

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年三月十八日下午二時三十分舉行的

第 437 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

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)
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

劉志宏博士

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
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年三月四日第 436 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」)二零一一年三月四日第 436 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員張綺薇女士和高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

二零一零／二零一一年度對新界法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/11 號)

3. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士表示，城規會每年都會按慣例檢討劃作「綜合發展區」超過三年的用地的規劃。這項檢討有助小組委員會考慮是否把個別用地保留作「綜合發展區」或修訂其用途地帶的規劃，以及監察「綜合

發展區」的發展進度。麥黃潔芳女士繼而借助 PowerPoint 投影片，按文件詳載的內容簡介有關新界「綜合發展區」用地的最新檢討結果，並陳述下列要點：

- (a) 這次檢討審視了共 63 塊「綜合發展區」用地，其中 30 塊並沒有核准總綱發展藍圖，其餘 33 塊則有核准總綱發展藍圖；

30 塊沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在 30 塊沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，22 塊建議保留作「綜合發展區」，5 塊經同意改劃用途地帶，3 塊確定可改劃用途地帶；
- (c) 根據詳載於文件附錄 I 的資料，在 22 塊建議保留作「綜合發展區」的用地中，6 塊已有發展建議，申請人現正積極擬備總綱發展藍圖；3 塊的核准總綱發展藍圖已告失效，申請人現正檢討該等用地的發展建議；5 塊正檢討土地用途建議，要待正進行或擬進行的規劃研究有結果才有定案；8 塊則涉及交通、環境及／或視覺影響問題，必須妥為解決；
- (d) 根據詳載於文件附錄 II 的資料，在 5 塊先前經小組委員會同意改劃用途地帶的「綜合發展區」用地中，位於厦村的四塊(NTW10、NTW11、NTW12 和 NTW13)會暫緩改劃用途地帶，直至「洪水橋新發展區研究」完成為止。至於粉嶺前皇后山軍營用地(NTE 19)，該用地自一九九九年已劃為「綜合發展區」，以進行住宅連休憩用地的綜合發展。二零一零年當局有意把該用地發展作高等教育用途。為配合這個最新的意向，會先由教育局提供所需的發展參數，然後規劃署便會把該用地改劃作合適的用途地帶，以便發展有關的教育用途；
- (e) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，在餘下三塊確定可改劃用途地帶的「綜合發展區」用地中，毗連錦田東匯路和錦莆路的那些用地(NTW 49)，由於康樂及文化事務署署長已確定，根據現行的公眾休憩

用地政策，公眾園景區必須與私人住宅發展項目分隔開，因此規劃署必須修訂該用地的地帶規劃，不再劃為「綜合發展區」，另一塊「綜合發展區」用地位於馬料水新村(NTE 9)。該用地劃為「綜合發展區」已有 14 年，但核准發展計劃的落實工作並無很大進展。因此，規劃署認為適宜進行檢討，以確定該用地最適合劃作的用途地帶。餘下的一塊「綜合發展區」用地位於馬鞍山白石陸岬(MOS 1)，因應「在沙田馬鞍山白石及利安的房屋發展的可行性研究」和規劃署所進行的初步規劃檢討，須修訂該用地的地帶規劃，不再劃為「綜合發展區」；

[盧偉國博士和陳漢雲教授此時到席，陳炳煥先生此時離席。]

33 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (f) 在該 33 塊「綜合發展區」用地中，27 塊建議保留作「綜合發展區」，兩塊經同意改劃用途地帶，兩塊建議改劃用途地帶，其餘兩塊則確定可改劃用途地帶；
- (g) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，該 27 塊建議保留作「綜合發展區」的用地的发展項目不是已有一些進展，就是處於不同的落實階段。當局認為有需要把該些用地保留作「綜合發展區」，以確保發展項目可按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實；
- (h) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，小組委員會先前同意改劃用途地帶的兩塊用地，其中一塊位於元朗新市鎮德業街(NTW20)，用地上的發展項目名為「采葉庭」，另一塊則位於元朗新市鎮(YL-A1)，用地上的發展項目名為「Yoho Town 一期」。由於擬議的修訂屬技術性質，而且沒有迫切需要改劃用途地帶，因此擬議的修訂可連同對元朗分區計劃大綱圖所作的其他修訂一併刊憲。當局會考慮在下

一次修訂分區計劃大綱圖時，改劃有關的「綜合發展區」用地的用途地帶；

- (i) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，建議改劃兩塊用途地帶的用地，其中一塊是位於福亨村路和藍地大街交界的「綜合發展區」用地(NTW29)，該發展項目名為「豫豐花園」，已經落成，而所有規劃許可附帶條件亦已覆行。另一塊「綜合發展區」用地則位於屏山屏廈路以東和青山公路以北(NTW44)。該用地南部的發展項目名為「芙蓉園」已經落成，而所有規劃許可附帶條件亦已履行。當局會考慮改劃這兩塊「綜合發展區」用地已發展部分的用途地帶，以反映現有的用途，並會檢討餘下部分的用途地帶規劃；
- (j) 根據詳載於文件附錄 VII 的資料，兩塊確定可改劃用途地帶的「綜合發展區」用地，其中位於屯門虎地嶺南大學主校園東北面的一塊(NTW 32A)。其第一期的發展項目已經落成，名為「聚康山莊」，因此，該「綜合發展區」用地已完成發展的部分適宜改劃用途地帶，以反映該已完成的發展項目。另一塊用地位於馬灣島東灣和東灣仔(NTI 2)。「珀麗灣」大部分的建築工程已完成。待發展商完成發展項目並履行所有規劃許可附帶條件後，該用地可改劃用途地帶，以反映其住宅和商業用途；以及
- (k) 總括而言，在已檢討的 63 塊「綜合發展區」用地中，49 塊建議保留作「綜合發展區」，7 塊經同意改劃用途地帶，其餘 7 塊用地則建議或者可以改劃用途地帶。

4. 一名委員詢問，「綜合發展區」用地的檢討有沒有發現這類用地的發展項目在實施方面有何普遍問題，可供日後劃定新「綜合發展區」用地時作為參考。主席表示，對於劃作「綜合發展區」超過三年並有核准總綱發展藍圖的用地，當局每年都會向這些用地的發展商發出問卷，以更了解這些用地的發展項目落實情況。

5. 另一名委員留意到，文件第 4.1.1(d)所述 8 塊建議保留作「綜合發展區」的用地都受到各種技術問題影響。該委員詢問這些技術問題能否解決。主席請各地區規劃專員講解每塊用地的情況。

6. 張綺薇女士提述文件附錄 I，並解釋屯門的「綜合發展區」用地(NTW9——樂安排前海水化淡廠)是一塊政府土地，「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討」建議把該用地用作住宅發展。把該用地劃作「綜合發展區」地帶，是爲了確保日後的布局設計會考慮各項規劃因素，例如用地的顯眼程度、環境質素、土地用途是否協調、交通和基建設施等。天水圍的「綜合發展區」用地(NTW36)也是一塊政府土地，由於非常接近香港濕地公園，因此劃作「綜合發展區」地帶，以確保擬議發展項目的設計能夠與濕地公園互相協調，不會對濕地公園造成不良影響。規劃署已擬備規劃大綱，指引該用地未來的發展。元朗的「綜合發展區」用地(NTW40——錦田朗廈)靠近擬議的北環線。由於在二零一一年進行的「檢討及更新第二次鐵路發展研究」會研究北環線的定線，因此規劃署會在有關北環線的研究有結果後，才進行土地用途檢討，確定該用地是否適合劃作「綜合發展區」。元朗的另一塊「綜合發展區」用地(NTW43——屏山)位於屏廈路以西。屏廈路的交通非常擠塞，把該用地劃作「綜合發展區」地帶，是爲了確保未來的綜合發展項目可解決這個交通問題。

7. 鍾文傑先生接着講解西貢區各塊「綜合發展區」用地的詳情。SK6 號用地(西貢市北)位於西貢市內。由於該用地面積龐大，位置顯眼，故此有需要管制對該處未來發展項目的規模、布局和設計。規劃署已擬備規劃大綱，指引該用地的發展。SK7 號用地(西貢市北)在 SK6 號用地旁邊。由於該用地面積龐大，位置顯眼，故此有需要管制該處發展項目的組合、規模、布局和設計。規劃署已擬備規劃大綱，指引該用地的發展。小組委員會曾拒絕擬在該用地進行綜合住宅發展的規劃申請，發展商正準備重新提出規劃申請，以解決小組委員會所關注的問題。TKO1 號用地(影業路)位於將軍澳。土地擁有人曾提出申請，要求放寬該用地的發展參數，但被小組委員會拒絕。把該用地保留作「綜合發展區」，是爲了鼓勵對該用地和毗鄰政府土地內現有的電影製作室進行綜合重建，並確保能全面解決發展項目對交通、視覺和景觀所造成的影響。NT15 號

用地(南丫島索罟灣)設有水泥廠。由於該用地鄰近海旁，位置顯眼，而且可能會與毗鄰石礦場未來的用途互不協調，因而產生問題，因此把該用地保留作「綜合發展區」，可以確保能對發展項目施加妥善的規劃管制，使發展項目與四周環境融為一體。

8. 一名委員表示，從上述 8 塊用地的情況所見，如「綜合發展區」用地受到大型基建工程影響，發展項目的實施計劃也會大受影響。這名委員說，當局日後劃定新的「綜合發展區」用地時，應考慮這個因素。

9. 主席指出，這項年度檢討只是向委員扼要講述新界「綜合發展區」用地檢討的結果。涉及改劃「綜合發展區」用地用途地帶的建議須在適當時候提交小組委員會考慮。

10. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉有關新界法定圖則上指定為「綜合發展區」用地的檢討結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 段和 4.2.2 段所述的用地保留作「綜合發展區」，詳情載於文件附錄 I 和 IV；
- (c) 原則上同意文件第 4.2.4 段所述的「綜合發展區」用地的改劃用途地帶建議，詳情載於文件附錄 VI；
- (d) 備悉小組委員會同意改劃文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所述的用地的用途地帶，詳情載於文件附錄 II 和 V；以及
- (e) 備悉文件第 4.1.4 段和 4.2.5 段所述具改劃用途地帶潛力的用地，詳情載於文件附錄 III 和 VII。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、鍾先生、許先生和麥太太均於此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/11 號)

