員同意規劃情況因上述事件而出現了重大的改變。

93. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 10.1 段所載的拒絕理由，同意有關理由應作出適當修訂，以反映委員在會上提出的意見。有關理由載述如下：

- (a) 倘再延長展開發展期限的申請獲得批准，累積的總延長期會超過核准發展計劃原來的展開發展期限，這情況不屬B類修訂的範圍；

- (b) 申請人既不能解釋何以無法在14年內履行規劃許可附帶條件，亦無法證明在所申請的延長期內會有合理機會展開於一九九六年根據申請編號A/DPA/YL-NSW/12獲核准的發展計劃；以及
- (c) 由於「后海灣地區魚塘生態價值研究」於一九九七年完成；《環境影響評估條例》於一九九八年制定；城市規劃委員會規劃指引編號12B「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」於一九九九年頒布；申請地點於二零零一年局部改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區1」地帶；新保育政策於二零零四年實施；以及近年公眾對保護環境(包括保育濕地)的意識不斷提升，規劃情況出現了重大的改變。就此，發展計劃須重新予以考慮。

[主席多謝規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士及陳偉霖先生；律政司副民事法律專員李伯誠先生和高級政府律師馮美鳳女士；以及漁護署高級自然護理主任(北)黎存志先生和濕地及動物護理主任(善用)張家盛先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

[陳炳煥先生、陳漢雲教授及馬錦華先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生、簡國治先生、林秀霞女士及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/703 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)並闢設附屬工場及回收

舊電器產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/703 號)

簡介和提問部分

94. 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) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)並關設附屬工場及回收舊電器產品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (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，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而關於此類地區的申請通常可獲從優考慮。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有提出負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)所關注的技術問題可通過訂定規劃許可附帶條件解決。申請用途與有關「未決定用途」地帶內主要為露天貯物場和工場的附近用途並非不相協調。對上一宗先前申請編號 A/YL-HT/683 獲小組委員會在附加有關不得處理電器產品、電子廢料和舊電腦的規劃許可附帶條件下批給許可。就現時這宗申請而言，申請人表示會在一所鋪有混泥土地面的貨倉內回收舊電器產品，而環保署署長則表示在嚴格遵行有關措施和不在申請地點拆卸電器／電子產品的前提下，存放舊電器／電子產品的用途可予容

忍。然而，為減少申請用途可能造成的環境影響，規劃署建議訂定限制作業時間和規管電器／電子產品存放的規劃許可附帶條件。小組委員會自一九九六年起曾批准五宗作同類臨時露天貯物用途的先前申請（編號 A/YL-HT/7、259、449、626 及 683）。自批出先前的許可後，規劃情況並無重大改變。至於由申請人提交並涉及申請地點的先前申請編號 A/YL-HT/626，其獲批給的許可已因申請人未能履行有關不得處理電子廢料和舊電腦的規劃許可附帶條件而遭撤銷。就此，規劃署建議就申請編號 A/YL-HT/683 批給為期一年的較短許可期，以監察申請地點的情況。由於有關用途目前視為可予容忍，故無須建議批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況和履行規劃許可附帶條件的情況。小組委員會考慮到區內現時對露天貯物及港口後勤用途確有需求，故最近批准了在同一「未決定用途」地帶內進行各種臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請（編號 A/YL-HT/608、609、632、662、666、679 及 700）。由於申請地點被該等同類申請的地點環繞，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。區內人士亦沒有對申請提出反對。

95. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

96. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，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，由下午八時至翌日上午八時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或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，根據先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/683 而提供的現有排水設施須加以保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點上處理(包括裝卸及存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機，以及其他陰極射線管儀器；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點上拆卸電器／電子產品；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點上鋪有混泥土地面的有蓋構築物內處理(包括裝卸及存放)電器／電子產品；
- (g) 就上文(f)項條件而言，一如申請人所建議，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，於申請地點上搭建用作處理電器／電子產品的有蓋構築物，而有關情況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六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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(即在二零一一年六月十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關情況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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，並清除申請地點上的雜草，而有關情況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六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況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，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)落實，而落實情況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仍未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；以及
- (n) 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)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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開回收舊電器產品的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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，則日後提交的申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須向地政總署申請修訂短期租約第 1869 號，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價／費用。他不保證就由屏廈路經其他私人土地通往申請地點的車輛通道給予通行權；
- (d) 須遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少可能對附近的易受影響設施所造成的環境影響；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接申請地點的通道在屏廈路附近，該處屬「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍，有關建造工程已於二零零七年十二月展開，並會在二零一一年年初完成。在屏廈路擴闊工程施工期間，申請地點的進出通道可能會受影響，但申請人不得因此而獲得任何補償；
- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質，更須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須提出理據，以供考慮；
- (h) 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，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上現有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》或其他法例採取適當的行動；擬議辦公室和貨倉(包括貨櫃(如有的話))視為臨時建築物，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)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，提供緊急車輛通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須實施適當的措施，避免附近河道及河岸植物受水質污染影響或受到干擾。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TM-SKW/69 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏第 375 約政府土地
關設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/69A 號)

