

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年四月二十日下午二時三十分舉行的

第 463 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

邱榮光博士

盧偉國博士

霍偉棟博士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
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二零一二年三月三十日第 462 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」)二零一二年三月三十日第 462 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/6 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把元朗喜業街 8 至 12 號(元朗市地段第 361 號)由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/6 號)

3. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問之一 Spence Robinson LT. Limited 有業務往來。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意黎女士可留在會議席上。

簡介和提問部分

4. 規劃署的以下代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生 - 屯門及元朗規劃專員

黎定國先生 - 高級城市規劃師／屯門及元朗

5. 申請人的以下代表此時也獲邀出席會議：

杜立基先生、
霍志偉先生、
駱文輝先生、
盧鎮威先生、
李輝女士，以及
林卓峰先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請黎定國先生向委員簡介這宗申請的背景。黎定國先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

(a) 申請人建議把位於元朗東頭喜業街 8 至 12 號的申請地點(約 926 平方米)由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把樓高五層的現有工業樓宇原址改裝為安老院。申請人也建議把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶支區，「社會福利設施」在該支區屬第二欄用途。擬議安老院發展須申請規劃許可，以確保採取適當的消滅影響措施，以處理工業設施與住宿設施為鄰所產生的問題；

[鄒桂昌教授此時到達參加會議。]

(b) 申請人提交了一份安老院的概括發展計劃。有關計劃的地積比率為 4 倍(總樓面面積約為 3 700 平方米)，設有 156 個床位及各項設施，例如物理治療／健體／職業治療區、活動／訓練室和多功能感

官室等。一樓至四樓闢設住宿照顧床位。每層樓會有七個睡房，而每個睡房會有獨立淋浴室及廁所，以及五至六個床位；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (c) 申請地點涉及先前一宗申請(編號 Y/YL/4)。該宗申請涵蓋整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶，擬修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，從附表 I 第二欄所載的「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途中刪除「(涉及住宿照顧者除外)」的字眼，以發展安老院。該宗申請由同一名申請人提交，並於二零一一年二月十八日遭小組委員會拒絕；

政府部門的意見

- (d) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注是否設有有效及切實可行的機制(例如通過第 16 條規劃申請作出規劃管制)，以確保擬議環境措施可在擬議安老院發展落實。他備悉申請人已建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，而具有住宅元素的社會福利設施在該支區須申請規劃許可。他不反對這宗申請；
- (e) 社會福利署署長不反對私營機構闢設安老院的建議，以期為元朗及其他各區日漸老化的人口提供優質的安老院服務，以滿足對有關服務的殷切需求，但前提是有關發展不會對政府的非經常或經常開支造成影響。安老院須符合《安老院條例》(第 459 章)及其規例(《安老院實務守則》)所訂明的一切法定規定，以及其他相關的法定規定。他認為把工業樓宇改建為安老院，必須進行深入及嚴謹的可行性研究；

公眾意見

- (f) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有提出意見；

規劃署的意見

(g) 規劃署不反對這宗改劃用途地帶的申請，理由如下：

- (i) 申請地點位於東頭工業區邊緣，東鄰是分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的休憩處。西面的宏業南街對面是一塊劃為「綜合發展區」地帶的用地，擬作住宅發展。東北面為三層公眾停車場(駿佳廣場)，設有零售店。擬議安老院發展與毗連的「休憩用地」地帶及「綜合發展區」地帶並非不相協調；
- (ii) 安老院是涉及長者和體弱人士的易受影響用途。毗鄰現時仍然有不少工業用途，可能會因工業設施與住宿設施為鄰而產生問題。申請人已建議採取消減影響措施，以處理可能產生的交通噪音及工業設施與住宿設施為鄰的問題。雖然環保署署長不反對這宗申請，但他關注是否設有有效及切實可行的機制(例如透過第 16 條規劃申請作出規劃管制)，以確保可落實擬議環境措施。為此，申請人建議把其用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，使發展安老院須向城規會申請規劃許可。通過第 16 條規劃申請機制，可確保落實紓減環境影響措施；
- (iii) 獲諮詢的政府部門普遍對申請人的概括改建計劃沒有反對／負面意見，並認為他們所關注的技術事宜可在第 16 條規劃申請或詳細設計階段處理。在第 16 條規劃申請階段對工業設施與住宿設施為鄰可能產生問題作出管制，是行之有效的機制；以及
- (iv) 在申請地點闢設安老院有助提供更多長者設施及住宿照顧服務，以配合元朗及全港人口老化所增加的需求。

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。杜立基先生介紹李輝女士(申請人)及顧問小組。霍志偉先生借助投影片陳述下列要點：

申請人的背景

- (a) 申請人擬在其擁有的申請地點經營安老院。她具超過 30 年提供醫護和安老院服務的經驗；

安老院的政策及背景

- (b) 根據二零零九年十二月發表的《安老事務委員會就長者住宿照顧服務所進行的顧問研究最後報告》(下稱「最後報告」)，到二零二六年，年滿 65 歲及以上的人口約為 180 萬人，佔總人口約五分之一。每 1 000 勞動人口須照顧 425 名 65 歲及以上的人士。最後報告也顯示，香港院舍入住率高企，是由於家庭規模縮小；住宅單位可供使用的空間有限；長者身體因中風、痴呆症等而突然轉差，以致家庭承擔照顧責任的能力下降；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

- (c) 根據社會福利署(下稱「社署」)的最新記錄，本港約有 75 700 個安老院宿位，而當中約 31%由非政府機構(7%是非資助、自負盈虧或合約院舍及 24%是資助、補助或合約院舍)提供，而 69%由私營機構(9%受參與改善買位計劃資助，而 60%屬非資助私營安老院)提供。由非政府機構經營的補助及合約院舍的護理宿位需輪候 34 個月，而由私營機構根據參與改善買位計劃所提供的安老院宿位則需輪候八個月。最後報告估計，由非政府機構經營的補助及合約院舍的護養院宿位約需輪候 36 個月。不過，非資助私營／自負盈虧安老院舍有大量空置宿位，反映長者及其家人對於由非政府機構經營的補助及合約院舍所提供的服務質素更有信心。資助安老院往往闢設於公共屋邨範圍內或由政府興建的特別設計綜合建築物，而私營安老院大多位於商業或住宅建築物，相對沒有那麼寬敞，但物業價格／租金較昂貴。私營安老院因而須收取高昂費用，或須

降低服務質素，以應付高昂的物業價格／租金，導致安老院服務出現供求錯配的情況；

申請地點的特色

- (d) 申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的東頭工業區南緣。根據《2009年全港工業用地分區研究》(下稱「《2009年分區研究》」)，東頭工業區有潛力作住宅用途。宏業西街西面及德業街北面的狹長土地於二零一一年三月改劃為「住宅(戊類)1」地帶，反映政府擬把該區逐漸轉型。由於申請地點靠近西鐵朗屏站及休憩處，因此適宜發展安老院；

先前的改劃用途地帶申請(編號 Y/YL/4)

- (e) 先前提出修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》，從「社會福利設施」用途中刪除「(涉及住宿照顧者除外)」的字眼的改劃用途地帶申請(編號 Y/YL/4)，於二零一一年二月十八日遭小組委員會拒絕。會上，小組委員會大體同意不應支持這宗申請，因為申請人未能證明交通噪音和因毗鄰有工業發展而產生的工業設施與住宿設施為鄰的問題可予以解決。倘申請人能找到辦法解決技術和環境問題，或可考慮提出把有關地點改劃為更合適的用途地帶，並重新提交申請，以供城規會考慮；