11. 秘書報告說，此議項涉及對凹頭一塊用地提出的修訂建議，而香港房屋委員會(下稱「房委會」)擬在該用地興建租住公屋。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---------|---------------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — | 房委會策劃小組委員會委員； |
| 茹建文先生
以地政總署助理署長身分 | — | 地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員)； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長身分 | — | 民政事務總署署長的候補委員(民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會委員)； |
| 陳漢雲教授
盧偉國博士 |]—
] | 房委會建築小組委員會委員； |
| 鄭恩基先生 | — | 配偶是房屋署總建築師；以及 |
| 葉滿華先生 | — | 房委會建築小組委員會和策劃小組委員會前委員 |

12. 小組委員會備悉曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。由於此議項涉及對大棠分區計劃大綱核准圖的修訂建議作出考慮，並與製圖程序有關，小組委員會同意按照城市規劃委員會的既定做法，讓已申報利益的主席和其他委員留在會議席上，參與有關討論。

13. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生請委員留意，文件第 4.6 段第 1 行有一個字打錯，「feasibility」應修訂為「flexibility」。袁先生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：

背景

- (a) 當局於二零零六年七月決定在元朗市東鄰友善街的前凹頭政府職員宿舍用地進行租住公屋發展，所佔面積約 3.71 公頃。有關用地涉及凹頭政府職員宿舍先前所在的三塊土地和一項污水處理工程，現時在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上部分劃為「政府、機構或社區」地帶（約 2.81 公頃），部分則劃為「綠化地帶」（約 0.9 公頃）；
- (b) 新界區規劃會議於二零一一年二月二十三日通過的行政規劃大綱會為擬議的租住公屋發展提供指引，主要的發展參數如下：

	發展參數
地盤總面積	3.71 公頃
地盤淨面積	1.74 公頃
最大總樓面面積	52 100 平方米（包括約 1 700 平方米作零售用途的非住用總樓面面積，確實面積須視乎詳細設計而定。）
最高地積比率	3.0 倍（按地盤淨面積計算）

單位數目	1 240 個
最高建築物高度	樓高 20 層，並採用梯級式建築物高度輪廓。
計劃人口	3 500 人
鄰舍休憩用地	3 500 平方米

- (c) 正如房屋署擬備的概念設計圖則所示，擬議的租住公屋發展包括三幢樓高 16 至 20 層的住宅樓宇和一幢樓高 3 層的商業樓宇。儘管大部分的發展位於該用地的西部，但現時在其東部和南部已平整的斜坡和天然斜坡會由房屋署負責維修保養，成為設有園景平台、小徑、休憩處和涼亭的美化環境用地。房屋署亦會興建連接有關美化環境用地與住宅樓宇的行人天橋。根據房屋署的概念設計圖則，所涉土地最北面約 500 平方米的範圍擬作兒童遊樂場地。住宅樓宇會採用交錯式的建築物高度設計來締造梯級式建築物高度輪廓，以便融入附近的自然景觀和後方的山景。擬議的租住公屋發展定於二零一二年年中動工，並於二零一五／一六年竣工；
- (d) 房屋署已在交通、環境、污水收集、空氣流通和視覺方面進行了技術評估，以確定擬議的發展密度是否可行。有關評估指出，如有適當的緩解措施，租住公屋發展的擬議總樓面面積和建築物高度在技術上可行，亦不會對附近環境造成負面影響；

大棠分區計劃大綱核准圖的修訂建議

A1 和 A2 項－把前凹頭政府職員宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (e) 為方便進行擬議的租住公屋發展，有關用地會由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並在最大總樓面面積和建築物高度方面訂有適當的發展限制，以因應概念設計

為其日後的發展提供指引。《註釋》和圖則上會分別訂有最大整體總樓面面積(52 100 平方米)和最高建築物高度限制；

- (f) 為求清晰起見，並更如實反映城市設計的意向，建築物高度限制應以主水平基準上若干米訂明。對於預計不會造成負面視覺影響的低矮發展，以樓層數目訂明建築物高度限制可令發展的設計更具彈性。為了保留有關「住宅(甲類)」地帶的梯級式建築物高度輪廓，建議把住宅樓宇的高度分為兩級，即主水平基準上 75 米(樓高 16 層)和主水平基準上 85 米(樓高 20 層)。所涉土地北部的最高建築物高度亦訂為 3 層，令有關發展可彈性加入一座低矮的構築物，例如商業中心或停車場；
- (g) 為了劃定發展區的界線，以及保護現時在有關用地東部和南部已平整的斜坡和天然斜坡，該「住宅(甲類)」地帶內指定了兩個分區(區(a)和(b))。擬議的租住公共發展將限於區(a)內，而區(b)則應指定為美化環境用地，該區內現有的樹木和景觀特色應盡量保留。除已作規劃的園景平台和相關的小型構築物(包括行人天橋通道)外，不可在區(b)內興建任何建築物；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

- (h) 為了容許設計具有彈性，當局可按個別情況考慮略為放寬上述總樓面面積和建築物高度限制的申請；

《註釋》和《說明書》的修訂建議

- (i) 當局已修訂大棠分區計劃大綱核准圖的《註釋》，以配合就分區計劃大綱圖所顯示的事項提出的修訂建議。此外，「露天貯物」地帶的「註釋」已因應城規會所通過的《法定圖則註釋總表》最新修訂本予以修訂；

- (j) 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應修訂建議和各土地用途地帶的最新資料予以修訂，從而反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

14. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》的修訂建議，並同意載於文件附錄 II 的《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/14A》(展示時將重新編號為 S/YL-TT/15)及其載於文件附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納文件附錄 IV 所載經修訂的《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就大棠分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/14A》(展示時將重新編號為 S/YL-TT/15)一併展示，並以城規會的名義發出。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士和高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的提問。張女士和袁先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/9 擬在劃為「綠化地帶」的長洲仙人井闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/9 號)

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月二十五日要求小組委員會延期四個星期考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見／關注的事項，以及為支持這宗申請而準備進一步的資料。

16. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/187 號)

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，包括經修訂的交通影響評估報告和樹木調查／保護建議，以回應有關政府部門所提出但尚未處理的意見。

18. 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。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/31 擬在劃為「綠化地帶」的

西貢大網仔大埔仔村第256約地段第32號A分段第4小分段、第32號A分段第5小分段、第32號B分段第3小分段、第32號C分段餘段、第32號A分段第7小分段、第32號A分段餘段、第32號B分段第5小分段、第32號B分段餘段、第32號A分段第6小分段、第32號A分段第8小分段、第32號B分段第4小分段、第32號B分段第6小分段、第32號A分段第2小分段、第32號A分段第3小分段、第32號B分段第2小分段及第32號C分段第1小分段

興建四幢屋宇

(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-TMT/31 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生告知委員，文件第 12 頁的替代頁已呈交會上，供委員參考。該替代頁刪除了拒絕理由(d)項中的「交通」二字。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

(b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他表示申請地點及其附近大致上被植物覆蓋，而在申請地點兩端的擬建小型屋宇會影響到逾 10 棵狀況一般的樹木。雖然受影響的樹木大部分屬常見品種，但移除這些樹木難免會導致「綠化地帶」流失綠茵地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，倘批准這類申請，累積影響所及，「綠化地帶」會被發展項目侵佔，令該區的整體天然環境質素下降。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而附近一帶目前並沒有渠務署的排污駁引設施可供使用。據西貢地政專員所述，大埔仔未來 10 年預計需求的小型屋宇數目為 18 幢，而未處理的小型屋宇申請數目則為 23 宗。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由包括擬建的四幢小型屋宇完全位於「綠化地帶」內；沒有資料證明位於「綠化地帶」中間的擬議發展項目不會對「綠化地帶」的現有景觀資源造成不良影響；倘批准這宗申請，會立下不良先例，而倘批准這些同類申請，累積影響所及，整體環境質素會下降，該區的景觀亦會受到不良影響；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見書，分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分

會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，他們提出的反對理由載述如下：

- (i) 現時這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是保護天然植物，並在市區發展與附近的自然保育區／郊野公園之間設立緩衝區。倘接納這宗申請，會為該區的發展項目立下不良先例；
 - (ii) 申請地點十分接近成熟的次生林。倘批准這宗申請，容許興建該四幢小型屋宇，會破壞現有的天然環境和景觀；
 - (iii) 「鄉村式發展」地帶內仍有很多地方，小型屋宇發展應限制在「鄉村式發展」地帶內進行，不得擴展至「綠化地帶」；
 - (iv) 該區缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖。倘批准這個發展項目，會令該區的生活環境變差，影響現有和未來居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 13 段的評估，不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城規會規劃指引編號 10，因為申請書內並沒有提出特殊的情況和充分的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請地點及附近一帶大致長滿植物，倘批准這宗申請，會令該區的天然環境變差及導致「綠化地帶」流失綠茵地。此外，這宗申請亦不符合「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」。雖然申請地點位於「鄉村範圍」內，但大埔仔村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地應付小型屋宇的需求，並沒有短缺情況。另外，擬建的小型屋宇位於水務署的下段間接集水區