簡介及提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生報告，文件第 9 至 11 頁的替代頁於會上呈閱，供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對在申請地點關設臨時蔬菜收集及轉運站，為期三年。現有的蔬菜收集及轉運站自二零零一年以來已運作，是為重置原本位於屯門公路西面的蔬菜收集及轉運站，該收集及轉運站於二零零零年因政府道路工程而被清拆。關設有關收集及轉運

站是用作提供蔬菜市場服務，以滿足掃管笏區區內菜農的需要。由於發展規模細小，故與附近地區的鄉村特色並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。為處理渠務署及消防處所關注的技術事宜，建議規定提交及落實排水建議，以及落實已獲接納的消防裝置建議。有關用地涉及三宗先前的規劃申請(編號 A/TM-SKW/31、A/TM-SKW/50 及 A/TM-SKW/55)，由同一申請人申請作相同用途。有關申請分別於二零零一年八月三日、二零零六年六月十六日及二零零七年十一月二日在有規劃許可附帶條件的情況下，獲小組委員會批准。申請人已履行編號 A/TM-SKW/31 的申請的所有規劃許可附帶條件。最後兩宗申請(編號 A/TM-SKW/50 及 A/TM-SKW/55)由於申請人未能履行關於設置滅火筒／消防裝置的規劃許可附帶條件，於二零零六年十二月十六日及二零零八年五月二日被撤銷。申請人表示他已在場內設置滅火筒／消防裝置，但忽略提交關於履行附帶條件所需文件的最後期限。因此，消防處處長不反對這宗申請，並認為這宗申請所包括的消防裝置建議可予接受。不過，規劃署建議批給較短的履行附帶條件期限，以便監察履行情況。當局並無就這宗申請接獲公眾意見書。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 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，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上六時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月十日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月十日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 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，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則小組委員會不會從寬考慮日後提交的申請；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人為納入管制而提交的短期租約第 1256 號會進一步處理；

- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的裝置／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責；而註冊消防裝置承辦商在完成有關裝置／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出一份證明書(F.S.251)，並把證明書副本送交消防處處長。

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-MP/187 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶及「商業／住宅」地帶的元朗米埔錦綉花園大道第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段(部分)及第 3250 號 B 分段餘段(部分)進行臨時汽車貿易用途(申請編號 A/YL-MP/163)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-MP/187 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為進行臨時汽車貿易用途(申請編號 A/YL-MP/163)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時汽車貿易用途可再予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 3 類地區，倘申請人證明曾盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件，並按需要在提交新申請書時一併附上相關技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成不良影響，則小組委員會或會從寬考慮有關申請。申請地點自二零零一年起涉及三宗獲得批准的申請（編號 A/YL-MP/96、A/YL-MP/135 及 A/YL-MP/163），均作同類用途，而這宗申請是為申請編號 A/YL-MP/163 的規劃許可續期，符合城規會規劃指引編號 34B，因為規劃情況自先前的申請獲得批准以來並沒有重大改變；預計為許可續期不會帶來負面的規劃影響；先前的規劃許可所附加的規劃許可附帶條件已全部履行；以及許可的期限合理。有關汽車貿易用途與四周的土地用途（包括汽車維修工場、零售商店和汽車貿易用途）並非不相協調。此外，由於有關地帶此部分並無已知的發展計劃，因此以臨時性質批給為期三年的許可，並不會妨礙「住宅(丁類)」地帶及「商業／住宅」地帶的長遠規劃意向。鑑於有關發展規模細小及其性質，有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。然而，由於有關發展跟一些住宅發展非常接近，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、車輛類型和申請地點上的活動，並要求申請人保養已鋪築的地面和邊界圍欄。另外，這宗申請也大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為小組委員會先前曾批給作臨時汽車貿易用途的規劃許可；申請人已履行先前申請（編號 A/YL-MP/163）的所有規劃許可附帶條件；區內人士沒有表示反對；以及政府部門沒有提出負面／反對意見，而他們的意見可藉附加規劃許可附帶條件而解決。當局並沒有接獲區內人士對這宗申請表達的反對意見。

103. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

104. 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，有效期為三年，由二零一零年十二月十八日起，至二零一三年十二月十七日止，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，不得於下午七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 除上文(a)項條件外，一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日下午五時至下午七時，以及上午九時至上午十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，不得於公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)，包括貨櫃拖頭／拖架；
- (e) 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、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一一年六月十七日或之前)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，建議的消防裝置必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一一年九月十七日或之前)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)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾就地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段批給短期豁免書(編號 3052)，准許搭建覆蓋面積不超過 71.52 平方米及高度不超過三米的構築物，以作汽車貿易的貯存及附屬用途。該特定辦公室及貨倉的合計覆蓋面積或已超出短期豁免書所訂明的限制。此外，圖則紀錄顯示申請人建議在地段第 3250 號 B 分段餘段的正門附近設置車輛維修工場，但卻沒有取得元朗地政處的許可。申請地點的出入口毗連

