

## 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年四月二十八日  
下午二時三十分舉行的第 325 次會議記錄

---

### 出席者

規劃署署長 馮志強先生	主席
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
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 吳恒廣先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

運輸署助理署長／新界

羅鳳屏女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張志強先生

1. 副主席說，主席正參與另一會議，因此會於稍後才到達加入這次會議。其間，他會代為主持會議。

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年四月七日第 324 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年四月七日第 324 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

#### (i) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 8 號(8/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約

地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落貨區)(為期三年)

(申請編號 A/YL-KTN/239)

---

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年四月二十日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/239)的決定，而有關申請涉及在錦田北分區計劃大綱上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊土地臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落貨區)，為期三年。秘書處會按照慣常做法代表城規會處理關於這宗上訴個案的所有事宜。上訴的聆訊日期待定。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零六年四月二十八日，城市規劃上訴委員會有 30 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	16 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	113 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	243 宗

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/1 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱草圖  
編號 S/TM-LTY Y/5》

把屯門藍地第 130 約地段第 809 號餘段、810 號、  
811 號、1135 號 A 分段、1141 號餘段、1142 號  
A 分段、1143 號餘段及 1147 號餘段和毗連政府土地  
由「住宅(丙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「綜合發展區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-LTY Y/1 號)

---

## 簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零六年四月四日要求延期考慮其申請，以便有時間回應有關政府部門所提出的問題。

## 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人進一步提交文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意提醒申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[蔣麗莉博士此時到達加入會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-HT/437 在劃爲「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)和第 129 約地段第 3240 號(部分)、第 3241 號、第 3242 號、第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、第 3268 號、第 3273 號至第 3280 號、第 3281 號(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料和設置附屬修理工場(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/437 號)
- 

## 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械及材料和設置附屬修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見一應特別留意的，是環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有易受影響的用途，而且亦預計會造成環境滋擾。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 12.2 段。就環境保護署所關注的事項，當局可促請申請人採取在最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的有關緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的影響。

8. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行已獲接納的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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及撤銷，不再另行通知；以及

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

10. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關附帶條件的履行情況；
- (c) 向地政總署元朗地政專員就佔用政府土地申請短期租約，以及爲於申請地點搭建構築物而申請短期豁免書；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓解措施，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就設於土地界線外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意；建造及保養維修所有擬議排水設施和承擔所需費用；以及在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率時，妥善保養維修及調整有關設施，同時承擔及賠償因排水設施失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (f) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即把地面種有樹木的北面界線沿途三盆植物更換，因該三盆植物在栽種於該處時已不符合樹木高度的要求；並於美化環境建議內利用不同符號區分擬栽種的新植物和現有植物；



- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即在擬議改善工程完成後，申請人須負責進行把交匯點連接屏廈路上升至路面水平一段所需的更改工程和承擔所需費用，同時把政府土地自工程項目第 7794TH 號「屏廈路改善計劃——餘下工程(廈村段之北部分)」的擬議工程範圍剔除；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 建議及建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路所採用的類別；
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須就存放／使用危險品的附屬修理工場的牌照申請事宜，徵詢消防處危險品課的意見，而詳細的消防安全規定須於收到正式提交一般建築圖則後才會制定；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即把申請地點自東面入口處後移，以便把現有主水管自該地點的範圍剔除；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/YL-HT/438 規劃許可續期

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3200 號餘段、  
第 3201 號餘段及第 3206 號餘段  
臨時露天存放貨櫃和闢設維修工場及員工飯堂  
(為期三年)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/438 號)