內，而附近一帶並沒有渠務署的排污駁引設施可供使用。申請書內並沒有提供資料，證明位於下段間接集水區內的擬議小型屋宇發展項目不會對該區的水質造成不良影響。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區的景觀價值、環境和基建都會受到不良影響。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 主席詢問何以申請人所聲稱的小型屋宇需求數目(載於文件第 2(j)段)與西貢地政專員所提供的數字有這樣大的差別。茹建文先生解釋說，地政總署的一貫做法是由地政專員要求村代表提供該村的小型屋宇需求數字，而由於有些村民可能已遷出有關鄉村，地政專員難以核實村代表所提供的數字。倘小型屋宇的需求在短時間內大幅上升，地政專員便會要求村代表作出核實。主席表示，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的確實土地面積，可能會受地帶內的斜坡影響，但他認為既然發展項目會對該區的景觀、環境和水質造成不良影響，便不應批准這宗申請。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 14.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的發展項目亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。申請書內並沒有資料顯示擬議的發展項目有特殊情況，也沒有提出充分的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 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」，因為大埔仔村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地，而且擬議的發展項目亦會對景觀造成不良影響；
- (c) 擬建的小型屋宇位於水務署的下段間接集水區內，而附近一帶目前並沒有渠務署的排污駁引設施可供使用。申請書內並沒有提供資料，證明位於下段間接集水區內的擬議小型屋宇發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區的景觀價值、環境和基建都會受到不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生、陳冠昌先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-STK/2 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角沙頭角公路－石涌凹段第41約地段第233號B分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/DPA/NE-STK/2號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員反對這宗申請，理由是有關的地段位於認可鄉村的「鄉村範圍」和圍繞着認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外。他亦表示沒有修訂租約／建屋牌照涵蓋該地段，而且北區地政處沒有現時建於申請地點的那幢單層村屋的記錄。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「農業」地帶內，而且屬於復耕潛力高的「良好」農地類別。在申請地點內和貼近該地點的地方都有一些狀態良好的常見樹木，若興建擬議屋宇，難免要砍伐和修剪這些樹木。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。申請地點內有一幢單層村屋和六株成齡樹，惟有關擬建新界豁免管制屋宇的布局資料不足，故此未能確定對現有樹木所造成的景觀影響。此外，申請人也沒有提交有關美化在露天範圍的花園的建議；
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局接獲一份公眾意見，表示支持擬建新界豁免管制屋宇的申請。民政事務總署北區民政事務專員表示在諮詢期內，有關的北區區議員和新村的村代表都支持這宗申請，而沙頭角區鄉事委員會主席則沒有表達任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，以及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。漁

護署署長不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向。此外，在同一「農業」地帶內並沒有擬發展新界豁免管制屋宇的同類申請，若批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區失去更多農地。

24. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由包括：

- (a) 擬議發展項目不符合沙頭角區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為日後「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區失去更多農地。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生出席會議，解答委員的提問。葉先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/305 為批給在劃為「康樂」地帶的新界古洞南營盤第 100 約地段第 1623 號 B 分段、第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號、第 1631 號至第 1637 號及毗連政府土地闢設臨時貨倉及附屬辦公室(申請編號 A/NE-KTS/261)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-KTS/305 號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備再要提交的交通影響評估補充資料，以回應運輸署的意見。

27. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/739 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街30至32號華耀工業中心1樓6號舖(A部分)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/739號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而沙田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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。申請經營的陳列室及零售商店設於現有一幢工業樓宇臨街的一層(1 樓)，主要入口面向坳背灣街，與該工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。這宗申請涉及約 19 平方米的總樓面面積，不會超出 460 平方米的准許上限，所以消防處處長原則上不反對這宗申請，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，並且闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道。此外，申請的用途大致上符合城市規劃委員會有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的規劃指引編號 25D 所載的相關考慮條件，包括消防安全和交通方面。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。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，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。由於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，故建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

29. 一名委員指出上次批給的規劃許可因申請人未有履行有關提交消防安全措施建議的附帶條件而遭撤銷，並詢問申請人這次會否提交所需的建議。陳冠昌先生回答說，申請人聲稱他忘記了履行上次批給的規劃許可的附帶條件，如現時這宗申請獲得批准，他會盡力履行規劃許可的附帶條件。

商議部分

30. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月十八日或之前)，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六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，落實消防安全措施，而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。

31. 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) 倘申請人再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交申請，小組委員會未必會從寬考慮；

- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 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，例如有關的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；以及
- (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。申請人須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道。此外，申請人應參閱《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》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/346 在劃為顯示為「道路」地方的大埔大美督第 28 約政府土地臨時租賃及停放單車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/346 號)

簡介和提問部分

32. 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) 臨時租賃及停放單車，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內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 10 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請人經營多個單車租賃攤檔，有關地點是其中一個的擴展區，位於顯示為「道路」的地方。倘批給這宗申請臨時規劃許可，不大可能會妨礙落實該地點的長遠用途。雖然該顯示為「道路」的地方長遠是預留作改善汀角路之用，但獲諮詢的有關政府部門並不反對這宗申請。這宗申請所涉的臨時用途與周圍的單車徑及村屋用途互相協調，不大可能會對周圍地區造成不良影響。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年九月十八日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 如在指定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；以及
- (d) 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。

35. 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) 向地政總署大埔地政專員申請批出短期租約，准許申請的用途；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須定期進行維修保養，以確保申請地點內的排水設施運作良好。申請地點附近現時設有公共污水收集系統可供接駁；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，倘建築圖則不會呈交消防處傳閱，但申請地點內會有一些有蓋構築物(例如以貨櫃改裝成的辦公室、臨時貨倉及用作工場的臨時屋棚)，則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經批准的建議設置消防裝置。申請人擬備所提交的資料時，亦須留意以下事項：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及
 - (ii) 在平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/347 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/347 號)

簡介和提問部分

36. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有很高的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於八仙嶺山麓上部現有林地的邊緣，附近地區為起伏平緩的山丘和深谷，有茂盛的植物覆蓋。擬議的發展項目會對現有景觀的質素造成不良影響。雖然擬建的屋宇會坐落山坡上，但申請人並無證明擬進行的地盤平整和斜坡工程，不會對山坡上現有的樹木和植物造成不良影響。如這宗申請獲得批准，會為擬在毗鄰「農業」地帶和沿有關山坡的林地邊緣興建小型屋宇的同類申請立下不良先例，導致市區範圍無序地擴展，令原本宜人的景致變差。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議的發展項目會影響現有一些穩固程度尚未清楚的斜坡及擋土牆。申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築事務監督及／或地政專員提交地盤平整工程的資料，以待批准，有關資料須包括擬議發展

項目範圍內或附近的人造斜坡及天然斜坡的穩定性勘測報告。任何必要進行的鞏固工程須納入為發展項目的一部分；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由香港觀鳥會所提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括當局不應鼓勵在農地上進行發展；批准這宗申請會為區內的發展立下不良先例；有關的屋宇及其通道會對附近的鄉郊地區造成更多干擾和污染；以及擬議的發展項目會清除天然草木，對附近的景觀造成無法挽回的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目不符合「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」，因為擬議的發展項目會對附近地區的景觀造成不良影響。擬議的發展項目位於陡斜山坡和茂密林地的邊緣，並無明顯的通道，可能須進行地盤平整、鞏固斜坡及建造通道等工程，以致須清理成齡樹和茂密的植物，破壞八仙嶺郊野公園四周地區的優美景致。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。申請人沒有在申請書中提供足夠資料，回應有關岩土和景觀的問題。批准這宗申請會為區內和毗鄰「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境和景觀的質素下降，並導致發展侵入郊野公園四周的林地。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 一名委員詢問，小組委員會應否從土地用途規劃的角度考慮這宗申請，由有關的政府部門在較後階段監察有關岩土的問題。主席說，該區接近八仙嶺郊野公園，委員應考慮批准擬議的發展項目是否可能會對該區的岩土和景觀造成不良影響。

39. 主席表示，小組委員會早前會要求規劃署檢討該區的「鄉村式發展」地帶，因為該地帶沒有足夠土地應付對小型屋宇的需求。他詢問檢討現時的進展。鄭禮森女士回答說，規劃署已與有關鄉村的村代表商討「鄉村式發展」地帶的範圍，待檢討完成後，便會把檢討的結果提交小組委員會考慮。

40. 一名委員表示，申請地點不適合興建小型屋宇，所涉及的大量斜坡工程亦會對申請人造成沉重的負擔。該名委員注意到申請地點附近的地區有陡斜的山坡，故要求規劃署在檢討「鄉村式發展」地帶時考慮岩土的問題。

41. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，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」，因為發展項目可能涉及地盤平整、鞏固斜坡及建造通道等工程，以致須清理成齡樹和茂密的植物，破壞八仙嶺郊野公園四周地區的優美景致。申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的岩土和景觀造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區和毗鄰「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導發展進一步侵入郊野公園四周的林地，令該區整體環境和景觀的質素下降。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/461

在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段般若精舍關設靈灰安置所

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/461 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月七日要求小組委員會延期至二零一一年五月才考慮這宗申請，因為運輸署希望交通影響評估報告加入更多資料，包括一份須在清明節進行調查後三至四個星期才能完成的報告。

43. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/478 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔下黃宜坳第32約地段第557號D分段及第558號A分段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/478 號)

簡介和提問部分

44. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展項目很可能會導致更多草木茂密的山坡受到干擾。倘由該發展項目的前方觀看，擬建的小型屋宇與建築地台和護土牆合起來，會顯得很龐大和礙眼。土木工程拓展

署土力工程處處長表示，由於申請地點位於天然山坡上，申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持這宗規劃申請，並評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲十六份由個別人士提交的意見書，表示反對有關申請。不過，申請人在二零一一年一月二十四日提交進一步的資料，並附上提意見人的信件，有關信件內容劃一，均表示撤回先前提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目會涉及大規模的地盤平整工程，過程中須切削毗連的山坡及清除現有植物。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人須提交土力規劃檢討報告，評估擬議發展項目在土力工程上是否可行，並須向屋宇署提交地盤平整工程圖則。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為建造擬建的小型屋宇及進行連帶的地盤平整工程很可能會導致更多草木茂密的山坡受到干擾。從城市設計和視覺的角度而言，他認為擬建的小型屋宇與建築地台和護土牆合起來，會顯得很龐大和礙眼。申請人並沒有提出理據，解釋為何擬議平整的地台面積要比申請地點大兩倍，以及為何要把地台升高至平整水平之上 3.5 米。此外，這宗申請也不符合城市規劃委員會有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規劃指引和「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」，理由是擬議發展項目與四周環境現時的景觀特色不相協調，而且該發展項目可能涉及大規模清除現有植物，對四周環境造成景觀和視覺上的不良影響。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，有違劃設「綠化地帶」的目的，亦使環境出現不利因素，防礙保護現有的林木區。這宗申請與另一宗編號 A/TP/444 的同類申請有所不同，該宗申請所涉地點有超過 50%