位於地段第 3250 號 B 分段第 41 小分段的私人道路錦綉花園大道，元朗地政處不保證會給予通行權；而倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以修改上述短期豁免書及獲得批准搭建構築物，或把任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘該等申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以減低對四周地區環境造成的潛在滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對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。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則其發展密度須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於在所有建築物提供緊急車輛通道的規定；以及
- (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，申請人須提供消防裝置。申請人可參考下列要求：平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸和使用性質；圖上須清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。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，以供批准。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/398 在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第131約地段第759號(部分)、第791號(部分)及第830號(部分)佛緣精舍內第1、第2和第3幢樓宇(部分)闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/398B 號)

106. 秘書報告，在發出有關的小組委員會文件後，當局於二零一零年十二月九日接獲申請人代表的來信(已在會上呈上)，要求小組委員會延期兩個月考慮這宗規劃申請，讓申請人有足夠時間擬備進一步資料和回覆，以回應所接獲的意見。秘書表示，要求延期的理據符合城規會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所載的準則。

107. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/49 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的天水圍第 115 區的政府土地進行綜合住宅及商業發展(名為「長者綜合社區計劃」)，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、商店及服務行業、食肆、住宿機構、政府診所、訓練中心、教育機構、學校、私人會所及康體文娛場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/49B 號)

108. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生	]	房協監事會委員
以規劃署署長的身分		
茹建文先生	]	地政總署署長的候補委員，而該署署長是房協監事會的委員
以地政總署助理署長(新界)的身分		
陳家樂先生	]	房協執行委員會委員
陳炳煥先生	]	房協監事會委員
鄭恩基先生	]	房協委員
馬錦華先生	]	房協委員

109. 小組委員會備悉，陳炳煥先生和馬錦華先生已經離席。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，所以小組委員會同意主席、副主席、茹建文先生和鄭恩基先生可留在會議席上。

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年十二月七日要求小組委員會再延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人仍在與規劃署商討所接獲的部門意見。

111. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/333 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山馮家圍附近第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)和第 235 號(部分)關設臨時塑料和五金物料貨倉及露天存放場(申請編號 A/YL-PS/276)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/333 號)

簡介和提問部分

112. 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) 為批給關設臨時塑料和五金物料貨倉及露天存放場(申請編號 A/YL-PS/276)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員就反對這宗申請提交的公眾意見書。提意見人指出繼續佔

用申請地點作其他用途不符合申請地點長遠的規劃意向，而這宗申請所涉及的臨時用途會對附近環境造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這宗申請所涉及的臨時用途可再予以容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，即如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且在提交新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造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。申請地點涉及三宗先前獲批給許可的申請(編號 A/YL-PS/185、203 及 276)，該等申請由同一申請人就相同用途而提交。這次的申請是擬為當局上次根據申請編號 A/YL-PS/276 而批給為期三年的許可續期。申請符合城規會規劃指引編號 34B，原因是自當局批出先前的臨時許可以來，規劃情況並沒有重大改變；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及有關的「康樂」用地現時沒有已知的康樂發展建議。臨時貨倉及露天存放場用途不會妨礙「康樂」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點的周圍主要是獲小組委員會批給許可的新車及建築物料和機器露天存放場。擬議發展與這些毗鄰用途並非不相協調。雖然申請地點旁邊有一座現有民居，但申請人表示該座民居是其住宅。為此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對這宗申請。此外，當局建議在規劃許可附帶條件內加入先前就申請編號 A/YL-PS/276 而訂定有關作業時間及活動類別的相同限制。獲諮詢的其他有關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見。當局接獲元朗區議員反對這宗申請的公眾意見書，由於申請地點現時並無已知的康樂發展建議，而申請所涉用途只屬臨時性質，不大可能影響「康樂」地帶的長遠規劃意向。環保署署長亦不反對這宗申請，而在過去三年，當局並無接獲任何環境投訴。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 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，由二零一一年一月二十九日至二零一四年一月二十八日，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午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任何時間，不得在申請地點回收塑料或其他廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／停放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PS/276 提供的排水設施，必須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)，須就申請地點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；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)，在申請地點重新栽種樹木以美化環境，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)提供擬議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，即地段業權人須向地政處申請批准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署可以土地業權人身分全權酌情考慮有關申請；倘若申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能訂定的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 採用由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即不得更改申請地點的議定排水系統，該排水系統須時刻妥為保養，而且不會對毗鄰地區及現有排水設施造成負面的排水影響；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責通往申請地點的通道安排；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿用地北面界線有四棵樹木不見了，而申請地點南部亦有一棵血桐已經枯萎。申請人須重新栽種樹木，以代替不見了／已枯萎的樹木。申請人亦須在所有樹幹周圍保持最少一米的空間，避免在此範圍內貯存物料，以免破壞該處的樹木；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供消防處審批：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖須清楚標明安裝擬議消防裝置的位置。

當局會在收到申請人正式提交的圖則後制訂詳細的消防安全規定。申請人如欲申請豁免提供若干消防裝置，便須提供理據供消防處考慮；

- (i) 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違例構築物，因為當局有權根據《建築物條例》第 24 條對有關違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時申請地點內的任何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)，必須按照《建築物條例》的規定，正式申請批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道並可經由該

街道直達，則須在提交圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度；以及

- (j) 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，申請人須在受影響水管中心線 1.5 米範圍內，為該署提供水務專用範圍。在水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得作貯物用途。水務監督、屬下人員、承建商及其工人可配備所需設備和車輛，隨時自由進出上述範圍，按水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作。