---

### 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就臨時露天存放貨櫃和闢設維修工場及員工飯堂而申請規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——包括運輸署、環境保護署和渠務署在內的有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局接獲一份公眾意見，但屬逾時提交的意見。另外，亦接獲一份由民政事務專員轉交區內人士就道路安全、交通及環境問題而提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，不反對這宗申請。就區內人士所關注的事項，申請人只建議提供一個車輛進出口，以供車輛往來申請地點。運輸署和警務處處長對於交通管理及道路安全方面並無負面意見。此外，環境保護署不反對這宗申請，而當局可促請申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的有關緩解措施，以盡量減低可能造成的環境影響。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有現有的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (d) 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)或(b)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；
- (e) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效及撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。同時，當局應要求申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

15. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員就佔用政府土地申請短期租約，以及為於申請地點搭建構築物而申請短期豁免書；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在作業期間發現現有排水設施有所不足或有欠效率時，調整有關設施；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須就受影響的主水管進行改道及承擔所有與改道工程有關的費用，或在改道不可行的情況下，把主水管中線起計 1.5 米內的地點，劃設為水務署的水務專用範圍；必須時刻提供及保養通道，以便水務署人員、代理人和承辦商可自由進出上述地點，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作，而對於因該地點內及附近的公用主水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，水務署均無須負上責任；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須就修理工場申請牌照的事宜，徵詢消防處危險品課的意見；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即假如食堂擴大服務範圍包括申請地點以外工作場所的員工，申請人必須申請食肆牌照；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/439 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第3212號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放廢料(包括塑膠、五金及紙皮)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/439號)
- 

#### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放廢料(包括塑膠、五金及紙皮)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——應特別留意的，是環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有易受影響的用途，而且亦預計會造成環境滋擾。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局接獲一份公眾意見，而該份意見並無表示反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，不反對這宗申請。環境保護署所關注的事項可附加相關的規劃許可附帶條件而得到解決。為盡量減低可能造成的環境影響，當局應促請申請人採取在最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的有關緩解措施。

17. 一名委員就環境保護署所關注的事項提出問題。黃漢明先生回應說，環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有易受影響的用途，而且亦預計會造成環境滋擾。

18. 同一名委員詢問文件內圖 A-4 的照片 4 所顯示於申請地點內的大型打印機，是否列為五金廢料處理。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應說，這些打印機屬於舊電器類別，並非作五金廢料處理。申請地點目前用作露天存放舊電器，而該用途並無包括在所提交的申請內。正如文件第 12.4 段所述，倘當局批給規劃許可，須提醒申請人這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，並要求申請人立即採取行動，中止並未包括在申請內的任何其他用途／發展。

#### 商議部分

19. 副主席指出，通往申請地點的車輛通道會經北面的鳳降村路，而申請地點南面有住宅構築物。環境保護署所關注的事項可附加相關的規劃許可附帶條件(包括限制作業時間)，而得到解決。委員同意上述意見。

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期進行作業；

- (c) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆毀、維修和清洗等工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)提交美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)切實執行美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)切實執行排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)在地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置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) 如在上述指定日期前沒有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及撤銷，不再另行通知；以及



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

21. 城規會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。同時，當局應要求申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

22. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員為於申請地點搭建構築物而申請短期豁免書，以及就佔用政府土地申請短期租約；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (d) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即保留就先前的申請編號 A/YL-HT/207 在申請地點栽種的所有現有樹木；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構造物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/440 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號  
(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段  
(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號  
餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號  
B 分段、第 3313 號(部分)和第 3314 號(部分)  
關設臨時貨倉存放紙卷(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/440 號)
- 

### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放紙卷，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段所述理由，不反對這宗申請。

24. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)切實執行已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在二零零六年十月二十八日或之前切實執行車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)在申請地點鋪築地面及設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的

任何一項，現時批給的許可即會停止生效及撤銷，不再另行通知；以及

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

26. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關附帶條件的履行情況；
- (c) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就設於土地界線外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意；建造及保養維修所有擬議排水設施和承擔所需費用；以及在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率時，妥善保養維修及調整有關設施，同時承擔及賠償因排水設施失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即在擬議改善工程完成後，申請人須負責進行把交匯點連接屏廈路上升至路面水平一段所需的更改工程和承擔所需費用，同時把政府土地自工程項目第 7794TH 號「屏廈路改善計劃——餘下工程(廈村段之北部分)」的擬議工程範圍剔除；