的地方在「鄉村式發展」地帶內，而且不涉及砍樹和小型山坡工程。因此，這宗申請與該宗同類申請不能相提並論。

45. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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) 這宗申請不符合城市規劃委員會有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規劃指引和「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」，理由是所須進行的大規模地盤平整工程會涉及清除大量現有天然植物，對四周的景觀構成不良影響；
- (b) 申請人所提交的資料未能充分證明擬議發展項目和地盤平整工程，以及把地台升高 3.5 米的安排，不會對四周的山坡安全、排水和景觀造成不良的影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境變差。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/484

擬在劃為「綠化地帶」的大埔新圍仔村第5約地段第431號A分段第1小分段、第431號A分段第2小分段、第431號A分段第3小分段、第431號A分段第4小分段、第431號A分段第5小分段、第431號A分段第6小分段、第829號K分段及第829號L分段興建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/484 號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為倘批准這類在「鄉村式發展」地帶外的發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成很大的負面影響。不過，這宗申請只涉及建造六幢小型屋宇，他認為除非有其他拒絕理由，否則可以容忍這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新圍仔村的「鄉村範圍」，而且新圍仔村的

「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議的小型屋宇發展項目雖不符合「綠化地帶」的規劃意向，但與周圍主要是屬村屋的鄉郊環境大致協調。此外，曾有 10 宗擬在同一「綠化地帶」內申請地點附近興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。既然在同一「綠化地帶」內同類小型屋宇申請獲得批准，小組委員會對這宗申請應可以作出相同的考慮。

48. 一名委員留意到，規劃許可有效期在二零一零年十二月屆滿的那宗先前的申請早在二零零六年已經提交，但涉及申請地點部分地方的換地條件卻要到二零一一年二月才執行。這名委員詢問為何這麼久才執行換地條件。茹建文先生表示他不知道確實的原因，估計可能是因為申請人想等待買家購入該擬建小型屋宇。

商議部分

49. 張少猷先生表示應加入一項指引性質的條款，訂明位於申請地點東面的通道並不是由運輸署負責管理，申請人須與地政和維修保養當局查核該通道所在土地的類別及其管理維修責任誰屬。小組委員會表示同意。

50. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，由於地段第 431 號 A 分段第 1 小分段及第 431 號 A 分段第 2 小分段有部分在河道範圍內，所以申請人必須採取

一切預防措施，防止發展項目對該河道構成干擾、破壞或侵擾。如該河道受到任何破壞／侵擾，申請人可能要就所引致的維修費用、索償和其他後果負上責任。此外，有關的地段附近已有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁，申請人必須遵照既定的程序和規定，把擬議發展項目的污水渠及排水渠接駁到公共雨水渠系統及公共污水收集系統；

- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養申請地點東面的通道；
- (c) 留意申請地點東面的通道不是由運輸署署長負責管理。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；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：
 - (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物；以及
 - (ii) 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／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士此時離席。]

議程項目 16

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/3 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地第 130 約地段第 809 號餘段、第 810 號、第 811 號、第 1132 號、第 1133 號、第 1134 號、第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段、第 1141 號餘段、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段、第 1147 號餘段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度則為 3 層(10.5 米)(不包括地庫停車場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/3 號)

52. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)一家附屬公司提出。劉智鵬博士已就這個議項申報利益，因為他現在與恒基公司有業務往來。由於文件是關於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意劉博士可留在會議席上。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就有關政府部門的意見尋求解決方法。

54. 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三個月內，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。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、簡國治先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/403 擬把劃為「工業」地帶的屯門建榮街25號百利中心地下(部分)、1樓(部分)、9至12樓及15至16樓的工業用途樓面面積全部改作「商店及服務行業」用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/403 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把工業用途樓面面積全部改作商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份表示對這宗申請沒有意見，另一份表示支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。建議設於有關樓宇的商店及服務行業用途與位於其東面、南面和西面的工業樓宇並非不相協調，因為這些工業樓宇的地下一層也作商業用途。申請地點與西鐵屯門站相距約 400 米，而且有完善的公共交通設施。把該樓宇改作商店及服務行業用途可為屯門工業區的工人帶來方便。自一九九二年至今，城規會都有批准把該樓宇地下一層的部分地方闢作商店及服務行業用途，可見該處對商店及服務行業的用途一直有需求。擬議的商店及服務行業發展項目大致符合城市規劃委員會有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為就擬議的這個用途所在的地點而言，這個用途並不會對區內道路網的交通情況造成負面影響。此外，這宗申請亦只涉及把工業用途樓面面積改作商店及服務行業用途，並沒有增加該樓宇的總樓面面積體積和高度。批給的規劃許可將在該樓宇的整段使用期有效。倘要重建該樓宇，必須遵從分區計劃大綱圖的規定，包括如要進行任何須申請規劃許可的用途，必須向城規會重新提交申請。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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。這項許可的有效期至二零一五年三月十八日止。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) 提交並落實滅火及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位及路旁停車處，而有關設計及闢設設施的情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，申請人取得城規會的許可後，必須就擬議用途申請修訂契約或臨時豁免書。屯門地政專員只會在收到申請人的正式申請後，才會作出考慮有關建議。他亦表示不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。他會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。如申請獲批准，申請人必須履行政府認為須附加的條款和條件，包括繳付地價、豁免書費用或行政費。申請人如申請特別豁免書，以改裝整幢現有工業樓宇，須留意地政總署的作業備考編號 1/2010；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須改善該樓宇，以符合現行的安全和健康標準，包括符合《逃生途徑守則》、《進出途徑守則》及《耐火結構守則》和《設計手冊：暢通無阻的通道》。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定。若擬進行改裝工程，必須根據《建築物條例》由一名認可人士正式提出申請，屋宇署會在正式提交建築圖則的階段，提供詳細意見；以及
- (c) 留意消防處處長提出有關滅火水源及消防裝置如何才能符合其要求的意見。該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。至於所提供的緊急車輛通道，必須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所定的標準。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/411 在劃為「工業」地帶的屯門石排頭路 5 號
偉昌工業中心地下 C 單位的部分範圍(即 C2)
經營商店及服務行業(地產代理店舖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/411 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生通知與會者，文件所附的圖則 A-4a 至 A-4c 的標題作出了更正，有關的替代頁已分發給委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(地產代理店舖)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請經營的地產代理店舖位於工業區現有一幢工業樓宇內，總面積為 6 平方米。這宗申請大致符合有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為申請的用途規模細小，與附近的商店及服務用途並非不相協調。這項用途預計不會對區內的道路網造成很大的不良影響，因此運輸署署長並不反對這宗申請。此外，當局亦預計這宗申請不會對該區的環境和基礎設施造成不良影響，而經諮詢的相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。再者，該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積為 324.46 平方米，即使計入申請處所涉及的 6 平方

米樓面面積，也不會超出 460 平方米的准許上限，所以消防處處長原則上不反對這宗申請。雖然申請人已提出作永久用途的申請，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，批給為期三年的臨時許可較為恰當。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而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。

62. 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) 留意屯門地政專員的意見，申請人須就擬議用途申請修訂契約或短期豁免書。倘屯門地政處批准修訂

契約或批出短期豁免書，申請人必須履行附加的條款和條件，包括繳付行政費、地價及豁免書費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請處所與毗連的單位之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開。至於所提供的無障礙通道，必須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定；
- (e) 留意消防處處長的意見，走火通道須與該樓宇用作工業用途的部分完全分隔開，而設置的消防裝置必須符合消防處處長的要求。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；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責申請地點本身的通道安排。經運輸署核准的申請地點進出通道須按《運輸策劃及設計手冊》的規定設計，並須符合路政署的建造標準和要求。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/412 擬在劃為「工業」地帶的屯門建榮街 25 號
百利中心地下工場 2A 號
經營商店及服務行業(便利店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/412 號)

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(便利店)；

[張少猷先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請經營的便利店位於工業區現有一幢工業樓宇內，面向公共道路，總面積約為 124 平方米。這宗申請大致符合有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為申請的用途規模細小，不會對區內的道路網造成很大的不良影響，因此運輸署署長並不反對這宗申請。此外，當局亦預計這宗申請不會對該區的環境和基礎設施造成不良影響。申請的用途與在其所在的工業樓宇地下一層毗連單位的用途並非不相協調。由於該幢樓宇設有灑水系統，故此，有關地下一層的合計商用樓面面積最多可有 460 平方米，這項限制適用於該幢樓宇。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積為 156 平方米，即使計入申請處所涉及的 124 平方米樓面面積，也不會超出 460 平方米的准許上限，所以消防處處長原則上不反對這宗申請。申請處所面向建榮街和建安街，所以已有獨立的走火通道。雖然申請人已提出作永久用途的申請，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，批給為期三年的臨時許可較為恰當。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(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。

66. 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) 申請人倘未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後若再申請作相同用途，小組委員會將不會從寬考慮；
- (c) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可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；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，申請人已申請短期豁免書，請准在有關處所經營臨時商店及服務行業(只限便利店)，而申請的豁免書所涉的處所面積為 86.5 平方米。屯門地政專員不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。屯門地政專員會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲批准，申請人必須遵守政府認為須附加的條款和條件，包括要求申請人繳付地價、豁免書費用及行政費用；

- (e) 留意消防處處長的意見，有關處所的走火通道須與該樓宇用作工業用途的部分完全分隔開。申請人要留意《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》所載的資料；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請範圍與毗連的單位及走廊之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開，而通往走廊的門(如有)的耐火時效須不少於一小時。至於所提供的無障礙通道，必須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議，解答委員的查詢。劉先生於此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/177

擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的元朗水車館街28號萬金中心地下3 1 A 及4 1號舖開設學校(補習學校)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/177 號)

簡介和提問部分

67. 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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對意見；

- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局並無接獲公眾的意見，而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 11 段所作的評估，不反對這宗申請。有關申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就擬作補習學校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 40)。擬開設的補習學校位處一幢非住宅大廈的地下一層。申請的用途與其周圍處所的用途並非不相協調。此外，擬開設的補習學校規模細小，只有兩個課室，總面積為 101 平方米，可容納兩名教師和 13 名學生，因此不大可能會對四周環境造成嚴重的負面影響，而且經諮詢的政府部門對擬議的補習學校沒有反對意見。

68. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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。這項許可的有效期至二零一五年三月十八日止。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：

- 為補習學校設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

70. 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) 與申請處所的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (c) 留意消防處處長的意見，該處在收到正式提交的一般建築圖則或有關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於文件附錄 II。

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-PS/340 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號 A 分段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)闢設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場(申請編號 A/YL-PS/317)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/340 號)

簡介和提問部分

71. 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) 為批給闢設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場(申請編號 A/YL-PS/317)的規劃許可續期。不過，二零一一年三月八日(提交現在這宗申請後)，先前的申請因沒有履行不准在申請地點停泊中型及重型貨車的條件而被撤銷，因此，現在這宗申請應算是新的申請，而不是申請人所提出的續期申請；

[張少猷先生此時返回席上。]

- (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，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計發展項目會造成環境滋擾。根據該署的記錄，二零零八年曾有一宗有關環境方面的投訴，指申請地點涉嫌污染水質。不過，經調查後，投訴並不成立；
- (d) 在法定公布期的首個三星期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予以容忍一年。儘管這宗申請所涉地點位於「鄉村式發展」地帶內，但據元朗地政專員所指，申請地點現在沒有任何小型屋宇的申請。因此，批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，停泊在申請地點的私家車及輕型貨車與周圍的低矮村屋並非不相協調，更有助應付區內村民對泊車位的需求；而且鄰近的文物徑及文物館暨訪客中心吸引本地旅行團前往參觀，故須有地方讓旅遊車停泊，有關停車場可解決這方面的需要。至於環保署署長關注的問題，為盡量減少對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，禁止停泊超過 5.5 公噸的貨車及限制作業時間。雖然先前的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/317)因申請人違反不准在申請地點停泊中型和重型貨車的附帶條件而被撤銷，但自從申請地點初次被發現有這類貨車停泊後，在該處停泊的重型車輛已大幅減少，而申請人這次提出申請，亦承諾日後會繼續盡力防止大型車輛在申請地點停泊。此外，當局並沒有收到涉及該停車場的任何關於環境方面的投訴。自對上一次批給許可以來，規劃情況並沒有任何重大的改變，故此建議批給有效期較短的一年規劃許可，以便進一步監察該停車場的運作情況。

72. 一名委員詢問規劃署如何發現申請人違反了不准停泊重型貨車的附帶條件。林秀霞女士回答說，她的辦事處會定期進

行巡查，而一次巡查時，發現有超過 5.5 公噸的貨車停泊在申請地點，於是向申請人發出警告信，但後來申請地點再發現有重型車輛停泊，規劃許可遂被撤銷。另一名委員詢問可否要求申請人在申請地點的當眼處張貼禁止停泊超過 5.5 公噸的貨車的告示。一名委員從實地照片留意到有重型貨車停泊在申請地點，而區內對重型貨車泊車位的需求可能十分大，於是詢問究竟在什麼情況下才會批准停泊重型貨車。林秀霞女士回應說，某區是否適宜停泊重型貨車，會視乎附近有否民居和受影響的居民數目。至於這宗申請，申請地點的東面和北面有兩條鄉村，故此不建議在該處停泊重型貨車。

商議部分

73. 一名委員贊同另一名委員的建議，認為可要求申請人在申請地點的當眼處張貼告示，訂明禁止停泊超過 5.5 公噸的中型及重型貨車。秘書稱，如委員認為有此需要，可在規劃許可附加這項條件。

74. 經進一步商議後，小組委員會同意加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須張貼告示，訂明禁止停泊超過 5.5 公噸的中型及重型貨車進入申請地點，而所有其他同類申請亦應加入相同的條件。

75. 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，有效期為一年，至二零一二年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存

放《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須遵守停車場的布局安排；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養現有各項就編號 A/YL-PS/317 的申請設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月十八日或之前)，在申請地點落實補償植樹計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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三個月內(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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實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；

- (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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 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) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況；
- (c) 倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提出申請，城規會不會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的其他擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，申請地點須經由一條非正式小徑到達，該小徑由屏廈路伸延出來，位於政府土地上。元朗地政處不會爲該小徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (f) 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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點和聚星路的通道；
- (i) 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 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作該署不會根據《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。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或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，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作守衛室或機房的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；以及
- (j) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於文件附錄 IV。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/341 在劃為「住宅(丙類)」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗亦園村第 124 約地段第 3102 號(部分)、第 3109 號(部分)及第 3110 號(部分)臨時露天存放建築物料(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/341 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提供證明文件。

78. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/344 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 120 號(部分)、第 121 號、第 122 號、第 246 號餘段(部分)、第 247 號、第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、第 248 號餘段(部分)、第 249 號餘段、第 250 號餘段及第 254 號餘段
關設臨時貨櫃車及貨車停車場
(申請編號 A/YL-PS/206)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/344 號)

簡介和提問部分

79. 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) 為批給闢設臨時貨櫃車及貨車停車場(申請編號 A/YL-PS/206)的規劃許可續期；

[盧偉國博士此時暫時離席，鄭心怡女士則返回席上。]

- (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，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。根據該署的記錄，二零零九年曾有一宗有關環境方面的投訴，指停車場涉及進行露天焚燒物品，污染空氣。該署進行調查，證實投訴並不成立，因此沒有採取任何行動；
- (d) 在法定公布期的首個三星期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 2 類地區。儘管申請地點已由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，但是該「綜合發展區」地帶現在沒有已知的發展建議，因此，即使該臨時的用途延續多三年，長遠而言，也不會妨礙落實已規劃的用途。此外，申請人已履行當局先前批給規劃許可附加的所有條件，包括美化環境和保護樹木、鋪築地面和豎設邊界圍欄、進行排水評估和採取防洪措施，以及設置滅火設施，而當局亦沒有接獲公眾的反對意見。為處理環保署署長關注的問題，紓減噪音所造成的不良影

響，申請人已按照先前當局批給規劃許可附加的條件，設置圍牆，而在規劃許可有效期內也沒有收到公眾人士關於噪音滋擾的投訴。環保署署長在二零零九年接獲的空氣污染投訴，亦證實並不成立。此外，規劃署亦建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及工場活動。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，由二零一一年三月二十九日至二零一四年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 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、噴漆或其他工場活動；
- (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《危險品條例》規管的易燃貨物、燃油或載有危險品的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養現有各項就編號 A/YL-PS/206 的申請設置的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)，在申請地點落實為恢復土地原狀而栽種植物的計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的消防裝置和設備；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)，提交在申請地點設置的消防裝置和設備的有效證明書，而有關證明書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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (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)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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 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) 留意元朗地政專員的意見，申請地點有部分位於西鐵保護範圍內。申請地點須經由一條非正式小徑到達，該小徑由蝦尾新村路伸延出來，位於政府土地及其他私人地段上。元朗地政處不會為該小徑進行

維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該條鄉村小徑有部分位於西鐵維修範圍／西鐵保護範圍內。該地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (c) 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》所載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，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和蝦尾新村路的通道；
- (f) 留意路政署總工程師／鐵路拓展的意見，所有位於鐵路路線保護範圍內的工程均須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-24 的規定，而在鐵路路線保護範圍內進行的所有起重工程(包括使用移動式吊機)，其資料均須在施工前提交路政署覆核和評論；以及
- (g) 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 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作該署不會根據《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。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或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，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。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。倘若申請地

點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須闢設緊急車輛通道的規定。

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-PS/345 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第122約地段第105號餘段(部分)、第108號(部分)、第109號(部分)、第111號(部分)、第112至116號、第118號、第119號(部分)、第120(部分)、第124(部分)、第127號、第128號及第158號(部分)及毗鄰政府土地闢設臨時貨櫃車、拖架及貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/345 號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬闢設臨時貨櫃車、拖架及貨車停車場，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，因為在申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，過去三年，該署並未接獲涉及申請地點的任何有關環境方面的投訴；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點所在地區劃為「綜合發展區」地帶，但該地帶尚未有已知的發展建議，而有關用途屬臨時性質，應不會妨礙落實已規劃的長遠用途。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區。擬議的發展項目符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門普遍沒有提出負面意見，區內人士也沒有提出反對；至於環保署署長關注的問題，可加入規劃許可附帶條件解決。為了紓減噪音的影響，申請人建議一些紓減噪音的措施，包括把申請地點的邊界線大幅移後、加設邊界圍欄、種植雙排美化環境的植物、把停車位設於遠離邊界的位置，以及不把申請地點用作工場。此外，當局在過去三年並無接獲有關環境的投訴，而且已建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止工場活動。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 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、維修或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點存放／停泊《危險品條例》所載列的易燃貨物、燃料或運載危險品的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有各項就編號 A/YL-PS/207 的申請設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，在申請地點落實補償植樹計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一一年九月十八日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)，設置建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內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；
- (l) 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)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。

86. 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) 留意元朗地政專員的意見，申請地點須經由一條非正式鄉村小徑到達。該小徑由蝦尾新村路延伸出來，位於政府土地／其他私人土地上。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該地段的擁有人及該政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，把申請地點的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 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，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和蝦尾新村路的通道；
- (f) 留意路政署總工程師／鐵路拓展的意見，在鐵路路線保護範圍內進行的所有工程應遵照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-24 的規定，而在該範圍內進行的所有起重工程(包括使用移動式吊機)，其資料必須在施工前提提交路政署覆核和評論；
- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於文件附錄 V；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，當局可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，該署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。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，以待批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須闢設緊急車輛通道的規定。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/397 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 3060 號、
第 3061 號及第 3067 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(申請編號 A/YL-ST/356)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-ST/397 號)