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/350 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 574 號(部分)及毗連政府土地經營臨時厭惡性行業－豬油廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/350 號)

簡介和提問部分

116. 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) 擬經營臨時厭惡性行業——豬油廠，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲七份公眾意見書，分別來自三名元朗區議員、逢吉鄉村長、逢吉鄉模範鄉榮基村華盛村四村街坊互助會主席、沙埔村村代表、沙埔村居民福利及建設委員會，以及沙埔村花炮會。所有提意見人均反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目是污染行業，並會對環境、衛生和排污方面造成不良影響，以及會危害村民的健康。元朗民政事務專員表示收到一封反對信，其內容亦與當局接獲的其中一份由逢吉鄉村長和逢吉鄉模範鄉榮基村華盛村四村街坊互助會主席提交的公眾意見書的內容相同；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬作豬油廠的臨時用途可予容忍五年。雖然提煉豬油是厭惡性行業，但只要這類用途與附近的土地用途互相協調，而申請人能採取適當的紓緩措施，盡量減少可能對環境造成的影響，則可考慮在「工業(丁類)」地帶內的合適地點進行這類用途。擬議的發展項目與附近地區關作貯物和辦公室用途的發展項目並非不相協調。有關地點亦位於現有豬油廠範圍內的空地，該間豬油廠起碼自規劃署於一九九零年代初期進行調查以來已設於該處。在申請地點以西的用地亦已獲規劃許可作臨時豬油廠(申請編號 A/YL-KTN/316)，而該間豬油廠正在興建。擬議的發展項目會以鋼筋混凝土興建，屬密封式建築，並會設置空調系統、備有灑水系統裝置的通風系統和除臭裝置，將可改善豬油的提煉過程，盡量減少對附近環境造成的影響。擬議的發展參數亦符合「工業(丁類)」地帶所訂的規劃限制。因此，如妥善落實及管制擬議的發展項目，應不會對附近地區造成嚴重影響。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無負面意見。此外，擬議的發展項目將可改善傳統的豬油提煉過程。雖然申請地點附近有易受影響的設施，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，鑑於申請人已建議採取紓緩措施，以盡量減少對環境造成的影響，而且申請人亦須在豬油廠開業前，根據有關的污染管制條例領取所需的牌照，因此這宗申請可予容忍。不過，為了盡量

減少這項臨時用途對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制貨物交收時間和作業時間，並規定豬油廠在開業前必須根據有關的污染管制條例領取所需的牌照。區內人士反對這宗申請，主要的理由包括提煉豬油的過程可能會產生異味，以及對環境、環境衛生和排污方面造成不良影響。就這宗申請而言，申請人已建議在提煉豬油的過程中採用較先進的技術。申請人亦建議採取紓緩措施，包括設置空調系統、備有灑水系統裝置的通風系統和除臭裝置，故環保署署長認為擬議的發展項目可予容忍。此外，擬議的發展項目須受有關的污染管制條例所載的發牌規定規管。申請人亦應就擬議的發展項目諮詢區內人士。

[劉志宏博士和蔡德基先生此時暫時離席。]

117. 鑑於申請經營的豬油廠是污染行業，而當局在供公眾查閱期間接獲許多區內人士提出的反對意見，一名委員詢問申請人建議採取的紓緩環境影響措施是否足夠，以及有關的政府部門如何確保豬油廠不會對附近村民造成不良的環境影響。

118. 謝展寰先生在回應時表示，豬油廠須根據《空氣污染管制條例》領取指明工序牌照，以及根據《水污染管制條例》領取排放牌照。從環保的角度而言，倘若申請人建議採取的紓緩措施可在豬油廠建造和作業期間妥為落實，這些措施屬可以接受。由於申請人須在豬油廠開業前領取相關的牌照，有關的政府部門可詳細檢查擬議的紓緩環境影響措施是否足夠。謝先生認為，只要豬油廠在開業前，根據有關的污染管制條例向環保署署長申領到所需的牌照，擬議的發展項目可獲批准。

119. 謝展寰先生在回應另一名委員的提問時表示，不宜在附加規劃許可附帶條件中訂明詳細的措施。豬油廠的運作應透過發牌制度規管，因為其運作須根據有關的污染管制條例受有關的政府部門審查。謝先生證實，除非申請人已根據有關的污染管制條例及其他相關條例領取所有相關的牌照，否則豬油廠不能開業，亦可能會被有關的政府部門檢控。

120. 袁承業先生回應主席的提問時表示，位於申請地點以南的豬油廠是《城市規劃條例》容許的現有發展項目，而且亦是申訴專員公署正在處理的個案。謝展寰先生說，根據環保署的記錄，該署過去三年並未接獲有關申請地點的環境投訴。謝先生認為申請人建議採取的紓緩措施屬可以接受，因此這宗申請可予容忍。

[劉志宏博士和蔡德基先生此時返回會議席上。]