發展方案要點

- (f) 申請人擬提出方案，把現有大樓原址改裝為安老院。有關方案及消減影響措施已處理潛在的交通噪音及工業設施與住宿設施為鄰的問題。擬議安老院會提供各項設施，例如物理治療／健體／職業治療區、活動／訓練室和多功能感官室等。有關發展也會闢設天台花園，每層樓的睡房均有獨立淋浴室及廁所。睡房的布局已作出調整，以包括露台及把可開啓的窗戶後移，而建築物外牆則建議安裝梗窗，以解決噪音問題。從環境的角度而言，環保署署長認為擬議安老院的設計可予接受；以及

改劃用途地帶建議

(g) 申請人建議把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，在該支區下，「社會福利設施」屬第二欄用途，使擬議安老院發展須提出規劃申請。通過規劃申請機制和落實適當的消滅影響措施，可確保潛在的工業設施與住宿設施為鄰的問題得以解決。獲諮詢的相關政府部門不反對這宗申請。

8. 杜立基先生在回應主席的詢問時表示，擬議安老院的天台花園可利用電梯直達。杜立基先生也表示，位於商業或住宅樓宇內的私營安老院與位於公共屋邨或特別設計的商業大樓的補助院舍比較，勞工成本相若。不過，私營安老院的租金成本較補助院舍的昂貴得多，因為私營安老院的經營者須與其他使用者在租用商業或住宅建築物內的處所方面作出競爭。再者，申請所涉的擬議安老院不會有租金昂貴的問題，因為申請人擁有申請地點上的建築物。李輝女士表示，若把申請地點出售或把申請地點上的建築物翻新作其他用途，成本效益較把申請地點上的建築物改建作安老院用途大得多。不過，她已經營安老院超過 30 年，有志為有需要的長者提供優質的安老院服務。她認為申請地點適宜作安老院用途，理由是靠近西鐵朗屏站及毗連現有休憩用地。

9. 一名委員詢問，如按申請人的建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，日後是否須就安老院用途提出規劃申請。主席回應，倘涵蓋安老院的「社會福利設施」用途屬擬議「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄用途，則無須提出規劃申請。

[馬錦華先生此時到達參加會議。]

10. 一名委員詢問關於東頭工業區的佔用率，以及東頭工業區內曾否有作安老院的同類申請。同一名委員又詢問倘申請獲批准，對東頭工業區日後的重建會否有任何影響。黎定國先生表示，根據《2009 年分區研究》，空置率約為 4%，較全港的空置率(約為 8%)為低。東頭工業區從未有把「其他指定用途」註明「商貿」用地改劃為安老院的同類申請。陳永榮先生表示，倘有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，東頭工業

區日後重建時會顧及用地經改劃的用途地帶。主席在回應同一名委員的詢問時表示，申請人是申請地點的業主。

11. 一名委員備悉東頭工業區部分土地已改劃為「住宅(戊類)1」地帶後，故詢問該區長遠的規劃意向。陳永榮先生表示，根據《2009年分區研究》，東頭工業區的空置率低，可保留作工業用途。考慮到住宅土地供應不足，東頭工業區周邊一些用地已改劃為「住宅(戊類)1」地帶。規劃署會繼續檢討工業區的土地用途規劃，並評估是否須改劃工業土地的用途。主席補充說，東頭工業區的工業大廈主要用作物流中心及貨倉，並非進行製造業活動。

12. 一名委員詢問城規會曾否批准在工業區作安老院用途的同類規劃申請。秘書在回應時表示，據她記憶所及，城規會並無同意任何同類的第12A條申請。

[會後補註：工業區內從沒有作安老院用途的第12A條改劃用途地帶申請或第16條規劃申請獲批准。]

13. 李輝女士在回應一名委員的詢問時表示，她於二零零六／二零零七年購入申請地點。申請地點上的建築物已租予健康工房，作貨倉用途。有關租約將於二零一二年十二月屆滿。

14. 由於申請人的代表再沒有要點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

15. 一名委員要求釐清可能構成潛在利益衝突的情況。秘書解釋說，委員須按「無愧測試」的原則申報利益，即有關利益會否讓公眾認為該委員給予小組委員會的意見可能有偏頗或受有關利益影響，而其他委員將決定該委員應留下或離席。主席表示，除非委員是申請人的好朋友或顧問，而公眾會認為該委員的意見對申請有偏頗，否則該委員無須申報利益。

16. 秘書在回應一名委員的查詢時表示，這宗申請配合政府活化未盡其用的工業大廈的政策。由於申請地點位於東頭工業區邊緣，沒有不能解決的工業設施與住宿設施為鄰的問題，因此規劃署不反對這宗申請。主席亦表示，根據《2009年分區研究》的建議，工業區周邊多塊用地已改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以增加住宅土地的供應。

17. 一名委員詢問第12A條改劃用途地帶申請及第16條申請有何分別，秘書在回應時說，根據第12A條提出的改劃用途地帶申請，會涉及改變該用地的長遠規劃意向。以這宗申請而言，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請如獲同意，則在重建申請地點上的安老院建築物時，該用地不得再作工業用途，因為有關用地已改劃為政府、機構或社區用途。不過，如根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶取得第16條規劃許可，只要「其他指定用途」註明「商貿」地帶保持不變，則在重建申請地點上的安老院建築物時，該用地可作工業用途。

18. 秘書繼續指出，根據《城市規劃條例》，規劃申請會在收到申請當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。改劃用途地帶申請則會在收到申請當日起計三個月內提交小組委員會考慮。就第16條申請而言，申請人須提交發展計劃，供小組委員會考慮。申請如獲批准，規劃許可會適當附加一些規劃許可附帶條件。日後接獲由申請人提交的建築圖則時，會用作核對已獲批准的發展計劃及規劃許可附帶條件。至於改劃用途地帶申請，則須修訂法定圖則，並根據《城市規劃條例》刊憲。與第16條申請程序相比，完成程序所需的時間會較長。

19. 一名委員表示，考慮到申請地點所在位置及相關政府部門對擬議安老院沒有反對意見，這宗申請可按個別情況予以支持。不過，這名委員備悉東頭工業區的空置率低，而且申請地點現時用作貨倉用途。同一名委員關注批准這宗申請會令工業區的工業樓面空間減少，不符合東頭工業區作工業用途的長遠規劃意向。主席表示規劃署會經常檢討全港的工業土地用途。他進一步表示製造業在本港已逐漸式微，在本港仍持續有增長的工業主要是作印刷、食物加工、運輸器材及貨倉用途。《2009年分區研究》已建議把東頭工業區周邊多塊用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，顯示該區部分土地正在轉型。

20. 一名委員表示，小組委員會在考慮改劃用途地帶申請時，通常態度審慎。這名委員認為批准這宗改劃用途地帶申請實屬合理，因為申請人已修訂有關計劃，以解決潛在的交通噪音影響及工業與住宿設施為鄰可能會產生的問題，而且有關計劃配合政府活化工業大廈的政策。這名委員也認為批准這宗申請，會為同類申請立下良好先例，以滿足對安老院的需求。