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 建議及建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路所採用的類別；路政署並無責任保養維修屏廈路與申請地點之間的通道；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/441 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村  
第 124 約地段第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 12 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)及第 50 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 A 分段餘段及第 1498 號 B 分段餘段(部分)  
臨時露天存放貨櫃和設置附屬貨品露天存放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/441 號)
- 

### 簡介和提問部分

27. 小組委員會備悉申請人於二零零六年四月四日要求延期考慮其申請，以便有時間跟進有關政府部門所關注的事宜。

## 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人進一步提交文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意提醒申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[鄭恩基先生此時到達加入會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/YL-HT/442 規劃許可續期

在劃爲「康樂」地帶的元朗廈村

第 125 約地段第 215 號、第 374 號、第 378 號、  
第 379 號及第 380 號

闢設建築材料臨時露天存放場和貨倉連附屬工場  
(爲期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HT/442 號)

---

## 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬爲闢設建築材料臨時露天存放場和貨倉連附屬工場，而申請規劃許可續期，爲期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，不反對這宗申請。

30. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點外圍 5 米以內的物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日早上九時在申請地點進行晚間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 申請人須把 20 棵已枯萎的樹木更換，並於規劃許可有效期內時刻妥善護理所有現有植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的消防裝置必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)，就先前的規劃申請編號 A/YL-HT/281 於申請地點所設置的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 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；
- (h) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-HT/443 規劃許可續期

在劃為「綠化地帶」的元朗廈村  
第 125 約地段第 136 號(部分)、第 155 號  
(部分)、第 159 號(部分)、第 160 號、第 161 號  
(部分)、第 162 號、第 163 號、第 164 號、  
第 165 號、第 166 號、第 172 號(部分)、  
第 260 號 A 分段(部分)及第 261 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/443 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生請委員留意會上提交替代第 10 頁的文件。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為臨時露天存放貨櫃而申請規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——應特別留意的，是環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有易受影響的用途，而且亦預計會造成環境滋擾。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局接獲一份公眾意見，以環境問題為理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即這宗申請是為申請地點內同一露天貯物用途先前獲批給的規劃許可續期。環境保護署所關注的事項可附加相關的規劃許可附帶條件而得到解決。擬議元朗及錦田污水收集系統和污水排放計劃第二階段 2A-1T 期工程將於二零零九年六月展開，而污水管會橫跨申請地點的中心部



分，影響就申請編號 A/YL-HT/430 所關設的毗鄰臨時貨櫃場的車輛通道。因此，當局建議批給有效至二零零九年三月三日的臨時規劃許可，以便與申請編號 A/YL-HT/430 的許可有效期同時屆滿，或批給最多兩年的許可，有效至二零零八年四月二十八日止，以符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」所頒布的規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13D」)。

34. 副主席詢問，通往申請地點的車輛通道會否如環境保護署所憂慮，穿過任何住宅區。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生請委員翻閱文件內圖 A-3，並指出申請地點附近沒有住宅構築物，而有關的車輛通道只會穿越若干貨櫃場。

35. 一名委員留意到申請地點坐落在「綠化地帶」內，於是問及批准先前申請的理由，以及當局是否有意改劃申請地點的地帶劃分，或取締不符合該區環境的用途。

36. 蘇應亮先生在回應時請委員翻閱文件內圖 A-1，並說申請地點以東的一個較大的貨櫃場最初於一九九七年三月十四日獲城規會批給許可，而有關申請編號為 A/YL-HT/24。此後，該區有不少同類的申請獲批給許可。當局於一九九九年十月二十二日首次就申請地點批給規劃許可，所涉及的是申請編號 A/YL-HT/103，而當局批准該宗申請，主要是考慮到毗鄰申請地點東面的地區已涉及不少性質相似、獲批准的規劃申請。二零零二年三月二十二日，城規會在覆核後批准另一宗先前的申請，編號為 A/YL-HT/232，而理由主要是考慮到先前已批給規劃許可。最近期獲批准的申請是編號 A/YL-HT/389，於二零零五年五月十三日獲小組委員會批給為期一年的許可，而理由是申請人已履行所有先前的規劃許可附帶條件。這宗申請是為相同的露天貯物用途申請規劃許可續期。