簡介和提問部分

87. 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) 為闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(申請編號 A/YL-ST/356)的規劃許可續期；

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提出的公眾意見書，表示反對申請。提意見人表示，擬議發展會對附近地區的環境、景觀、交通及排水情況造成負面影響。該區已有足夠的停車設施及相同的土地用途。提供過多停車位會減低用車成本，從而鼓勵自置私家車。提意見人建議，倘申請獲得批准，申請人須提出優質的美化環境措施建議，並在申請地點和公眾地方之間採取設計得宜的措施，以減少對環境造成的影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。續期申請符合城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，即自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變；相關政府部門並無提出反對意見及當局在過去三年並無接獲任何環境方面的投訴；以及申請人已履行上次規劃許可的所有規劃許可附帶條件。申請地點不涉小型屋宇申請，而批給為期三年的許可亦不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點的公眾停車場與附近主要為停車場和車輛維修工場的土地用途並非不相協調。最接近的魚塘位於申請地點以西約 410 米，兩者之間是永平村及安龍村的已發展部分，因此預計不會嚴重影響魚塘的生態價值。有關申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因申請用途能切合部分跨境人士的停車需要。至於所接獲的公眾意見書，相關政府部門並無對申請提出負面或反對意見。規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，包括禁止停泊中型或重型車輛；禁止進行洗車、維修或工場活動；保養申請地點上鋪築的地面和設置的圍欄；補種草木；以及提供排水設施。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，即由二零一一年三月二十九日至二零一四年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 申請人須於申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (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、汽車修理、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邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)落實補種草木，而落實情況必須符合規劃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(即在二零一一年九月二十八日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，建議的排水設施須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，建議的消防裝置須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二

月二十八日或之前)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沒有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；
- (l) 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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

90. 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任何涉及臨時用途的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物；申請地點可經位於其他私人土地及政府土地的一條非正式路徑通往東永安路。地政處不會為該政府土地提供保養工程，亦不保證會給予通行權。根據第16條申請資料所載，申請地點不擬搭建構築物。申請人若擬在申請地點搭建構築物，須向元朗地政處提出申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 留意渠務署的意見，有關意見詳載於文件附錄 V；

- (d) 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》，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一條區內通道連接到東永安路。該區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道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，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和青山公路一新田段的現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物和把貨櫃改裝為辦公室，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於設置緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請。此外，他不反對這宗申請，不應視作不會對現有的任何違例建築工程作出追究。當局可根據《建築物條例》第 24 條對有關工程採取管制行動；
- (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，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。在制訂消防裝置建議時，申請人應參考下列規定：凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須注意：(i)有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及(ii)擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚

標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，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)，申請人須採取載於文件附錄 VI 的措施。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/398 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 674 號餘段(部分)、第 102 約地段第 3064 號、第 3065 號、第 3066 號 A 分段、第 3066 號 B 分段、第 3066 號 C 分段、第 3066 號 D 分段、第 3066 號 E 分段、第 3066 號 F 分段、第 3066 號 G 分段、第 3066 號餘段、第 3069 號 A 分段、第 3069 號 B 分段、第 3069 號 C 分段、第 3069 號 D 分段、第 3069 號 E 分段、第 3069 號 F 分段、第 3069 號 G 分段、第 3069 號餘段、第 3070 號 A 分段、第 3070 號 B 分段、第 3070 號 C 分段、第 3070 號 D 分段、第 3070 號餘段、第 3079 號 A 分段、第 3079 號 B 分段、第 3079 號 C 分段、第 3079 號 D 分段及第 3079 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(申請編號 A/YL-ST/349)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-ST/398 號)

簡介和提問部分

91. 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) 為闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(申請編號 A/YL-ST/349)的規劃許可續期；

[鄭心怡女士及邱榮光博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而元朗地政專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍兩年。續期申請符合城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，即自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變；相關政府部門並無提出反對意見及申請人已履行上次規劃許可的所有規劃許可附帶條件。然而，地政總署元朗地政專員表示，當局在二零零八／零九年度接獲九份涉及在申請地點西南部興建小型屋宇的申請，有關申請正處於早期處理階段。為了不妨礙擬議小型屋宇的發展，建議宜批給較短的兩年許可期，而非所申請的三年，以便監察情況。申請地點的公眾停車場(大型車輛除外)與附近的土地用途並非不相協調。最接近的魚塘位於申請地點以西約 356 米，兩者之間是永平村及安龍村的已發展部分，因此預計不會嚴重影響魚塘的生態價值。有關申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯

物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因申請用途能切合部分跨境人士的停車需要。預計有關發展不會在環境、交通及基建方面對附近環境造成負面影響。由於有些村屋非常接近申請地點，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點內停泊的車輛類別和進行的活動，並規定申請人必須保養已鋪築的路面和設置的邊界圍欄，以紓減在環境方面可能對附近居民造成的滋擾。

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，而非所申請的三年，即由二零一一年三月二十九日至二零一三年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 申請人須於申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；

- (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、汽車修理、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邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)提交現有排水設施的竣工圖則和照片記錄，而有關圖則及記錄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(即在二零一一年九月二十八日或之前)落實補種草木，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月二十八日或之前)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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，建議的消防裝置須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二月二十八日或之前)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；
- (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。

94. 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任何涉及臨時用途的土地問題；
- (b) 批給較短的兩年許可期，是為監察申請地點上小型屋宇的申請情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構造物，即有蓋泊車處及更寮。資料顯示，申請地點包括約 780 平方米的政府土地，但元朗地政處並沒有批准佔用該政府土地。元朗地政處會採取執法行動，對付非法佔用政府土地的情況。申請地點可經一小段政府土地通往東永安路。地政處不會為該政府土地提供保養工程，亦不保證會給予通行權。倘若地段擁有人取得有關規劃申請的規劃許可，仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地段佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 留意渠務署的意見，有關意見詳載於文件附錄 V；
- (e) 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》，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構造物和把貨櫃

改裝為辦公室，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的特定街道，則須在提交建築圖則階段釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第41D條關於設置緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請。此外，他不反對這宗申請，不應視作不會對現有的任何違例建築工程作出追究。當局可根據《建築物條例》第24條對有關工程採取管制行動；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。在制訂消防裝置建議時，申請人應參考下列規定：凡總樓面面積少於230平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外30米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須注意：(i)有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及(ii)擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即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)，申請人須採取載於文件附錄VI的措施。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生於此時離席。]

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-HT/715 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 1805 號(部分)、
第 1806 號 B 分段(部分)及第 1830 號(部分)
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/715 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；

[馬錦華先生及劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——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。她表示，申請地點涉及四宗先前申請，最後一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/427)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，有關條件不涉及美化環境的附帶條件。申請地點的中心位置現有八棵屬常見品種的成齡樹及雜草。申請地點附近主要是露天貯物場及工場，申請用途與附近環境並非不相協調。然而，擬議貨櫃存放場與現有樹木在位置上有衝突。此外，申請人並無提交收納保護樹木措施的保護樹木建議。她認為仍有空間避免對現有樹木造成影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對申請並認為申請應予否決，理由是先前的規劃許可屢被撤

銷，反映申請人並無誠意履行城規會的規劃許可附帶條件；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」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 1 類地區內。有關申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即當局並無接獲有關政府部門的負面意見。此外，當局已建議附加有關限制運作時間的規劃許可附帶條件，以紓緩可能對環境造成的影響。小組委員會先前曾批准四宗作同類臨時露天存放用途的申請，但全部因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，該等申請由不同的申請人提交。規劃署亦備悉最後的三宗先前申請(編號 A/YL-HT/341、394 及 427)涉及毗鄰空置用地。該用地只有一小部分侵佔申請地點，並作不同露天存放用途。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用地的需求，小組委員會最近曾批准同類申請。由於申請地點與該等申請所涉的地點十分接近，小組委員會批准這宗申請，會與先前所作的決定一致。

96. 由於有一份公眾意見書指先前的規劃許可屢被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，一名委員詢問先前的申請是否涉及同一申請人和同一地點。馮智文先生表示，與最後一宗先前申請(編號 A/YL-HT/427)比較，這宗申請由另一名申請人提交，申請地點面積較小，並有部分範圍與先前申請的地點重疊(見圖 A-1b)。

商議部分

97. 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，即至二零一四年三月十八日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八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，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過八個；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)提交經修訂的平面圖，而有關平面圖必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)落實經修訂的平面圖，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(即在二零一一年九月十八日或之前)提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)落實美化環境和保護樹木的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)落實消防裝置建議，而落實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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

98. 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任何涉及發展項目的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請在申請地點搭建構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。申請地點可經位於其他私人土地的通道通往屏廈路，他不保證會給予該通道的通行權；
- (c) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近易受影響設施可能造成的影響；

- (d) 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；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即對於臨時露天存放貨櫃而言，須根據佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/717 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1807 號(部分)、第 1808 號餘段(部分)、第 1815 號(部分)、第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號(部分)、第 1819 號、第 1820 號、第 1821 號(部分)、第 1822 號(部分)、第 1823 號、第 1825 號、第 1826 號、第 1827 號 A 分段、第 1828 號(部分)及第 1829 號臨時露天存放貨櫃(申請編號 A/YL-HT/532)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-HT/717 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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；

- (b) 為批給臨時露天存放貨櫃(申請編號 A/YL-HT/532)的規劃許可續期；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (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；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請地點屬城市規劃委員會就「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)所指的第 1 類地區，由於其他有關政府部門沒有提出負面意見，因此，這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。申請用途與所涉的「未決定用途」地帶附近的土地用途並非不相協調。該地帶主要用作露天貯物場用途，而申請地點亦無已知的發展計劃。申請用途也與同一「未決定用途」地帶內其他毗鄰的臨時露天貯物用途的性質相若，而且不會妨礙地帶內任何永久性的長期發展計劃。此外，小組委員會先前曾批准五宗同樣要求在申請地點作臨時露天存放貨櫃用途的申請。這宗申請要求為上一次申請(編號 A/YL-HT/532)獲批給的規劃許可續期，而申請人已履行規劃許可附加的所有附帶條件。自批給先前的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。因此，有關的續期申請符合「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)。然而，為紓緩發展項目可能對環境造成的影響，已建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間、工場活動和所存放貨櫃的堆疊高度。由於區內對露天貯物和港口後勤用地有需求，小組委員會最近曾批准多宗在同一「未決定用途」地帶