21. 一名參與提供長者服務的委員表示，很多住宅大廈的居民及業主立案法團均就大廈內的安老院用途提出反對，因為該等用途會影響樓價。因此，私營安老院的經營者在住宅大廈租用處所提供安老院服務方面遇到極大困難。一些經營者也因未能在住宅處所的租約期滿後續租而須把安老院搬遷及在別處重置。這名委員也表示，本港對安老院服務的需求甚高。

22. 主席表示，小組委員會無須太擔心造成先例效應，因為每宗個案均須按個別情況考慮。主席在回應一名委員的查詢時表示，根據《城市規劃條例》提出的第 16 條規劃許可申請及第 12A 條改劃用途地帶申請，所考慮的一些基本因素(包括交通、環境、土地用途兼容性等)均大同小異。

23. 一名委員詢問規劃署是否有預留土地作安老院用途。秘書在回應時表示，安老院通常在分區計劃大綱圖劃為「政府、機構或社區」地帶的土地提供服務，而規劃署的地區規劃專員已在所屬地區內物色政府、機構或社區用地，以滿足《香港規劃標準與準則》所載的各項政府、機構或社區用途及社會福利設施(包括安老院)的需求。政府、機構或社區用地的供求顯示於各地區規劃專員所擬備的列表，作為地區規劃的依據。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並同意《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》「政府、機構或社區」地帶支區《註釋》的修訂項目會提交小組委員會批准，然後才根據條例第 5 條刊憲。

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/20 擬在劃為「自然保育區」及「政府、機構或社區(6)」地帶的西貢清水灣北大埔仔第 227 約地段第 171 號、第 172 號、第 174 號、第 178 號餘段、第 180 號、第 184 號、第 185 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(員工宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/20 號)

25. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與這宗申請的顧問之一吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問之一領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於黎女士和符先生並非直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

26. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月二日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備如何回應相關政府部門所提出的意見，並提供所需資料。

27. 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的資料。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一個月時間準備將要的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/SK-TA/1 擬在顯示為「非指定用途」地區的
西貢洲仔第 362 約地段第 201 號(部
分)、第 207 號(部分)及毗連政府土地興
建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/SK-TA/1 號)

28. 秘書報告，申請地點涉及兩幅舊批地段，分別劃為「屋地」及「屋地」和「荒廢土地」。規劃署需要更多時間與地政總署釐清契約對申請地點的發展施加了什麼具體限制，亦要就申請人於原定會議日期前數天提交的進一步資料再諮詢相關的政府部門。因此，規劃署建議小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定。

29. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須在一個月內提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/210 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 546 號 D 分段、第
546 號 E 分段、第 548 號 A 分段、第 548 號
B 分段、第 549 號 A 分段及第 549 號 B 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/210 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示雖然預計擬議發展項目不會令交通量大增，但批准這類位於「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，對交通造成的不良影響，可能會很嚴重。儘管如此，這宗申請畢竟只涉及興建兩幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書，而西貢民政事務專員也沒有收到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，規劃署不反對這宗申請。由於申請地點位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，因此可以從寬考慮這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇並不會對周邊地區的排水情況、景觀和環境造成不良影響。雖然漁護署署長從農業的角度而言並不支持這宗申請，但申請地點並沒有農耕活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與周邊地區並非不相協調，而小組委員會過往亦曾批准擬在申請地點附近興建新界豁免管制屋宇的同類申請。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 任志輝先生回應一名委員的提問，表示文件的圖 A-1 及 A-2 有顯示蠔涌的「鄉村範圍」。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年四月二十日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處在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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，有關地點所在的地區目前並沒有渠務署的排污設施可供接駁；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，現有一條通往申請地點的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往申請地點的車輛通道所在土地的類

別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬。

[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。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/124

擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山十壟舊村芝麻灣道第 333 約地段第 664 號興建兩幢屋宇(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/SLC/124A 號)

35. 秘書報告，申請人於二零一二年四月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決這宗申請的景觀問題。

36. 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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/14

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/26》，把沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段(部分)及第 375 號 B 分段(部分)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/14B 號)

37. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就這宗申請徵詢沙田區議會的意見，並回應環境保護署及水務署再加提出的意見。秘書表示，沙田區議會轄下的發展及房屋委員會下次會議定於二零一二年五月三日舉行。若小組委員會同意延期就這宗申請作出決定，這宗申請會在申請人諮詢沙田區議會後，於二零一二年五月十八日提交小組委員會考慮。申請人有一個月時間諮詢沙田區議會和準備將要提交的資料。

38. 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。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間諮詢沙田區議會和準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/10

申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，把大埔汀角第 17 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店暨自然護理計劃」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/10A 號)

39. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一艾奕康有限公司有業務往來。由於黎女士並非直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

40. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月十三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人在收到政府部門的意見後，有時間準備進一步資料，為這宗申請作補充。

41. 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(即合共四個月)準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/769

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田落路下村第 177 約地段第 304 號餘段(部分)興建兩幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/769A 號)

42. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問柯玉華律師事務所所有業務往來。由於黎女士並非直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

43. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月二日及二零一二年四月十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資料，釐清政府部門提出的要求。

44. 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，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／沙田、大埔及北區陸國安先生和盧惠明先生此時獲邀到席上。]

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/776 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 C2 舖
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/776 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的商店及服務行業(快餐店)；

- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務處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 11 段所作的評估，規劃署並不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請所涉的商店及服務行業(快餐店)與所涉工業大廈內的工業及與工業有關的用途和周邊的發展項目並非不相協調。該工業大廈(毗鄰坳背灣街)地下低層的其他單位及附近亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。該工業大廈地下低層夾雜商店及服務行業和工場；
 - (ii) 申請處所位於現有一幢工業大廈的地下低層，可經位於坳背灣街的獨立通道前往。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D，基於對消防安全的考慮而訂定的合計商用樓面面積上限，並不適用於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯；
 - (iii) 這宗申請所涉的快餐店大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所訂的各項包括消防安全及交通方面的相關考慮因素。有關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見；以及
 - (iv) 建議批給三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實申請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。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年四月二十日止，並須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

48. 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) 批給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，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (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和樓層隔開。屋宇署收到有關的食肆牌照申請後，會按情況制訂樓宇安全規定；

- (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，妨礙行人往來；
- (f) 留意消防處處長的意見，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。擬經營的「快餐店」須領取「食物製造廠」牌照。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，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]

A/NE-KTS/320 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭第 100 約地段第 920 號、第 925 號及第 927 號臨時露天存放私人建築設備(包括泥頭車、挖泥車及吊機車)及存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/320 號)

49. 秘書報告，從二零一零年十一月拍下的航攝照片所見，申請地點原先滿布植物，一片綠油油。不過，根據在二零一一年七月拍下的航攝照片和在二零一二年三月拍下的實地照片，申請地點的植物已清除，土地亦已填平。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控組表示須就申請地點上的填土工程採取執行管制行動。規劃事務監督遂於二零一二年二月二十一日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止有關的違例工程。據於二零一二年三月十二日(即該法定通知書的限期屆滿