商議部分

121. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一五年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建建議，在規劃許可有效期內，擬議發展項目的貨物交收時間限於上午七時至下午二時三十分，而作業時間則限於上午八時三十分至下午五時三十分；
- (b) 如申請人所建建議，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作業或交收貨物；
- (c) 在領取環境保護署署長根據有關的污染管制條例簽發所需的牌照前，不得在申請地點提煉豬油；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

122. 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發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 就擬議的發展項目諮詢區內的居民；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，位於申請地點的私人土地，屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，如事

先未獲政府批准，不得在有關地段搭建構築物。元朗地政處曾就第 107 約地段第 573 號、第 574 號、第 575 號餘段及第 576 號餘段批出短期豁免書第 3396 號，容許在有關的地段搭建建築面積不超過 929.72 平方米及高度不超過 6.4 米的構築物，以作豬油廠。就同一業務而言，元朗地政處亦就第 107 約地段第 574 號毗連的政府土地批出短期租約第 2414 號，容許在該地段搭建建築面積不超過 173.67 平方米及高度不超過 5 米(但高度不超過 12.62 米的煙囪除外)的構築物，以作豬油廠。短期豁免書和短期租約範圍所涵蓋的面積，較申請地點涵蓋的面積為大。元朗地政處會對違反短期豁免書和短期租約的情況採取管制行動。申請地點可經一小段政府土地及其他私人地段(即地段第 575 號餘段及第 576 號餘段)通往逢吉鄉路。元朗地政處不負責對該幅政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。此外，短期租約涉及的地段擁有人和租戶或須向元朗地政處申請修訂短期豁免書和短期租約，以便在有關地點搭建構築物或把違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須遵守環境污染管制條例的法定規定，並領取所需的牌照，例如根據《水污染管制條例》發出的排放牌照，以及根據《空氣污染管制條例》發出的指明工序牌照；
- (e) 遵照環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經逢吉鄉路和一條區內道路連接新潭路，而該兩條道路並非由該署管理。申請人須取得有關的地政和維修保養當局同意，方可使用該兩條通道前往申請地點；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由新潭路往申請地點的通道並非由該署轄下的分區辦事處維修保養；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須拆除申請地點上的違例構築物，不然，當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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》釐定發展密度。申請人亦須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議的厭惡性行業必須申領厭惡性行業牌照。該署只會在有關申請通過有關的政府部門審查及符合發牌規定後，方會簽發牌照；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，該處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

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/513 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗錦田錦上路元崗村第 106 約地段第 1488 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/513 號)

簡介和提問部分

123. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。有關發展與四周的土地用途(主要是住宅構築物／發展、露天貯物／貯物場、貨倉、農地、停車場、加油站、工場、地產代理辦公室和空置土地／荒地)並非不相協調。鑑於有關發展規模細小，又面向錦上路，因此不大可能會對附近的住宅構築物／民居造成嚴重的環境滋擾。獲諮詢的相關政府部門對申請沒有負面意見。此外，小組委員會分別於二零一零年七月十六日及七月三十日在有規劃許可附帶條件下批准了在同一「農業」地帶內的兩宗同類申請(編號 A/YL-KTS/495 及 A/YL-KTS/497)。然而，為了減低有可能出現的環境滋擾，以及解決有關政府部門所關注的技術問題，建議附加關於美化環境、排水、消防安全，以及限制作業時間的規劃許可附帶條件。當局在法定公布期內並沒有接獲區內人士的反對意見。

124. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

125. 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，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，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，不得於下午七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年九月十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年九月十日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)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；
- (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九個月內(即二零一一年九月十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

126. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有就特定構築物，包括貨櫃改裝的辦公室，貯物室及開敞式停車間批給許可。申請地點可經一小段政府土地前往錦上路，地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證會給予通行權。有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲得批准搭建任何構築物，或把申請地點上的違例構築物納入規管。元朗地政處會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘元朗地政處批給許可，申請人須遵行地政處可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以減低對環境造成的潛在滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點並非直接連接錦上路，申請人須取得有關地政和維修保養當局的同意，以使用有關土地／通往申請地點的通道；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不須負責保養任何連接申請地點和錦上路的通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對鄰近地區的排水造成負面影響；
- (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，預計須提供消防裝置。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。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須按佔用用途的需要提供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。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須拆除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。此外，批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點上的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

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-KTS/515 為批給把劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 103 約地段第 460 號餘段、第 461 號
餘段(部分)及第 462 號 B 分段餘段(部分)
作臨時「露天存放汽車零件連附屬工場」用途
(申請編號 A/YL-KTS/483)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-KTS/515 號)

簡介和提問部分

127. 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) 為批給臨時露天存放汽車零件連附屬工場用途(申請編號 A/YL-KTS/483)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點以北有住宅構築物／民居，預料發展項目會對環境構成滋擾。儘管如此，她表示申請地點在過去三年並無涉及任何關於環境的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為可以再容忍申請的臨時用途三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 2 類地區，如果政府部門沒有負面意見，而當區居民又沒有反對，或各政府部門和當區居民所關注的問題均能透過附加規劃許可附帶條件來解決，有關申請可獲批給有效期最多三年的臨時規劃許可。這宗申請是續期申請，符合城規會規劃指引編號 13E 和 34B 的規定，因為過往有同類申請獲批給規劃許可，而對上一宗申請(編號 A/YL-KTS/483)的規劃許可附帶條件亦已履行。除環保署署長外，當局沒有接獲相關政府部門對現時這宗申請提出的負面意見，而自當局上一次批給許可後，規劃情況亦沒有重大的改變。因此，現時這宗申請可予從寬考慮。此外，申請地點周圍的土地有一些露天貯物場、一個汽車修理工場、一個停車場和一些民居／住宅構築物，發展項目與這些用途並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點附近有住宅構築物／民