37. 蘇應亮先生繼續說，由於緊接申請地點東面、就申請編號 A/YL-HT/430 關設的臨時貨櫃場獲批給為期三年的許可，至二零零九年三月三日止，期間把該地點恢復原狀的可能性不大。上述兩塊土地均會受到於二零零九年六月展開的元朗及錦田污水收集系統及污水排放工程所影響。鑑於情況如此，當局建議批給有效至二零零九年三月三日的臨時規劃許可，以便與

申請編號 A/YL-HT/430 的許可有效期同時屆滿，或批給最多兩年的許可，有效至二零零八年四月二十八日止，以符合城規會規劃指引編號 13D。

[ 鄭心怡女士此時到達加入會議。 ]

#### 商議部分

38. 副主席詢問委員，在定出許可有效期前，是否認為這宗申請可以接受。

39. 一名委員認為這宗申請可以接受，並指出考慮到申請編號 A/YL-HT/389 先前獲批給為期一年的許可是符合當時適用的城規會規劃指引，因此較適當的做法是按照城規會規劃指引編號 13D，就這宗申請批給為期兩年的臨時許可。

40. 蘇應亮先生在回應另一名委員的問題時說，申請編號 A/YL-HT/430 所涉地點坐落在「綠化地帶」和「綜合發展區」地帶內，而這宗申請則完全坐落在「綠化地帶」內。為符合城規會規劃指引而就這宗申請批給為期兩年的許可，或會把露天貯物用途提早重置，以及取締不符合環境的用途。

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零零八年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點外圍 5 米以內的物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

4.2. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／污水工程的意見，即申請人應妥善保養現有排水設施，並在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率時，調整有關設施；以及申請地點會侵佔 2A-1T 期工程(元朗污水管)內污水收集系統的建議可供選擇路線，而有關工程仍有待渠務署的顧問作進一步研究；

- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-KTN/247 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 202 號  
餘段(部分)及第 203 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/247 號)
- 

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——雖然申請人提交的排水建議不符合渠務署的要求，但渠務署原則上不反對這宗申請。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在這宗申請公布期間，當局沒有收到任何公眾意見，亦沒有接獲由該區民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12.2段詳列的理由，不反對這宗申請。規劃署建議批給為期一年的較短許可有效期及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況和履行規劃許可附帶條件的狀況。

44. 一名委員留意到先前曾有五宗申請因未有履行附帶條件而被撤銷規劃許可，另有兩宗申請則被拒絕。該名委員問及上述申請與現時這宗申請是否由同一名申請人提出。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答表示，先前的申請是由現時的申請人的先夫提出。

#### 商議部分

45. 一名委員對這宗申請有所保留，因為先前的申請均被拒絕或撤銷規劃許可，而申請人在現時這宗申請中所提交的排水建議，亦不符合渠務署的要求。對於申請地點現時在沒有規劃許可的情況下繼續用作露天存放建築材料及機械，另一名委員表示關注。

46. 蘇應亮先生請委員參閱文件第5段的內容，並回應表示，規劃事務監督已於二零零六年一月九日向該地點的佔用人發出警告信，同時會繼續留意該地點的情況，以便採取進一步的強制執行行動。現時的申請人已提交資料，證明已按先前的規劃許可附帶條件，切實執行美化環境及排水的建議，並承諾會履行所有規劃許可附帶條件。蘇先生建議批給較短的一年許可有效期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況和履行規劃許可附帶條件的狀況。