後)進行的實地視察所見，有關的違例填土工程已經中止。規劃事務監督現正評估申請地點的情況，或會要求通知書收件人把申請地點恢復原狀。

50. 秘書進一步表示，二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞，後建設』手法的擬議措施」，認為這類個案所涉的地點的現狀可能會不斷變化(特別是已送達恢復原狀通知書的情況下)，而有關現狀又可能關係到規劃申請，因此，城規會應有權考慮有關地點在有關人士遵從恢復原狀通知書的規定辦理後的狀況。城規會亦同意，倘當局對有關地點採取執行管制行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行通知書的規定會影響有關地點的實際狀況或「本身特點」，則城規會在審議申請時，可考慮有關地點在恢復原狀通知書的規定下應有的狀況。關於這宗申請，由於現時針對申請地點的執行管制行動仍在進行，而規劃事務監督亦正在評估申請地點的情況，可能會要求通知書收件人把申請地點恢復原狀，因此建議延期就這宗申請作出決定，如果稍後發出恢復原狀通知書，便待申請地點恢復原狀後才作決定。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在規劃事務監督發出完成規定事項通知書以確認有關人士已圓滿完成恢復原狀通知書所規定的恢復原狀工程當日起計一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/443 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 652 號龍山寺二樓(部分)及六樓(部分)以及第 85 約地段第 672 號、第 673 號及第 675 號闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)及附屬露天訪客停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/443 號)

52. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間研究其他解決方法，以回應運輸署及警務處處長所提出的意見，特別是建議的上落客處及與擬議靈灰安置所有關的行人管理問題。

53. 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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於小組委員會已批准延期共六個月，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]

A/NE-KLH/437 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 243 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/437 號)

54. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月十二日及二零一二年四月十三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提交進一步資料(即申請地點毗連地段的擁有人的同意書)，以及擬備接駁排污設施的方案。

55. 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，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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/388 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」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/388 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中重點列述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外；
 - (ii) 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及在山寮村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，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(下稱「臨時準則」)的規定，因此不應從優考慮擬議發展項目；
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，他表示這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予以容忍；

- (iv) 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。申請地點與已建設範圍分隔，鄰近地區的景觀資源質素高。有迹象顯示申請地點最近曾被清理，以致景觀受到不良影響。此外，兩棵血桐樹亦似乎難免被砍伐。倘這宗申請獲得批准，會為有關的「綠化地帶」內其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；以及
 - (v) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書，而大埔民政事務專員也沒有收到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。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目並不符合「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，該地帶不宜進行發展；
 - (ii) 雖然山寮村內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合臨時準則，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。有鑑於此，地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例；
 - (iii) 渠務署將會鋪設污水幹渠，為山寮村「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污。

只要擬建的小型屋宇可接駁至已計劃設置的公共污水收集系統，並且申請人待區內的公共污水收集系統鋪設後，方入住擬建的小型屋宇，則環境保護署署長及渠務署署長不反對這宗申請。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，又在山寮村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。此外，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，擔心倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；以及

- (iv) 小組委員會亦曾於二零一一年六月十七日拒絕先前一宗擬興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/357)，拒絕理由包括擬議發展項目既不符合「綠化地帶」的規劃意向，又不符合臨時準則；申請人未能證明擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響；以及批准申請會立下不良先例。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向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；

- (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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

議程項目 16
第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/516

擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號興建兩幢屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/516C 號)

59. 秘書報告，小組委員會在上次會議同意延期至這次會議才考慮這宗申請，以待相關部門對申請人於上次會議舉行前四日提交的進一步資料提出意見。由於該些進一步資料是關於計算擬建屋宇露台範圍是否須計入總樓面面積，因此小組委員會審議這宗申請時，須考慮屋宇署的意見。由於仍未收到屋宇署對該些進一步資料的意見，規劃署要求小組委員會延期至下次會議才考慮這宗申請。

60. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須在下次會議提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生和盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。陸先生和盧先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 17
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/185

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗禮修村第 120 約地段第 4041 號進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制(修訂已批准的計劃(申請編號 A/YL/165)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/185 號)

61. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一吳振麟園境規劃事務所有限公司有業務往來。符展成先生也就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問之一黃志明建築工程師有限公司有業務往來。由於黎女士及符先生並非直接參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

62. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年三月三十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的意見。

63. 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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於小組委員會已批准延期共四個月，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 18
第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/432

擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約及第 375 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制(由停車場上 10 層放寬至樓高一層的地庫停車場連入口大堂及機電設施上 10 層)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/432 號)

64. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一偉信顧問集團有限公司有業務往來。符展成先生也就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。劉智鵬博士也就此議項申報利益，表示他在申請地點附近擁有一項物業。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，委員同意黎女士、符先生及劉博士可留在席上。

65. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月十二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進一步資料，以回應相關政府部門就排水及交通問題所提出的意見。

66. 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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 19
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/433 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
屯門掃管笏管翠路 1 號星堤 7 座地下(部分)、
泳池南面的單層建築物地下以及北面部分的
單層建築物地下(屯門市地段第 465 號
以及第 375 約和第 379 約多個地段)
經營食肆(處所 A)、商店及服務行業(處所 B 及 C)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/433 號)

簡介和提問部分

67. 秘書報告，劉智鵬博士就此議項申報利益，表示他在申請地點附近擁有一個物業。由於從該物業可俯瞰申請地點，故他在這宗申請中有直接利益。有鑑於此，委員同意劉博士須避席。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)轄下的一家附屬公司提出，而鑑於符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新鴻基公司有業務往來，所以委員同意符先生亦須避席。

[劉智鵬博士和符展成先生此時暫時離席。]

68. 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——這宗申請涉及的住宅發展項目最初於二零零一年二月二日獲城規會批給附有條件的規劃許可(申請編號 A/TM/262)，項目中有樓面面積 500 平方米的地方擬用來闢設零售設施。其後，申請人提出修訂該發展項目，獲得批准。對上一次修訂該項目的申請(編號 A/TM/331-2)於二零一一年五月三十一日由規劃署署長根據城規會授予的權力予以批准。經修訂的住宅項目同樣有樓面面積 500 平方米的地方擬用作闢設零售設施。該獲核准的發展項目最近完成，申請人要指明闢設哪些零售用途，以便申請相關的營業牌照。申請人打算將有關

的零售處所用作經營「商店及服務行業」和「食肆」；

- (b) 擬議的「食肆」和「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局收到一份由一名屯門區議員提交的公眾意見書，表示沒有意見。屯門民政事務專員亦沒有收到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，規劃署不反對這宗申請。擬議的「食肆」和「商店及服務行業」用途符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為此地帶是用作發展住宅，發展項目會設有商業用途，為附近居民提供服務。若論規模和性質，擬議的用途與「綜合發展區」地帶內作綜合發展的住宅用途並非不協調。此外，根據先前獲核准的發展計劃(申請編號 A/TM/331-2)，申請處所乃指定作零售用途，而現在這宗申請則是指明要把申請處所用作經營「食肆」和「商店及服務行業」，以便擴闊服務的範圍。再者，這宗申請提出的建議並沒有改動有關的綜合住宅發展項目已獲核准的整體住用及非住用總樓面面積，故不大可能會對周邊地區的交通和環境造成不良影響。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年四月二十日止。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) 提交經修訂的總綱發展藍圖及發展計劃一覽表，把擬議的「食肆」和「商店及服務行業」用途納入申請處所，並按藍圖及一覽表落實有關發展，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

71. 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) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件經城規會主席核證後，會存放於土地註冊處。如可以的話，申請人應盡快把其就履行相關規劃許可附帶條件所作的建議納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便該藍圖能早日交予土地註冊處存放；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，他不反對這宗申請，但申請人必須取得在有關處所經營食物業所需要的食物業牌照；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，關於排污問題，在申請地點附近設有公共污水渠，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，處理從申請地點排放的所有廢水。

[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，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