居而不支持這宗申請，但最接近的住宅構築物／民居位於高埔村，距離申請地點約有 50 米，兩者之間有錦田公路分隔。另外，環保署署長在過去三年並沒有接獲關於申請地點環境的投訴，而在法定公布期內，當局亦沒有收到區內人士提出的反對意見。雖然如此，為了解決環保署署長關注的問題，建議批給規劃許可時，加入附帶條件，限制運作時間及禁止重型車輛出入。小組委員會批准對上一次的申請時，由於申請人建議設置附屬工場，加上環保署署長提出了環境方面的關注，故此批給了有效期較短(一年)的規劃許可，以便監察申請地點的情況。至於現時這宗申請，申請人已履行上一項規劃許可所附帶的條件，當局亦沒有收到區內人士提出的反對意見或針對申請地點環境的投訴，而環保署署長所關注的問題，亦可透過加入適當的規劃許可附帶條件來解決。根據城規會規劃指引編號 34B，在正常情況下，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期。然而，由於小組委員會把上一項規劃許可的有效期縮減至一年，以監察申請地點的情況，而有關情況目前能符合要求，故此建議按照申請人申請的年期，給予有效期為三年的許可。當局在法定公布期內並沒有收到區內人士提出的反對意見。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，有效期為申請人所建議的三年，由二零一零年十二月十九日至二零一三年十二月十八日止，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的任何時間，不得於星期一至星期六下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車)出入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上現有的植物及為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上現有的排水設施；
- (g) 在已續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年六月十八日或之前)，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)項條件而言，在已續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實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沒有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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

130. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明，未經政府批准，不得在該地段搭建任何構築物。元朗地政處曾發出短期豁免書第 2784 號，准許在第 103 約地段第 461 號餘段搭建覆蓋面積不超過 63.1 平方米，高度不超過 6.5 米的構築物，以作露天存放左軚汽車的附屬用途，而當局並沒有批准所搭建的構築物能伸延至申請地點範圍內的其他地段。申請地點可經由一條位於政府土地的非正規路徑通往錦田公路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處申請修訂上述短期豁免書，並另行申請一份短期豁免書，把搭建於另外兩個地段上的構築物涵蓋在內。地政總署將以業主的身分酌情考慮有關申請。倘地政總署批准有關申請，則申請人必須遵守所附加的條款和條件，包括繳付地政總署認為必須支付的地價或費用；
- (c) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／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，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此申請人須

把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人就擬議的露天貯物場制定消防裝置建議時，須參考載於小組委員會文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築／構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

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-KTS/517 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)及第 429 號餘段(部分)臨時存放及停泊私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/517 號)

簡介和提問部分

131. 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) 臨時存放及停泊私家車，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，而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——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關發展與附近夾雜露天貯物／貯物場、民居／住用構築物、工場、貨倉、泊車位、農地、空地／荒地和公用設施裝置的地區並非不相協調。雖然附近一帶有零星的民居／住用構築物，但考慮到有關發展的性質涉及貯物用途和停泊私家車，故不大可能會對附近的環境造成重大滋擾。規劃署認為就這宗申請批給臨時性質的許可不會違反「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。有關發展涉及一項先前批給的規劃許可（編號 A/YL-KTS/407），該項許可的用途與目前這宗申請相同，而當局亦沒有接獲有關政府部門對這宗申請提出的負面意見。擬在有關地點南鄰臨時露天存放車輛和關設貨櫃車拖架／拖頭停放場的規劃申請（編號 A/YL-KTS/460），於二零零九年三月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。由於當局先前曾就有關地點批給規劃許可，而先前批給的許可所訂定的附帶條件已獲履行，而且自批給先前的規劃許可以來，有關的規劃情況亦無重大改變，目前這宗申請應獲從寬考慮。儘管如此，為免有關發展可能會造成環境滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制車輛的類別和禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對意見。

132. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (b) 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、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的樹木和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六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)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；
- (g) 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)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；

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

134. 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之前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 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，而有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。擬議上蓋／遮蓋物尚未獲批准搭建。當局曾發出編號為 MNT 18215 的批准書，准許在申請地點內地段第 425 號 A 分段的部分搭建農用構築物，但這些農用構築物已移走或改建作非農業用途，故地政處會在適當情況下安排撤銷有關批准書。申請地點可經一小段政府土地通往高埔新路。地政處不會保養這段政府土地，亦不保證會批予通行權。有關地段的擁有人須向地政處申請把有關地點上的任何違例情況納入規管範圍，而地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響紓緩措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接錦田公路。申請人須向地政監督查核這段區