47. 一名委員認為從法律的觀點而言，先前的申請是由現時的申請人的先夫提出，與現時的申請人並無關係，故此小組委員會應把這宗申請視作新的申請考慮，而批給為期一年的規劃許可及較短的履行規劃許可附帶條件期限予這宗申請，亦屬恰當的做法。

48. 蘇應亮先生在回應秘書的查詢時表示，申請人已按照先前的規劃許可附帶條件提交排水及美化環境建議。雖然渠務署認為排水建議不符合要求，而規劃署亦認為美化環境的建議不夠詳細，但上述兩部門均不反對這宗申請。

49. 一名委員問及以往是否有與這宗申請同類的申請獲得批准，以及處理的方法是否一致。秘書回答表示，對於那些提交了技術建議，但有關建議未獲相關政府部門接納的同類申請，城規會通常會加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的技術建議。

50. 一名委員認為雖然申請人的先夫以往曾提出申請，但她仍應被視作新的申請人。該名委員問及與先前申請(編號 A/YL-KTN/190)有關的上訴個案被駁回的原因。蘇應亮先生回答說，由於申請人逝世，令申請不再存在，故此有關上訴被技術上駁回。他請委員參閱圖 A-5，並指出申請地點已建有一些排水渠，而規劃署的城市設計及園境組亦表示，申請地點上新近種植了一些樹木，顯示現時的申請人已努力切實執行美化環境及排水的建議。秘書亦告知委員，申請人的法律代表曾經來信(載於文件附錄 Ia)，表示申請人已按先前的規劃許可附帶條件切實執行美化環境及排水的建議。

51. 另一名委員亦認為既然先前的申請人已經辭世，現時的申請人及其申請應視作新的申請人及新的申請處理。

52. 副主席總結表示，既然有委員對申請人是否會完全履行規劃許可附帶條件存有疑慮，小組委員會可批給為期一年的較短規劃許可有效期，以及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況和落實規劃許可附帶條件的狀況。委員表示同意。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准其規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，即有效至二零零七年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點作業；



- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何汽車拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行排水建議，而有關執行情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)，提交保護樹木及美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)切實執行保護樹木及美化環境的建議，而有關執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

54. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意小組委員會批給較短的許可有效期及履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關情況和落實規劃許可附帶條件的狀況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例事項採取執行契約條款行動的權利。申請人應向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入規管範圍；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由錦田公路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、澄清該道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬，以及徵詢負責地政及維修事務的有關部門的意見；
- (e) 申請人須採用「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所列的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移走。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程；
- (g) 留意香港警務處八鄉分區指揮官的意見，即有關地點的保安十分重要，申請人須作出妥善的安排；以及



- (h) 留意機電工程署署長的意見，即在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在地段內搭建構築物前，申請人或其承建商須與中華電力有限公司聯絡，以便把現有低壓架空電纜移離擬議發展的附近範圍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-KTN/248 擬在劃為「農業」地帶的元朗水尾村  
第 109 約地段第 754 號 A 分段至第 754 號  
Z 分段、第 754 號 AA 分段至第 754 號  
AN 分段、第 754 號餘段、第 800 號 A 分段、  
第 800 號 B 分段及第 800 號餘段和毗連政府土地  
興建新界豁免管制屋宇並就此填塘  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/248 號)
- 

### 簡介和提問部分

55. 小組委員會得悉申請人已於二零零六年四月十日要求延期對這宗申請作出考慮，以給予時間讓其擬備補充資料，解決有關方面對技術問題的疑慮，以及回應公眾就這宗申請所提出的意見。

### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意在收到申請人提交進一步資料當日起計兩個月內，考慮這宗申請。小組委員會亦議定通知申請人，現給予其兩個月時間以擬備提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-KTS/369 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 702 號 C 分段(部分)、第 703 號、第 704 號 B 分段餘段(部分)及第 705 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/369 號)
- 

### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為在申請地點北面毗鄰建有民居，預料有關發展會帶來環境上的滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請公布期間，當局沒有收到任何公眾意見，亦沒有接獲由該區民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳列的理由，不反對這宗申請，因為擬議用途與附近的土地用途並無不協調之處。雖然環境保護署不支持這宗申請，但申請地點自一九九九年曾六次獲批給規劃許可，而環境保護署在過去數年亦沒有收到關於申請地點引起環境問題的投訴。為盡量減少對環境的影響，當局將會促請申請人採用最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所建議的紓緩環境影響措施。

58. 一名委員詢問為何上一宗申請(編號A/YL-KTS/316)會獲批給較短的許可有效期(18個月)。蘇應亮先生回答表示，在先前六宗申請中，首五宗均沒有包含任何工場用途。最後一宗申請(編號A/YL-KTS/316)的申請人原本有意在申請地點設立工場，但該宗申請為環境保護署所反對，故此申請人其後在覆核的階段把工場用途從申請中剔除，並且呈交了排水建議。最後，城規會於二零零四年九月三日作出覆核後，批准該宗申請，給予為期18個月的許可。由於現時這宗申請並無任何工場活動，他建議批給為期三年的較長許可有效期。

### 商議部分

59. 由於環境保護署持續以附近有民居為理由而不支持有關申請，但規劃署則就不同的申請作出不同的建議，一名委員問及當局是否訂有指引，說明露天貯物用途與民居之間需要相隔多遠的距離。秘書表示，倘若有民居位於申請地點或通往申請地點的車輛通道的50米範圍內，環境保護署通常不會支持有關申請。然而，規劃署則採取較為實事求是和務實的處理方式，按每宗申請的理據個別作出評估，適當地考慮申請地點的實際情況、當局是否有接獲任何投訴，以及先前和同類申請的批核情況，然後才作出建議。

60. 黃漢明先生補充說，環境保護署主要關注的是環境方面的問題，而規劃署則可從較宏觀的角度評估每宗個案。從保護環境的角度而言，環境保護署對這宗申請有所保留，因為在申請地點附近建有民居。

61. 副主席表示，如果批給規劃許可，可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間，以釋除環境保護署的疑慮。委員同意小組委員會須取得適當平衡，並認為可以批准這宗申請。

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准其規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何汽車拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須按當局對申請編號 A/YL-KTS/316 的要求，時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)，在申請地點的辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (h) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。當局應請申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

64. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處正在對違例事項及非法佔用毗鄰政府土地一事採取執行契約條款及管制行動；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移走。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍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，移走所有違例工程；
- (d) 留意香港警務處八鄉分區指揮官的意見，即有關地點的保安十分重要，申請人須作出妥善的安排；以及
- (e) 申請人須採用「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所列的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-NTM/194 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗牛潭尾上竹園  
第 104 約地段第 2308 號 C 分段(部分)  
設置公用事業設施裝置(中電電力變壓組合支站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/194 號)
- 

#### 簡介及提問部分

65. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年四月十九日要求延期考慮這宗申請，以便有時間解決由規劃署城市設計及園境小組提出的樹木問題。

## 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xii) A/YL-PH/518 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 645 號、646 號(部分)、  
647 號、648 號(部分)、649 號(部分)、650 號  
(部分)、678 號(部分)、679 號及 691 號  
設臨時倉庫貯存工業機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/518 號)

---

## 簡介及提問部分

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時倉庫貯存工業機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——重點提述環境保護署不支持這宗申請，因為該區的附近設有易受影響用途，預期會對環境帶來滋擾；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為擬議倉庫用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分理據，足以偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。在申請地點的東北面及東面建有住宅構築物，擬議發展所引致的不同用途毗鄰而立問題將會是潛在的環境問題。