[劉智鵬博士和符展成先生此時返回席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/227 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍第130約地段第33號(部分)、第1541號(部分)、第1551號(部分)、第1552號、第1554號(部分)、第1555號(部分)及第1556號A分段(部分)闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/227A 號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生告知委員已在會上呈上文件第 8 頁及第 13 頁加入了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見的替代頁，供委員參閱。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) 擬設的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環保署署長表示，按經修訂的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》，他不反對這宗申請。然而，申請人應根據該份工作守則的建議，實施適當的紓減影響措施，以盡量進一步減少來自申請地點的各種對環境的滋擾。他亦表示，該署在二零零九年錄得一宗有關廢物的投訴，涉及申請地點，指有人把建築廢物棄置在富榮花園的後方及其西面的村屋範圍，但該宗投訴並不成立。渠務署總工程師／新界北表示，申請人在排水建議中提出會鋪設一條 525 毫米連鑄鐵渠閘的 U 型明渠，以便把申請地點最後一個排水井收集所得的雨水排放至南面的暗渠。他認為這項建議可以接受，但不肯定是否可行，因為從建築的角度

而言，擬設的 U 型明渠可能會與一些地下公用設施有抵觸；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內(截至二零一一年十二月九日)，當局收到兩份公眾意見書。其中一份公眾意見書由一名個別人士提交，表示這宗申請並未取得地段擁有人及現時的土地管理人認許。另外一份公眾意見書由屯門區議員陶錫源先生提交，他表示支持這宗申請，但沒有給予任何理由。當局於二零一二年三月六日公布進一步資料供公眾查閱，在公布期內接獲一份公眾意見書。該份意見書亦由陶錫源先生提交，同樣表示支持這宗申請，但沒有給予任何理由；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，有關評估撮錄如下：
 - (a) 即使該臨時公眾停車場可應付當地村民部分的泊車需求，申請人也須證明這項臨時發展與附近的環境互相協調，並且有足夠措施紓減任何負面影響。雖然環保署署長不反對這宗申請，但申請地點位於發展稠密的鄉村羣，若按建議讓私家車及輕型貨車在該處停泊，可能會對環境造成不良影響，危害附近的居民。雖然申請人已提出紓減影響的措施，但仍不足以紓減對環境可能造成的影響。申請人也未能證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響；
 - (b) 緊貼申請地點北面及西面有一些村屋，申請地點有部分侵佔了現時通往該些村屋的通道。若批准這宗申請，以後該條經申請地點通往附近地區的通道可能會受影響；
 - (c) 申請人亦未能證明這項臨時發展不會對排水造成不良的影響。渠務署總工程師／新界北關注擬議的排水渠建造工程是否可落實進行，因為擬設的排水渠可能會與一些地下公

用設施有抵觸，亦須穿過現有的地下水管。反觀先前獲批准的同類申請（編號 A/TM-LTY Y/171、183、154 及 185），其所涉的地點附近沒有稠密的民居，更有一條正式道路／通道；以及

- (d) 至於另一宗同類申請編號 A/TM-LTY Y/222，提出闢設為期一年的臨時私家車停車場（只供私家車使用），則被小組委員會拒絕，理由是申請人未能證明有關發展不會對附近民居的環境造成不良影響，亦沒有提供資料交代交通量／車輛迴轉空間及道路安全的問題。因此，拒絕現在這宗申請，與小組委員會當日拒絕該宗同類申請的決定一致。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 主席指出，該臨時公眾停車場會阻擋該區現有的車輛通道，但文件所載的拒絕理由未有提及這方面的問題。簡國治先生利用文件的圖 A-2 解釋，指申請人曾澄清現時該條穿過申請地點的南北行通道會予以保留，而申請地點的北面邊界外亦有一條五米闊的車輛通道供車輛行駛。雖然有關發展未必會完全阻擋該條現有的車輛通道，但那條經申請地點通往附近地區的通道可能會受影響。

75. 一名委員認為當地村民需要泊車空間，難以禁止他們在村內停泊車輛。批准這宗申請，亦可為政府帶來收入。主席認為，申請地點不是供當地村民停泊車輛，而是用作公眾停車場，出租共 27 個私家車及輕型貨車泊車位。由於該停車場十分接近附近的住宅發展項目，可能會對環境造成不良影響，危害該處的居民。這名委員亦認為當地村民需要泊車空間，即使小組委員會不批准這宗申請，村民也可能會繼續把車輛非法停泊在申請地點內。這名委員認為可批給這宗申請為期一年的規劃許可，以監察該處的情況。

76. 一名委員認為，該村的非法泊車問題與批給規劃許可作公眾停車場一事不應相提並論。既然該公眾停車場十分接近民居，就不應從寬考慮。秘書表示，若在鄉村的周邊地區闢設公眾私家車及輕型貨車停車場，通常會獲小組委員會從寬考慮。不過，這宗申請所涉的地點卻位於「鄉村式發展」地帶的中心位置，又接近村屋。申請人在申請書內提出了紓減影響措施，例如限制營業時間及停泊的車輛類別，以解決公眾停車場對環境帶來的影響，她詢問該些措施從環境的角度而言是否可以接受。黃漢明先生回應說，在鄉村內停泊重型車輛或闢設大型停車場，通常都不會獲得批准。不過，鑑於申請地點附近一帶沒有露天貯物場，村民亦的確需要泊車空間，而且這宗申請提出的公眾停車場規模細小，只用作停泊私家車及輕型貨車，加上申請人提出了紓減影響措施，因此，他不反對這宗申請。然而，該停車場與其南面的兩個民居十分接近，故他詢問當局有否要求申請人把申請地點的邊界線略為移離民居的範圍。簡國治先生表示沒有向申請人提出這項要求，但認為申請人可實施更多紓減影響措施，例如在申請地點鋪設地面及設置圍欄，以解決環境影響的問題。

77. 一名委員認為為審慎起見，應拒絕這宗申請，以便申請人按照《城市規劃條例》第 17 條提出覆核申請時提供更多資料，包括該區對公眾停車場的實際需求，以及向城規會證明該公眾停車場不會對該區的環境及排水造成不良影響。其他委員表示同意。

78. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 一 申請地點位於發展稠密的鄉村羣，而且申請人未能證明有關的臨時發展不會對毗連的村屋／民居及附近地區的環境及排水造成不良影響。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地福亨村路 8 號豫豐花園零售平台地下(部分)開設學校(幼稚園及幼兒園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/235 號)

79. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月三日要求小組委員會延期兩個星期考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門的意見。

80. 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的資料。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星期準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/198 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔政府土地米埔自然保護區基圍 17(部分)開設教育中心(木牛棚以作濕地管理教育)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/198 號)

簡介和提問部分

81. 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) 擬開設的教育中心(木牛棚以作濕地管理教育)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。申請人建議開設木牛棚，目的是要把水牛引入淡水池塘區，增進教育團體和米埔自然保護區的訪客對先進的濕地管理技術的知識。因此，擬開設的木牛棚符合「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向；
 - (ii) 擬開設的木牛棚符合符合城市規劃委員會規劃指引「擬在后海灣地區內進行發展的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12B)的規定，因為米埔自然保護區是后海灣地區的濕地生態系統的重要部分，而木牛棚透過教育公眾，可協助保存米埔自然保護區濕地生境的生態價值。此外，申請人所提交的環境評估報告亦有涵蓋生態方面的影響。評估的結論是，擬議木牛棚的施工時間短，預計不會對環境造成不良影響；