內通道所在土地的類別，並與有關地政和維修保養當局釐清管理和維修保養該通道的責任誰屬。此外，申請人須確保申請地點內有足夠的車輛轉動空間，令車輛在進出時無須倒車；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (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，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須提出理據供消防處考慮。消防處在收到申請人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；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點毗鄰現有水務專用範圍，該範圍鋪設有數條接駁附近凹頭濾水廠的重要水管。在此水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得貯物或泊車。水務監督及其屬下人員，以及承辦商及其僱用的工人，應可帶同所需的裝備及車輛，隨時自由進出該範圍，根據水務監督的規定或授權，對橫跨、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他設施進行鋪設、修理和保養工作。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。事先未獲水務署批准，不得改變現有狀況。此外，沿有關通道鋪設一條直徑為 1 400 毫米的水管的工程約於二零一零年年底展開，並約於二零一三年或之前完成；以及
- (i) 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必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築

物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

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-TT/272 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1184 號 A 分段第 4 小分段(部分)、第 1184 號 A 分段餘段(部分)、第 1186 號(部分)、第 1187 號 F 分段(部分)、第 1187 號 J 分段、第 1187 號 K 分段、第 1187 號 L 分段、第 1187 號 M 分段、第 1187 號 N 分段、第 1187 號餘段(部分)、第 1298 號餘段(部分)、第 2146 號及毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/272 號)

簡介和提問部分

135. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為可對臨時食肆予以容忍，為期三年。雖然

發展項目並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關食肆可提供餐飲服務，讓村民、毗鄰「露天貯物」地帶的工人及附近的訪客光顧。申請地點周圍的土地用途混雜，包括村屋、停車場、餐廳、果園及休耕農地。發展項目與附近環境並非不相協調，不會對該區的鄉郊特色造成不良影響。給予發展項目臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。發展項目大致上符合城規會規劃指引編號 15A 有關『擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請』的規定，因為有關食肆位於大棠村邊緣，並可從大棠山道直達。食肆用途應不大可能對周圍的環境造成不良影響，而相關的政府部門並沒有就這宗申請提出意見。雖然城規會規劃指引編號 15A 亦訂明，擬設的食肆用途不得對鄉村式發展用地的供應量造成不利影響，但申請地點所涉的全是輪候冊上尚待進一步處理的小型屋宇申請。為解決相關政府部門所關注的技術問題，建議加入適當的規劃許可附帶條件。當局在法定公布期內沒有接獲由區內人士提出的反對。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，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，不得於晚上十時至翌日早上六時在申請地點營業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交護理樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實護理樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

138. 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的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准把特定構築物(例如遮蔽物及貨櫃)用作食肆和貯物用途，亦沒有批准佔用毗鄰的政府土地。第 117 約地段第 2146 號屬於用作小型屋宇發展的新批地段，規定最大建築面積不得超過 65.03 平方米，高度不得超過 8.23 米，而其餘的土地則作農業用途。申請地點可從大棠山道經一小段政府土地前往，元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證會給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請許可，以便搭建構築物或把申請地點的違規情況納入規管。地政總署會以土地業權人身分全權考慮有關申請。如獲批給許可，有關申請必須符合地政總署所施加的條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責通道安排。另外，申請人須為通道及申請地點周圍採取足夠的排水措施，防止有地面水由申請地點流往鄰近的公用道路及排水渠。亦須提醒申請人，不得讓申請地點的鬆脫碎石及瓦礫經有關通道帶入鄰近的公用道路；
- (e) 遵守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》，採取適當的紓緩環境影響措施。另外，須提醒申請人遵守《水污染管制條例》的規定，處理申請地點排放的污水。申請人亦須遵守《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味》所建議的切實可行控制措施，控制油煙及煮食氣味；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，除了須根據申請人提交的景觀設計圖的圖 6A 所示放置盆栽外，也建議須沿申請地點邊界的地下或固定花槽植樹，以加強作為屏障及緩衝區的效果；

- (g) 留意消防處處長的意見，遵照英國標準 EN 12845：2003 及消防處通函第 3/2006 號，在擬設的遮蔽物裝設自動花灑系統。申請人須清楚述明有關用途分類及花灑水缸容量，亦須在圖則清楚顯示花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口及花灑控制閥組所在位置。如貨櫃改裝作貯物用途，須設置滅火器。消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，食物環境衛生署會徵詢相關政府部門的意見，若政府部門亦表示支持，該署便會批出獨立的食物業牌照，而申請人亦須履行有關食肆牌照的規定和條件，才能在有關處所經營食物業。牌照類別須視乎該處所的業務形式而定。申請人可瀏覽該署網頁，或前往該署的食肆牌照資源中心，了解有關申請牌照的資料。經營者須承擔管理責任，避免處所構成滋擾；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有構築物顯然並未根據《建築物條例》獲得批准，必須予以拆除。擬設的遮蔽物、經改裝的貨櫃及樓梯上蓋均受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設置緊急車輛通道。倘若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。若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，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否地下電纜(及／或架空電纜)。若取得的電纜圖顯示申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署所頒布《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，須與電力供應商聯絡；而如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/501 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村
第 121 約地段第 1662 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/501 號)