內作臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 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，由二零一一年三月十九日至二零一四年三月十八日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行容易引起飄塵的工作、噴漆、切割、拆除、清潔、修理、錘擊、保養或工場活動的修理工作；
- (d) 一如申請人所建議，在申請地點周邊五米範圍內存放貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點任何其他位置存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請（編號 A/YL-HT/532）提供的現有排水設施必須時刻加以保養；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)，提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境和保護樹木的建議必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置建議必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)落實，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沒有遵守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
- (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。

102. 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，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條款，規定未經政府批准，不得在該等地段搭建任何構築物。申請人須向地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。他不保證就申請地點經其他私人土地通往屏廈路的通道給予通行權；
- (c) 遵守環境保護署署長發出《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，以盡量減低可能對附近易受影響用途造成的環境影響；
- (d) 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，並向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；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即須視乎樓宇的佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在臨時露天存放貨櫃的圖則上清楚顯示。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。此外，平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，則須提出理據供消防處考慮。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/719 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1119 號(部分)、第 1120 號(部分)、第 1121 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時停車場(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-HT/719 號)

[謝展寰先生此時暫時離席。]

103. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年三月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備補充文件，以回應運輸署的意見。

104. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/720 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 106 號(部分)、
第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、
第 132 號(部分)及第 133 號(部分)
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/720 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生告知委員會，文件第 8 至 13 頁的替代頁連同新加的附錄 IV 已分發給委員參閱。有關的替代頁及附錄是關於所收到的一份公眾意見書的內容。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；

[馬錦華先生及謝展寰先生此時返回席上。]

(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(東南面約 1 米)及通道(屏廈路)附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，該署過往三年並無接獲涉及申請地點的任何關於環境的投訴；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由廈村關注組提交的意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括重型車輛在狹窄的通道和農地往來，會危及長者和小童的安全；申請地點的大型違例貯物場並沒有取得規劃許可，違反了契約的規定，以及長此下去，該區的露天貯物用途會造成影響。提意見人又指有些用途的規劃許可，即使申請人沒有履行附帶條件，仍然獲准續期，導致廈村的環境進一步惡化；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。根據城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。有關的「綜合發展區」地帶主要用作露天貯物場和貨倉，而申請地點附近亦屬第 1 類地區，申請的用途與周圍的大部分用途並非不相協調。此外，批給這宗申請為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃以落實有關的分區計劃大綱圖所劃定的用途。有關的發展項目符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長所關注的問題可通過附加建議的規劃許可附帶條件予以解決。對於環保署署長所提出的意見，該署過往三年並無接獲涉及申請地點的任何關於環境的投訴，而且規劃署已建議附加規劃許可附帶條件，限制物流中心的運作時間。至於公眾提出的意見，經諮詢的政府

部門並無就這宗申請提出負面意見。此外，由於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求殷切，小組委員會最近批准了擬在同一「綜合發展區」地帶內闢設類似臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請。由於申請地點與該等同類申請所涉的地點十分接近，小組委員會批准這宗申請，會與先前所作的決定一致。

106. 委員沒有就這宗申請提出問題。

[茹建文先生此時暫時離席，而鄭心怡女士則返回席上。]

商議部分

107. 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，至二零一四年三月十八日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八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作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓縮、維修車輛及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，設置建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，提交經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一一年十二月十八日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十八日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而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)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；
- (j) 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)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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請地點繼續作有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這個發展項目的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政專員批准，不得搭建構築物。申請地點的佔用人如擬搭建

任何構築物，須向元朗地政專員申請許可，而元朗地政專員會以業主的身分酌情考慮是否批准有關申請。申請如獲批准，申請人須履行元朗地政專員可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。從屏廈路往申請地點須經過一條在其他私人土地上的非正式路徑，亦須經過一幅政府土地。該幅土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程(撥地編號為TYL 825)，用作處理因「屏廈路改善工程－餘下工程」而造成的不同用途接鄰問題。他不保證會批給申請地點通道的通行權；

- (d) 採取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；
- (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；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須根據樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具。有關器具所在的位置須在露天貯物場的圖則上清楚標示。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，必須提出理據，讓消防處處長考慮。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/721 擬在劃為「綜合發展區」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗廈村新圍第125約
地段第716號A分段及第716號B分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/721 號)

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於廈村新圍北面邊緣，有 83.6% 的地方在「綜合發展區」地帶內。類似的發展項目性質零碎，所以擬建的新界豁免管制屋宇並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請書內亦沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離「綜合發展區」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分在新圍的「鄉村式發展」地帶外。雖然區內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，但是在「鄉村式發展」地帶內還有相當多的土地(約 2.72 公頃)可以用作發展小型屋宇。為了發展模式更有條理，以及有效地運用土地和提供基礎設施與服務，當局應該採取較審慎的做法，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。申請人未有證明他無法在「鄉

村式發展」地帶內覓得土地發展小型屋宇。此外，擬建的小型屋宇與周圍的環境不相協調，預計會對環境造成滋擾。擬建的新界豁免管制屋宇毗鄰露天貯物用途，對於這個工業用途與住宿設施為鄰的問題，申請書內也沒有提供充分的資料／技術評估報告，說明如何可以妥善解決。在同一個「綜合發展區」地帶內，先前亦無小型屋宇的發展獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展項目擴散入「綜合發展區」地帶，有違該區用作綜合發展的意向。

110. 一名委員從圖 A-2 留意到，在有關的「綜合發展區」地帶內的申請地點東面有一些住宅發展項目，詢問為何這些項目獲得批准。馮智文先生解釋，在申請地點東面的屋宇是在一九九零年八月十七日廈村中期發展審批地區圖刊憲之後才興建，換言之，這些屋宇是不符合法定圖則的用途。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展項目擴散入「綜合發展區」地帶，違反該區用作綜合發展的意向，而且在露天貯物還未逐步遷離該區前，亦會引起工業用途與住宿設施為鄰的問題。

商議部分

111. 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。有關的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶外。村屋應在靠近鄉村範圍的地方發展，以確保發展有條理，並能提供設施配合；
- (b) 申請書內沒有資料證明為何在「鄉村式發展」地帶內找不到合適的用地興建擬議的小型屋宇；
- (c) 擬建的小型屋宇毗鄰露天貯物用途，因此會造成工業用途與住宿設施為鄰的問題，但申請人卻未能證明能妥善解決這個問題；以及

- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展項目擴散入「綜合發展區」地帶，違反該區用作綜合發展的規劃意向。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議，解答委員的提問。馮先生此時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/273 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 5288 號興建屋宇及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/273 號)

112. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年三月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料，以回應有關政府部門的進一步意見。

113. 一名委員留意到申請人曾數度申請延期，並詢問這次是否最後一次批准申請人的延期要求。秘書說，可提醒申請人，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

114. 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。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/277 在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段及 E 分段和 J 分段(部分)及毗連政府土地關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/277 號)

簡介和提問部分

115. 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) 關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場，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。由於申請地點的環境幽靜，引擎轉動、人們大叫和談話等聲音都可能會對附近易受影響的用途造成噪音滋擾。申請地點附近有一些住用構築物，最接近的構築物距離申請地點的邊界只有約 5 米。申請人所提交的資料並無包括技術評估報告，說明對附近易受噪音影響的用途所造成的噪音影響，或沿申請地點南面邊界興建高 2.5 米的圍牆的建議能否有效減少噪音。環保署署長在二零零七年四月和十月曾接獲兩宗針對申請地點的環境投訴，指擬議的用途發生噪音和污染空氣。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不

支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力似乎很高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，因為申請的用途並不符合該區的規劃意向。發展項目也會對四周地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。自小組委員會和城規會拒絕和駁回上次的申請(編號 A/YL-TT/248)後，規劃情況一直沒有改變。申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力似乎很高。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為發展項目會對附近易受影響的用途造成噪音影響和滋擾，而且該署在二零零七年亦接獲兩宗有關噪音和空氣污染的環境投訴。由於申請地點的環境幽靜，這宗申請所涉及的活動可能會對附近易受影響的用途造成噪音滋擾。申請地點附近有一些住用構築物，最接近的構築物距離申請地點的邊界只有約 5 米。申請人所提交的資料並無包括技術評估報告，說明對附近易受噪音影響的用途所造成的噪音影響，或沿申請地點南面邊界興建高 2.5 米的圍牆的建議能否有效減少噪音。當局質疑附加規劃許可附帶條件，是否能紓緩對四周環境可能造成的不良影響。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

[馬詠璋女士、劉智鵬博士和邱榮光博士此時返回席上。]

商議部分

117. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，該意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 預期發展項目會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請人並沒有提交技術資料，證明申請的用途不會對四周的環境造成不良影響。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/280 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 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)、第 1259 號餘段(部分)、第 1299 號餘段(部分)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/280 號)

簡介和提問部分

118. 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——並無接獲相關政府部門的反對意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書，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——根據載於文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管申請的食肆與附近的土地用途並非不相協調，但申請人仍須證明會有足夠的紓緩措施，減輕發展項目可能造成的各種不良影響。雖然小組委員會屢次對有關申請採取容忍的態度，批准把申請地點用作同類的臨時酒樓餐廳／食肆的申請，但申請人始終未能履行關於消防安全的附帶條件。結果，先前批給編號 A/YL-TT/149、192 及 249 三宗申請的許可全部因申請人未有履行關於消防安全的附帶條件而遭撤銷。儘管現在這宗申請由另一名申請人提交，但這宗申請的獲授權代理人是對上一宗申請（編號 A/YL-TT/249）的申請人。雖然當局在對上一宗申請的許可通知書中，已警惕申請人，如申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可再被撤銷，小組委員會不會從寬考慮申請人日後提交的申請，但申請人未能提供充分的理據解釋為何多年來都無法履行關於消防安全的附帶條件。由於申請人未能履行設置消防裝置的條件，食肆發生火警的危機無法妥善解決，故此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引有關『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』（城規會規劃指引編號 15A）的規定。