68. 委員就這宗申請並無提問。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議倉庫用途不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-PH/519 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 64 號餘段、  
72 號 B 分段第 2 小分段及 73 號 B 分段餘段  
設臨時騎術學校(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/519 號)
-



70. 鄭心怡女士就此議程項目申報利益，因為申請人的顧問彭振聲先生及她均是華人永遠墳場管理委員會的成員。小組委員會認為，鄭女士不涉及直接利益，她可繼續參與會議，就這宗申請進行商議。

#### 簡介及提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時騎術學校(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

72. 委員就這宗申請並無提問。

#### 商議部分

73. 副主席問及申請地點所發現的違例構築物，吳恒廣先生在回應時表示，地政總署會跟進這宗個案，倘批給規劃許可，會辦理有關短期豁免書申請。

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物須時刻妥為保養；



- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年七月二十八日或之前按申請人所建議提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年七月二十八日或之前提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (e) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。

75. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先沒有取得元朗地政處的許可，不得在申請地點搭建違例構築物。他保留權利，對這類違例事項採取執行契約條款行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即他的部門不會負責維修該地段內的現有通道；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即應促請申請人遵守最近期的「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少可能對環境造成的影

響；

- (e) 留意消防處處長的意見，即儘管不必向屋宇署提交整體建築圖則，仍須向消防處提交圖則，以便制訂詳細的消防安全規定。在申請地點提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部內訂定的標準；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該騎術學校的臨時建築許可證及臨時佔用許可證已於二零零二年十月十五日到期，該所學校因而於二零零二年關閉。就此，申請人應就有關許可證申領續期，同時，該所學校須在提交上述許可證的續期申請及獲建築事務監督接納後，才可重新開辦學校／重新使用校址；以及
- (g) 留意警務處處長(八鄉區指揮官)的意見，即申請人應充分關注該地點在保安方面的安排。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiv) A/YL-PH/521 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉錦田公路橫台山羅屋村  
第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、  
第 2096 號 B 分段餘段及第 2097 號 B 分段餘段  
設加油站  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/521 號)
- 

#### 簡介及提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作加油站用途；

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

- (c) 政府部門的意見——重點提述路政署不支持這宗申請，因為申請地點的一半範圍坐落於「錦田公路改善工程第二階段」計劃的工程範圍內，並會在二零零九年後動工，這宗作永久加油站用途的申請會影響日後的建造工程；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為加油站的長遠發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。同時，路政署以改善道路為理由，不支持這宗申請。

77. 一名委員獲悉申請地點先前曾獲批給許可作臨時加油站用途，而道路工程於二零零九年才會展開，詢問可否考慮批給臨時許可。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆時表示，自一九九八年起，小組委員會在考慮「錦田公路改善工程第二階段」計劃後，已批准五宗屬臨時性質的先前申請。上一宗規劃申請於二零零五年十二月二十三日獲小組委員會批給許可，為期三年。儘管這宗申請不獲批給許可，加油站仍可營運至二零零八年十二月二十三日。

#### 商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋；以及
- (b) 這項發展坐落於「錦田公路改善工程第二階段」計劃的工程範圍內，會影響有關道路改善計劃日後的建造工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xv) A/YL-PS/243 擬在劃為「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、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)設臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/243 號)
- 

### 簡介及提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬用作臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——重點提述環境保護署不支持這宗申請，因為在申請地點及通道的附近設有易受影響用途，預期會帶來環境滋擾。並無接獲其他相關政府部門的反對；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對。不過，規劃署收到一名立法會議員的信件，信中提及區內居民關注到塵埃和噪音滋擾等環境問題，以及在申請地點進行 24 小時運作；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然環境保護署不支持這宗申請，但該署對停泊私家車及輕型貨車沒有特別意見。規劃署認為，停泊私家車及輕型貨車可予容

忍，並可附加有關規劃許可附帶條件，包括限制停泊貨車及旅遊車和限制運作時間，以解決區內人士及環境保護署所關注的事宜。

80. 一名委員問及當局有否就該區其他同類申請附加建議的限制，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，當局已就屏山區的同類申請採用相同方式處理。