- (iii) 擬設的木牛棚與周邊主要是魚塘的自然環境並非不協調，不會對現有的景觀資源造成不良影響；
- (iv) 環境保護署署長表示，從環境角度而言，他不反對這宗申請，前提是擬設的木牛棚是擬議的項目的附屬設施，能協助向教育團體及訪客進行濕地管理技術教育；以及
- (v) 小組委員會自二零零五年至今，共批准了三宗在同一「具特殊科學價值地點」地帶內作同類用途的申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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二零一六年四月二十日止。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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所在的政府土地位於領有牌照的土地範圍內，該牌照於一九八五年三月一日發予申請人，准其把該牌照範圍內的土地用作野生教育中心的自然保護區。根據該牌照所訂的條件，牌照涵蓋的範圍內的土地只可用作牌照持有人在米埔所設的野生教育中心的自然保護區，不得作其他用途。此外，事先未經元朗地政專員的書面批准，不得在牌照涵蓋的範圍內搭建任何構築物。申請人須先向元朗地政處申請上述書面批准，才可動工搭建擬議的臨時木牛棚。倘元朗地政處沒有收到／批准有關申請，而申請地點仍然

有違例情況，該處會考慮根據該牌照的相關規定，對牌照持有人採取適當的行動；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，鑑於擬議的工程會在政府土地上進行，根據《建築物條例》，他對這宗申請沒有意見。不過，若有關工程不是在政府土地上進行，根據《建築物條例》，申請人須就擬進行的新工程正式提出申請，以待審批；
- (c) 留意消防處處長的意見，不得在擬設的木牛棚存放可燃物品；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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。

[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。簡先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/780 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 850 號 B 分段
餘段(部分)、第 897 號 B 分段餘段及毗連
政府土地
闢設臨時貨倉存放糧油食品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/780 號)

簡介和提問部分

85. 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) 存放糧油食品的臨時貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近者距離申請地點約四米)，而且通道(即屏廈路)沿路亦有這類用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到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，規劃署認為可以容忍申請的用途三年申請地點。申請地點周圍主要是露天貯物場，申請的用途與這類用途並非不協調。此外，即使批給這宗申請為期三年的臨時許可，亦不會妨礙落實分區計劃大綱圖把該區劃為「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無計劃／已知的意向要落實分區計劃大綱圖所劃的這個用途。至於環保署署長的意見，該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的投訴。為了紓減發展項目對環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件。小組委員會自二零零零年至今，批准了四宗擬作臨時露天貯物用途的申請(申請編號 A/YL-HT/178、362、514 及 600)，而在這些先前的申請獲批給許可後，規劃情況並沒有重大改變。此外，對上那宗編號 A/YL-HT/600 的先前申請涉及露天貯物用途，而現在這宗申請則擬改作貨倉用途，相比之下，目前所申請的貨倉用

途一般比先前申請的露天貯物用途較少對環境造成影響。此外，因應對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會近期亦批准了擬在同一「綜合發展區」地帶內作類似的臨時貯物及後勤用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會近期所作的決定一致。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一五年四月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，把申請地點的圍板從「屏廈路改善工程－餘下工程」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍後移；
- (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(即在二零一二年十月二十日或之前)，設置申請地點的圍板，而所設置的圍板必須符合土木工程拓展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(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，

落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實排水設施建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，必須已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個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，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。他現正審理為把申請地點上的違例情況正規化而提出的短期豁免書和短期租約申請，但申請人應該向他提出申請，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。地政總署將以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用。他並不保證給予屏廈路至申請地點的通道的通行權，亦不會為所涉的政府土地進行維修保養工程；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署現行的標準，建造車輛的進出口通道，並須實施足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流向附近的公共道路和排水渠；
- (g) 留意載於文件附錄 IV 的消防處處長意見，並把附有消防裝置建議的相關平面圖提交他審批。該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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性

質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予他考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須正式提出申請，亦須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。開放式棚架、波紋鐵皮倉庫、由貨櫃改裝而成的地盤辦公室及廁所均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請地點上進行任何新的建築工程必須事先取得建築事務監督的批准和同意。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處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道。

[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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/369 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 110 約地段第 636 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車停車場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/369 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私家車停車場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗地政專員亦沒有收到區內人士提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬闢設的臨時私家車停車場連附屬辦公室可予容忍三年。申請地點位於「住宅(丁類)」地帶的邊緣區。擬議的臨時用途與附近的土地用途(包括露天貯物場／存放場、加油站、診所和停車場)並非不相協調。此外，先前曾有同類的泊車用途於二零零八年獲小組委員會批給許可。基於申請的用途屬臨時性質，而且仍未有任何計劃／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶的已規劃用途，故即使批給這宗申請為期三年的臨時許可，也不會妨礙落實該地帶的規劃意向。已諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而且當局在法定公布期內沒有收到區內人士提出的反對意見，環保署署長在過去三年亦沒有收到環境方面的投訴。不過，為免擬議的臨時用途產生滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、停泊車輛的類別及申請地點的活動。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零一五年四月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上十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，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (e) 在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，不得有《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(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點與公共道路之間現有的車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實已獲接納的美化環境建

議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途，包括露天貯物用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從沒有批准搭建所指的構築物，即以貨櫃改裝而成的辦公室、用作貯物的開放式棚架和廁所，以及佔用申請地點內的政府土地。申請地點須從錦田公路穿過一小塊政府土地才能到達。元朗地政處不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予以批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點位於規劃署編制的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》；

- (e) 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》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；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。臨時改裝的貨櫃／用作貯物的開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把載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，也須說明棚架的用途，另外也須清楚標示擬安裝消防裝置的位置。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，而有關器具亦須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。

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-KTS/559 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南
第 113 約地段第 299 號餘段(部分)
及毗連政府土地臨時露天存放機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/559 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中重點列述如下：
 - (i) 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。她表示距申請地點西面不遠的「自然保育區」地帶有大範圍的地方保留了天然草木，現時南部則有一條鄉村及一個溫室。申請的用途與周邊鄉郊環境的現有景觀特色並不協調，雖然申請人提交的美化環境建議可以接受，但擬議的用途對景觀質素或會有不良影響；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰及南鄰有易受影響設施，即現有的住用構築物(最接近者就在約 10 米外)，預料有關發展會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年沒有收到涉及環境而又證明屬實的投訴；以及

- (iii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪築地面，但該處毗鄰經常有農業活動，包括溫室種植。由於溫室種植漸趨普遍，申請地點的復耕潛力已提升。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及馬鞍崗村的村代表。該名元朗區議員反對這宗申請，因為連接申請地點的現有道路太窄，重型車輛無法進出。此外，重型車輛會產生噪音和塵埃，會對居民造成滋擾。該名馬鞍崗村的村代表也反對這宗申請，認為該區的排水改善工程完工前，不應進行擬議的發展，以免水浸。此外，設於申請地點的辦公室現用作製作混凝土模，會產生污染；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，理由如下：
 - (i) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是要保存和保護良好的農地，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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰經常有農業活動，包括溫室種植，故申請地點有復耕潛力；

 - (ii) 有關發展與四周主要是住用構築物／民居、植物苗圃及空置／荒置土地的土地用途並不協調。申請地點北鄰及南鄰有一些住用構築物，當中最接近者就在約 10 米外。在申請地點南部較遠的地方雖有一個泊車處及數個露天貯物場／存放場，但全部涉嫌是違例發展，規劃事務監督可對之採取執管行動。此