119. 一名委員問及申請人是否已就有關發展項目取得食肆牌照。袁承業先生表示，據申請人提供的資料，他未取得食物環境衛生署發出的普通食肆的暫准牌照。同一名委員又問為何申請人申請經營的是臨時食肆而非酒樓餐廳。秘書解釋，「食肆」是概括用途名稱，涵蓋酒樓餐廳用途。城規會在二零零三年開始採用《法定圖則註釋總表》修訂本的概括用途名稱。擬議的酒樓餐廳用途屬「食肆」用途，在《註釋》的「鄉村式發展」地帶列為第二欄用途，故此，申請人提出臨時食肆的申

請。即使這宗申請獲批給規劃許可，申請人仍須申請食肆牌照。

商議部分

120. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 先前批給編號 A/YL-TT/149、192 及 249 三宗申請的規劃許可被撤銷，都因為申請人未能履行關於消防安全的附帶條件，而申請人亦未能向城規會證明她會履行城規會附加的條件；以及
- (b) 由於申請人未能履行設置消防裝置的附帶條件，食肆發生火警的危機無法妥善解決，故此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引有關『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』（城規會規劃指引編號 15A)的規定。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/524 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗白沙村第 119 約
地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、
第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及
第 1281 號(部分)
闢設臨時貨倉存放回收物料(不包括電子廢料及
不涉及加工程序)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/524 號)

簡介和提問部分

121. 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) 關設臨時貨倉存放回收物料(不包括電子廢料及不涉及加工程序)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。環境保護署在過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請用途不符合住宅地帶的規劃意向；在申請地點進行有關用途會破壞環境；申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)；以及批准有關申請會立下不良先例，令鄉郊環境進一步惡化。倘有關申請獲得批准，提意見人亦要求城規會附加美化環境和設置邊界圍欄的附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。所申請關設的貨倉不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。雖然申請地點的鄰近地區有貨倉、露天貯物場和工場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人除了致力減少噪音和限制作業時間外，並未就如何應付有關發展可能對環境造成的影響提供資料。雖然現時這宗申請所涉地點的東北面有四宗擬作臨時貨倉用途的同類申請(編號 A/YL-TYST/169、285、344 及 377)先前曾獲批

給許可，但該等申請主要是經當局從寬考慮後才獲得批准，而首項規劃許可(編號 A/YL-TYST/169)於二零零二年批出。此外，在申請地點東面約 160 米處的同一「住宅(丙類)」地帶內，設有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府最近於二零零九年落成，該區的規劃情況因而有所改變。容忍擬議貨倉用途不但會令有關住宅發展可能受到申請地點的環境滋擾，亦會阻礙該區所屬地帶指定用途的長遠發展。

122. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展會對申請地點北鄰和附近的住宅用途造成負面的環境影響。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/525 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗十八鄉白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料(包括木板、鐵件和瓷磚)及廣告牌(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/525 號)

簡介和提問部分

124. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料(包括木板、鐵件和瓷磚)及廣告牌，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為緊連申請地點的東面、東南面和附近均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。環境保護署在過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請用途不符合住宅地帶的規劃意向；在申請地點進行有關用途會破壞環境；申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)；以及批准有關申請會立下不良先例，令鄉郊環境進一步惡化。倘有關申請獲得批准，提意見人亦要求城規會附加美化環境和設置邊界圍欄的附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。申請闢設的貨倉不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，與附近地區已規劃的住宅用途及現有住宅發展和住用構築物不相協調。雖然申請地點的鄰近地區有貨倉和露天貯物場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。不過，除了擬議作業時間外，申請人並未就如何應付有關發展可能對環境造成的影響

提供資料。由公庵路通往申請地點的車輛通道必須途經一條長約 870 米的區內小路，而該通道的闊度（不足三米）無法容納申請人擬使用的重型貨車行駛，因為運輸署署長表示，倘有重型貨車使用該條小路，小路的直路部分應最少闊五米，而彎位則應最少闊七米。雖然現時這宗申請所涉地點的北鄰有四宗擬作臨時貨倉用途的同類申請（編號 A/YL-TYST/169、285、344 和 377）先前曾獲批給許可，但該等申請主要是經當局從寬考慮後才獲得批准，而首項規劃許可（編號 A/YL-TYST/169）於二零零二年批出。此外，在申請地點東面約 80 米處的另一「住宅（丙類）」地帶內，設有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府最近於二零零九年落成，該區的規劃情況因而有所改變。容忍擬議貨倉用途不但會令有關住宅發展可能受到申請地點的環境滋擾，亦會阻礙該區所屬地帶指定用途的長遠發展。

125. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅（丙類）」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展會對緊連申請地點東面、東南面和申請地點附近的住宅用途造成負面的環境影響；以及
- (c) 申請人建議在申請地點使用重型貨車，但通往申請地點的車輛通道無法容納重型貨車行駛。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/526 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、
第 981 號、第 983 號(部分)、
第 993 號(部分)及第 999 號(部分)
闢設臨時貨倉及露天存放展覽用品、成衣、
建築材料、汽車零件及雲石並闢設附屬工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/526 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) 臨時貨倉及露天存放展覽用品、成衣、建築材料、汽車零件及雲石並闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是申請地點以北及鄰近地區均有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。然而，過去三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，有關意向是應付對露天存放不能存於普通倉庫的貨物

的用地不斷增加的需求。此外，有關發展四周與夾雜貨倉、露天貯物場及工場的地區並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，因此以臨時性質批准申請，並不會妨礙該區的長遠規劃意向。至於環保署署長所關注的問題，須備悉過去三年並無任何環境方面的投訴。此外，大部分物料將存放在密封的貨倉構築物內，而且擬議工場規模細小，並位處其中一個特定的貨倉單位內，與附近的住宅用途相距逾 50 米。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間；禁止在露天地方或申請地點的特定貨倉構築物以外進行工場活動；以及限制使用中型及重型貨車。

128. 委員沒有對申請提出問題。

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，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時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，不得於星期日及公眾假期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，不得在露天地方或申請地點的特定貨倉構築物(作為附屬工場)以外進行碾磨、磨光、切割、維修、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《道路交通條例》所界定重量超過 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；

- (e) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須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。

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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局已接獲就第 119 約地段第 980 號、第 981 號及第 999 號所提出的短期豁免書申請。第 119 約地段第 983 號及第 993 號的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。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從公庵路經一條位於政府土地和其他私人土地上的非正式鄉村路徑到達，元朗地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 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，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 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與公庵路的車輛通道；

- (f) 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，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即已提交的美化環境圖則(繪圖 A-2)上的圖例所標明的現有樹木應為擬議樹木；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施圖應清楚標明擬議排水井的大小及接駁至現有明渠的詳細資料。申請人須查核及證明現有明渠的水流容量不會受到有關發展的負面影響，並應在擬議明渠(375 毫米)沿途的轉彎位設置排水井。排水設施圖也須顯示擬議周邊圍欄的位置及詳細資料，以及從鄰近地區流出的地面徑流的流徑。此外，申請人如有意在其地段界線和權限範圍以外進行渠務工程，均須徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (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，以接駁至最接近和合適的政府總水管。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。申請地點附近的水管未能提供滅火所須的標準水流；
- (j) 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一般建築圖則後和經發牌當局轉介後制定。所提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆似乎未有根據《建築物條例》取得許可的現有違例構築物。倘申請人擬進行任何新工程，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。有關儲物室及貨倉是須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制的臨時建築物。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。此外，批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物，如有需要，當局可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/527 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗田寮村第 120 約地段第 2358 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙和
袋裝水泥)及建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/527 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) 臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙和袋裝水泥)及建築機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是有關地點以南有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。然而，過去三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點屬於城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，即有關政府部門所關注的問題屬技術性質，可藉落實規劃許可附帶條件而得以解決。有關「未決定用途」地帶的這個部分亦有同類申請曾在有規劃許可附帶條件下獲得批准。申請地點大致用作露天貯物用途，但主要因為關注到公庵路的流量而被劃為「未決定用途」地帶，就此，運輸署署長沒有對申請提出反對意見，就申請批給屬臨時性質的規劃許可不會令該區的長遠用途難以落實。在申請地點作類似臨時露天貯存用途的先前申請自一九九七年起獲批給規劃許可，與上一次於二零零七年獲得批准的申請(編號 A/YL-TYST/341)相比，現有申請建議進行附屬工場活動，但擬議工場的規模細小，並且只是偶爾進行工場活動。由於規劃情況一直沒有

重大改變，小組委員會無須偏離先前所作的決定。有關發展與四周地區(主要夾雜露天貯物場、貨倉和工場)並非不相協調。至於環保署署長的意見，須備悉過去三年並無環境方面的投訴，而且有關住宅用途與申請地點很大程度被申請地點以南的一列貨倉分隔。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間及使用重型貨車。

132. 委員沒有對申請提出問題。

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，至二零一四年三月十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時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，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的任何時間，根據《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)落實保護樹木建議，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六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須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。

134. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以把申請地點上的

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。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從公庵路經一條在政府土地上的非正式鄉村路徑到達，元朗地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權；

- (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，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／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，即路政署不應負責保養任何連接申請地點與公庵路的車輛通道；
- (e) 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，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即貯物區、臨時構築物及貨櫃的布局與樹幹之間須留有至少一米距離，以免傷害現有的樹木。此外，倘申請地點上的樹木枯萎，則須補種樹木；
- (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，預計申請人須安裝消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議露天貯物地點擬備消防裝置建議時，須參考有關規定，即倘其他露天貯物區、開放式棚架及密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須按佔用性質提供經認可並以人手操作的手提器具，並須在平面圖上清楚標示。此外，平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚

標示。倘申請人擬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；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人亦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》接納申請地點的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程；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，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 39

其他事項

135. 餘無別事，會議於下午五時結束。