簡介和提問部分

139. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)，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及附近一帶均有住宅發展項目，預計申請的用途會對環境造成滋擾。不過，他表示過去三年該署並無收到涉及申請地點的環境投訴；

- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為可以容忍所申請的臨時用途三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，如政府部門並無提出強烈的負面意見及區內人士沒有表示反對，而有關政府部門及區內居民所關注的問題，可通過附加規劃許可附帶條件得以解決，在這些地區內的申請，應可獲從優考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，有關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過附加規劃許可附帶條件解決。在此部分「未決定用途」地帶，曾有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但所在地區一般用作露天貯物，而作出這樣的土地用途規劃，主要是因為考慮到公庵路的運輸負荷量。給予這宗申請為期不超過三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。有關發展項目與附近地區混雜露天貯物場及工場的用途並非不相協調。儘管環保署署長因附近有易受影響設施，不支持這宗申請，但過去三年該署並無收到環境方面的投訴。再者，申請人建議由晚上七時至翌日早上七時，以及在星期日及公眾假期，將不會在申請地點作業，亦不在申請地點貯存電子廢料及進行工場活動。為回應環保署署長所關注的問題，建議在批給許可時加入條件，限制作業時間及禁止貯存電子廢料和進行工場活動，以及限制使用的車輛種類。除環保署署長外，其他經諮詢的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見。區內人士亦沒有反對這宗申請。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點貯存舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦／電子零件或其他種類的電子廢料；
- (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、維修、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)，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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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；
- (l) 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)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。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，對於現時於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目(包括貯存舊電器)，當局不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；

- (d) 留意元朗地政專員的意見，在租契方面，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請，以便獲准在申請地點搭建構築物或將該處的構築物納入規管。元朗地政處可以業權人的身分，酌情批准這類申請。倘申請獲得批准，則申請人須遵守元朗地政處可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點可從山下路經政府土地及其他私人土地上一條頗長的非正規路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行保養工程，也不保證會給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵守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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現時在申請地點北面邊界的三棵樹長滿攀緣植物，為免影響這些樹木的生長及健康狀況，應清理／移除攀緣植物。申請地點種有兩種樹木，而非如申請人在提交的園景設計圖上所顯示的只有一種樹木。申請人須提交完工後的園景設計圖，顯示申請地點現時實際的種植情況，以作記錄；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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)，並負責私人地段內的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。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須擬定消防裝置建議，並須參考小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；以及

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的所有違例構築物採取行動，申請人應把這些構築物移除。此外，批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例認可申請地點上的違例構築物。如有違例情況，當局可根據該條例及其他成文法則，採取適當的行動對付。申請人若擬進行任何新的工程(包括搭建任何構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，釐定發展密度。申請人亦應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/503 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 776 號(部分)、第 1878 號(部分)、第 1879(A)號及第 1879(B)號(部分)、第 1943 號(部分)、第 1944 號(部分)、第 1945 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放五金雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/503 號)

簡介和提問部分

143. 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) 臨時露天存放五金雜物(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西北面和附近有住宅發展項目，預料會出現環境滋擾。不過，他表示當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (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，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而關於此類地區的申請通常可獲從優考慮，前提是政府部門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的附帶條件而獲得解決。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，能通過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。在「未決定用途」地帶的此部分範圍內，曾有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。雖然申請地點在分區計劃大綱上劃為「未決定用途」地帶，但該區大體上擬作露天貯物用途，把該區指定為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的通車容量。以臨時性質批准這宗申請，不會令該區的長遠用途難以實現。有關發展項目與附近混雜着露天貯物場和貨倉的地區並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的設施而不支持申請，但在過去三年並

無涉及申請地點的環境投訴。申請人亦建議由下午六時至翌日上午八時不在申請地點進行晚間作業。為解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議訂定限制作業時間、禁止存放電子廢料和進行工場活動，以及限制所使用車輛類別的規劃許可附帶條件。區內人士沒有對申請提出反對。

144. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

145. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，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，由下午六時至翌日上午八時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，舊電器產品、電視機、電腦顯示器、電腦／電子零件或任何其他類別的電子廢料均不得存放於申請地點上；
- (d) 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、清洗或其他工場活動；
- (e) 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 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)提交美化環境建議，而有關情況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，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)落實，而落實情況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六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)提交排水建議，而有關情況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，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況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，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月十日或之前)落實，而落實情況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仍未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；
- (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；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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須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，即地段擁有人和政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條位於政府土地和其他私人地段上的非正式路徑通往公庵路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與公庵路的通道並非由路政署負責維修保養；
- (e) 遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展項目供水，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。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 留意消防處處長在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 就擬備消防裝置建議的規定所提出的意

見。申請人若擬申請豁免提供若干指定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移去似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物和進行任何挖掘工程)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。用作辦公室及貨倉用途的擬議改裝貨櫃須受《建築物條例》規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑。此外，亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道。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
- (i) 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，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(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》所定輸電電壓為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，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》所制定的《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／屯門及元朗李志源先生、簡國治先生、林秀霞女士及袁承業先生出席會議解答委員的詢問。林女士、李先生、簡先生及袁先生此時離席。]

議程項目 28

其他事項

147. 餘無別事，會議在下午六時零五分結束。