外，這項擬議的發展接近西部的「自然保育區」地帶；以及

- (iii) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表反對。先前涉及各種露天貯物或泊車用途的申請，全部在二零零五／二零零六年遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回。申請地點的規劃情況至今並沒有重大改變足以要偏離城規會先前的決定。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點北鄰及南鄰現時有住用構築物，預料有關發展會對環境造成滋擾。從景觀的角度而言，有關發展與現有景觀特色並不協調，可能會令景觀質素下降。此外，申請人沒有提交任何資料，證明有關發展不會對排水造成負面影響。關於這方面，渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是要保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存復耕潛力良好的休耕農地。申請書內並無提供有力的規劃理據，

以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關發展與四周主要是住用構築物／民居、植物苗圃及空置／荒置土地的土地用途並不協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表示反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內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，該區鄉郊環境的整體質素會下降。

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-KTS/561 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 456 號餘段(部分)闢設臨時倉庫(汽車零件及雜物)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/561 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時倉庫(汽車零件及雜物)，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，因為申請地點以北橫過錦田公路(離申請地點約 70 米)有易受影響的設施(即民居／住宅構築物)，預計會有環境滋擾。不過，過去三年以來，申請地點並無涉及任何環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲公眾人士提出的反對／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，認為臨時用途可予容忍三年。貯存汽車零件及雜物的擬議臨時倉庫與附近地區的土地用途(主要包括露天存放場／貯物場(附設或不附設工場)和空地／荒地)並非不相協調。該「農業」地帶的部分範圍內有多宗作臨時露天貯物用途的同類申請，當中大部分在小組委員會附加規劃許可附帶條件的情況下獲得批准。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點已鋪築地面，而且農業復耕的潛力不高。批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「農業」地帶的長遠規劃意向。至於環保署署長的意見，有關民居／住宅構築物位於申請地點以北橫過錦田公路的高埔村內(離申請地點約 70 米)。此外，擬議發展的規模較小，面積約為 119 平方米，並位於完全密封的構築物內。擬議發展不大可能會造成重大的負面環境影響／滋擾。此外，過去三年以來，環保署署長並無接獲環境投訴。為了盡量減低臨時用途可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止使用中型或重型貨車，亦不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 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，至二零一五年四月二十日止，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，不得於晚上七時三十分至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)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；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請並未涵蓋的任何其他用途(包括露天貯物用途)。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署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，不得搭建任何構築物。短期豁免書第 2414 號准許在申請地點部分範圍(地段第 456 號(部分))上搭建覆蓋面積不超過 260 平方米而高度不超過 5.7 米的構築物，以拆卸和存放汽車及汽車零件。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。佔用人亦須向地政總署提出申請，以便獲准佔用所涉政府土地。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或會附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從錦田公路經私人土地和政府土地直達。地政總署不會為該政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道接駁至公共道路網，而該區內通道並非由運輸署

管理。申請人須向地政監督查核該區內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區內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／不會負責維修保養連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。擬議發展不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有排水設施造成任何負面的影響。申請人須就其地段界線以外進行的任何工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作所申請的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程；
- (i) 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，以供批核。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。就擬議構築物擬備消防裝置建議時，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，必須根據佔用性質，提供所需的經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-TT/301

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)及毗連政府土地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-TT/301 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。他表示，根據於二零零八年二月二十八日及二零一一年一月十日拍攝的航攝照片，申請地點於二零零八年是一塊長滿雜草的空地，其後遭到破壞，現已進行平整及鋪砌硬地路面，目前用作地產代理辦公室，只有西面界線有一棵成齡樹。覆蓋整個申請地點的植物已被清除，而且留意到在申請提交前，現有的景觀特色已受到干擾。批准在申請地點經營擬議商店及服務行業(地產代理)會立下不良先例，吸引更多商業用途至「鄉村式發展」地帶，令該區的景觀質素進一步改變或受干擾。運輸署署長認為擬提供的 12 個泊車位過多，申請人應覆核泊車位的數目及提供理據，證明有需要提供擬設的泊車位。應以足夠標記劃設泊車位，以便可更妥善地監控車輛在申請地點內停泊和出入。申請人應確保車輛不得在車輛通道的公共道路停候或倒車操作；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲兩份公眾意見，有關意見由崇正新村村代表及十八鄉紅棗田村原居民福利會提交，並反對這宗申請。有關的公眾意見指出，申請用途似乎與申請地點的現有用途(展銷私家車)不相符，而且申請地點附近已有多間地產代理，無需容許在大棠區經營另一家同類業務。此外，申請人沒有提交任何有關環境、噪音及交通的報告；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
- (i) 有關發展與四周的土地用途(主要為住用構築物／發展)並非不相協調。有關發展規模細小，而且面向大棠路，因此產生嚴重環境滋擾的機會不大。地政總署元朗地政專員也表示，申請地點目前並沒有涉及小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (ii) 有關總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人已於二零一二年四月十三日提交保護樹木及美化環境的建議。此外，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實保護樹木及美化環境的建議。另外，運輸署署長所關注的泊車位過多問題，可藉附加規劃許可附帶條件，以規定申請人須提交及落實泊車安排的建議而解決。一如申請人所建議，也建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
 - (iii) 至於公眾意見方面，會告知申請人這項規劃許可只批給申請的商店及服務行業用途，當局不會容忍申請地點內的現有露天儲物用途。此外，有關發展規模細小，而且面向大棠路，因此造成嚴重環境滋擾的機會不大。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境、交通、景觀、排水及防火方面可能造成的負面影響。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 何劍琴女士在回應主席的詢問時說，同一申請人先前曾提交進行臨時汽車買賣(露天存放待售二手車輛連附屬辦公室)的申請，但被小組委員會拒絕，而當局已採取執行管制行動。一名委員詢問申請地點會否搭建任何構築物。何劍琴女士根據文件的繪圖 A-1 及 A-2 表示，申請人建議把兩個貨櫃用作臨時辦公室。秘書說，申請人必須根據所提交的經核准計劃落實有關發展，如發現違反該計劃，當局會採取執行管制行動。

103. 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，至二零一五年四月二十日止，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，不得於晚上八時至翌日早上十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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交泊車安排建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，泊車安排建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實，而有關情況須符合運輸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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，車輛進出通道建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實，而有關情況須符合路政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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議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，美化環境和保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實，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(即在二零一二年十月二十日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)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；
- (m) 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)、(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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的其他用途／發展項目，包括露天存放待售車輛及辦公室。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) 與申請地點的有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，即元朗地政處並無批准把指明構築物作辦公室及洗手間用途，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經由大棠路伸延出來的一小段政府土地前往。地政處不會為這路徑提供保養工程，亦不保證會給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人及政府土地佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建任何構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘該申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須告知當局車輛通道的大小，並須以足夠標記劃設泊車位，以便更妥善地監控車輛在申請地點停泊及進出。此外，申請人應確保車輛不得在車輛通道的公共道路輪候或倒車操作；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於

大棠路的出入口關設車輛進出通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水通過車輛進出通道，由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。再者，路政署並不負責建造維修任何連接申請地點與大棠路的車輛通道；

- (f) 採取由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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (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，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。必須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，以及在平面圖清楚標明擬議消防裝置及認可的人手操作手提器具的位置；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取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，申請地點範圍內或附近如有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/302 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號及毗連政府土地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-TT/302 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。他表示，根據於二零零八年二月二十八日及二零一一年一月十日拍攝的航攝照片，申請地點於二零零八年是一塊長滿雜草的空地，其後遭到破壞，現已進行平整及鋪砌硬地路面，目前用作地產代理辦公室，只有西面界線有一棵成齡樹。覆蓋整個申請地點的植物已被清除，而且留意到在申請提交前，現有的景觀特色已受到干擾。批准在申請地點經營擬議商店及服務行業(地產代理)會立下不良先例，吸引更多商業用途至「鄉村式發展」地帶，令該區的景觀質素進一步改變或受干擾。運輸署署長認為擬提供的 12 個泊車位過多，申請人應覆核泊車位的數目及提供理據，證明有需要提供擬設的泊車位。應以足夠標記劃設泊車位，以便可更妥善地監控車輛在申請地點內停泊和

出入。申請人應確保車輛不得在車輛通道的公共道路停候或倒車操作；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期並無接獲公眾意見，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 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
 - (i) 有關發展與四周的土地用途(主要為住用構築物／發展)並非不相協調。有關發展規模細小，而且面向大棠路，因此產生嚴重環境滋擾的機會不大。地政總署元朗地政專員也表示，申請地點目前並沒有涉及小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (ii) 有關環保署署長的意見方面，申請人已於二零一二年四月十三日提交保護樹木及美化環境的建議。此外，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實保護樹木及美化環境的建議。另外，運輸署署長所關注的泊車位過多問題，可藉訂定規劃許可附帶條件，以規定申請人須提交及落實泊車安排的建議而解決。一如申請人所建議，在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
 - (iii) 同一申請人最近一次獲批給經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/289)，但因未有履行附帶條件(即提交及落實車輛進出通道、美化環境及保護樹木、排水設施及消防裝置建議)而被撤銷，因此，建議縮短履行附帶條件的期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條

件，導致規劃許可被撤銷，則日後再提交的申請或不會獲從寬考慮；

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一五年四月二十日止，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，不得於晚上八時至翌日早上十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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交及落實泊車安排建議，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交及落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交及落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交及落實排水設施建議，而有關情況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(即在二零一二年十月二十日或之前)提交及落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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 (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，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。

108. 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，應已先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請人履行附帶條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則日後再提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須告知當局車輛通道的大小，並須以足夠標記劃設泊車位，以便更妥善地監控車輛在申請地點停泊及進出。此外，申請人應確保車輛不得在車輛通道的公共道路輪候或倒車操作；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處並無批准把指明構築物作辦公室及洗手間用途，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經由大棠路伸延出來的一小段政府土地前往。地政處不會為這路徑提供保養工程，亦不保證會給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人及政府土地佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建任何構築物，或把申請地點的違例情況納入規

管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘該申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於大棠路的出入口關設車輛進出通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水通過車輛進出通道，由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。再者，路政署並不負責建造維修任何連接申請地點與大棠路的車輛通道；
- (h) 採取由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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。必須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，以及在平面圖清楚標明擬議消防裝置及認可的人手操作手提器具的位置；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，申請地點範圍內或附近如有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/583 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1250 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1259 號(部分)、第 1260 號(部分)、第 1261 號(部分)及第 1267 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料及清潔器皿(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/583 號)

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料及清潔器皿，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱《作業指引》)，他並不支持這宗申請，因為申請地點的東北鄰和南鄰及附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。儘管如此，該署在過去三年並無收到有關申請地點環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點在上午七時開始作業實在太早，而且重型車輛往來及搬運貨物會帶來噪音和塵埃，對附近的居民構成滋擾；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請是要求闢設臨時貨倉存放建築材料及清潔器皿，這與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，因為設立此地帶是為應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物。此外，申請地點周圍主要是貨倉、露天貯物場及工場，申請的用途與這些用途並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，因此批予這宗申請臨時的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途；
- (ii) 至於環保署署長的意見，申請的發展項目涉及貯物用途，物品主要存放在密封的貨倉及貨櫃構築物內，而且該署在過去三年並無收到有關申請地點環境方面的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間、禁止在申請地點露天存放物品及進行工場活動，以及限制使用中型及重型貨車；以及
- (iii) 關於公眾意見指作業時間太早及發展項目可能影響環境，申請人建議的作業時間是早上七時至晚上九時，與近期申請地點西鄰一宗申請(編號 A/YL-TYST/580)所涉貨倉被規限的作業時間一樣，而這個作業時間亦符合環保署《作業指引》。此外，為了解決環境問題，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件。

110. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 何劍琴女士回應一名委員的提問時提及圖 A-4，表示申請地點現闢作貨倉存放建築材料及清潔器皿。陳永榮先生補充說，如文件第 4 段所述，該貨倉是未經許可的發展項目，規劃事務監督已採取執法行動。同一名委員詢問圖 A-4 a 的照片 1 右邊的構築物是否用作住宅。這名委員看到該構築物非常接近申請地點，故此擔心貨倉的活動可能會對該構築物造成不良影響。陳永榮先生表示，該構築物是作住宅用途，並解釋申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，而劃設該地帶是為應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物。故此，有關的貨倉用途與該「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突。申請地點周邊主要夾雜着貨倉、露天貯物場、工場及住宅構築物。任何擬設於該區的臨時貨倉用途，倘能符合相關政府部門的規定和規劃許可附帶條件，當局都可容忍。主席補充說，在過去三年並無收到有關申請地點環境方面的投訴。

112. 另一名委員詢問，申請地點涉及執管行動對付有關的違例發展，批准這宗申請會否令有關的違例發展變成合法。陳永榮先生回應說，規劃許可會在小組委員會考慮這宗申請當日批出，而在此之前，申請地點已有違例發展，當局會對之採取規劃執管行動及作出檢控，故此，批給許可不會令有關發展變成合法。

113. 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，至二零一五年四月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方貯存任何物品；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清潔及其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交保護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；
- (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(即在二零一三年一月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，落實排水設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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。

114. 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) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，第 119 約地段第 1256 號現有批准書編號 15084 涵蓋，該批准書容許申請人保留地段上的農用構築物作豬舍，並訂明該構築物的尺寸大小。不過，申請地點上一些個別建築物，包括用作存放建築材料、存放清潔器皿、地盤辦公室、守衛室、避雨亭及廁所的構築物，則不會獲批准。地段擁有人須向元朗地政處申請，請准在申請地點搭建新加／大於規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須從公庵路經政府土地及其他私人土地上一條非正式鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會維修保養該條路徑，亦不保證會給予通行權。該塊政府土地有部分已暫時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目編號 4368DS(4235DS 號

工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)「元朗南分支污水管」工程；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人提交的保護樹木和美化環境圖則(文件的繪圖 A-2)所顯示的現有樹木數目和位置，與他近期實地視察時所記錄的實際情況不符；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水圖須顯示擬設的排水井、U形排水明渠及擬設於申請地點範圍外的排水管的尺寸，亦須顯示擬議的900毫米排水渠與現有排水管接駁的詳細資料，以及邊界圍欄的位置和詳細資料。申請人須查核並證明發展項目不會對現有排水渠的容水量造成不良影響。此外，若擬在申請地點範圍外或申請人權限範圍外進行任何渠務工程，一律須徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (h) 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及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點上現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，均屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則

有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。若擬闢設新的臨時辦公室、貨倉、由貨櫃改裝而成的守衛室及棚架，這類建築物均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。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處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及

- (j) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。陳先生及何女士此時離席。]

議程項目 30

其他事項

115. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。