#### 商議部分

81. 一名委員詢問屬同類性質的編號 A/YL-PS/238 申請為何遭拒絕，蘇應亮先生在回應時解釋，申請地點涉及一宗先前編號 A/YL-PS/180 的申請，該宗申請於二零零四年五月二十八日獲小組委員會批給許可，而須附加的其中一項條件，是限制停泊貨車、重型貨車及貨櫃車。有關規劃許可其後被撤銷，原因是未有履行上述規劃許可附帶條件。基於這個背景，其後編號 A/YL-PS/238，涉及停泊貨車的申請於二零零六年四月七日遭小組委員會拒絕。

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《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 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理，包括更換已枯謝的植物；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年七月二十八日或之前，就根據規劃申請編號 A/YL-PS/123 先前在申請地點所落實的現有排水設施提交情況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用途／發展，則不會為當局所容忍。應請申請人立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展。

84. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 地政總署元朗地政專員的意見，即有需要就搭建構築物向元朗地政處申領短期豁免書。對於在農地上搭建違例構築物，元朗地政處保留採取執行管制行動的一切權利；

- (c) 屋宇署總工程師／新界西的意見，即有需要根據《建築物條例》第 24 條，採取行動清拆申請地點的違例構築物。如果擬進行任何新的工程，包括根據《建築物條例》就臨時構築物取得許可，均須正式提出申請；
- (d) 運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理和維修保養的責任誰屬；
- (e) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請地點不會涉及地面挖掘工程；以及
- (f) 申請人應遵守環境保護署所發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少可能對環境造成的影響。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xvi) A/YL-ST/303 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 46 號(部分)及第 47 號(部分)和毗連政府土地開設臨時零售商店作銷售車輛零件及配件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/303 號)
- 

#### 簡介及提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時零售商店作銷售車輛零件用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間並無接獲公眾的意見，也沒有接獲民政事務專員所轉交區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

86. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車和汽車維修的工作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)就申請地點提交標準的車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計就申請地點的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)就申請地點落實標準的車輛進出通道建議，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；



- (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，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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決任何關於發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，把申請地點內的違例情況納入法定管制。如果沒有收到／批准短期豁免書／短期租約，而申請地點上仍有違例情況，元朗地政處則會考慮對登記擁有人／佔用人採取適當的執行管制行動／管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即澄清由青山公路通往申請地點一段路徑的管理和保養責任及土地類別；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可並不代表當局不會根據《建築物條例》及有關規例對該地點上任何現有構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。貨櫃如用作辦公室或貯物用途則屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第VII部管制。申請人應留意《建築物(規劃)規例》第41D條關於建築物內設置緊急車輛通道的條文。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-ST/307 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3044 號餘段、第 3045 號餘段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段、第 3050 號餘段、第 3053 號餘段(部分)、第 3054 號(部分)及第 3056 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/307 號)
- 

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生請委員留意申請人在席上提交的信件，信上註明日期為二零零六年四月二十七日。他接着簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署不支持這宗申請，因為發展所帶來的額外交通，會使該區目前的交通情況惡化；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (d) 當局在公布期內接獲一份公眾意見，提意見人表示當局現正積極處理他的小型屋宇申請，他擔心該宗申請會受到這宗申請影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點已有發展小型屋宇的時間表，但申請人提交的文件內沒有充分理據，足以令當局偏離有關規劃意向。此外，申請人所提

交文件也沒有足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響。

90. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請地點已有發展小型屋宇的時間表，但申請人提交的文件內沒有充分理據，足以令當局偏離有關規劃意向；以及
- (b) 申請人所提交的文件內沒有足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響。

[蔣麗莉博士和陳嘉敏女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-ST/309 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、  
第 165 號餘段、第 166 號餘段及  
第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地  
闢設臨時貨車及貨櫃車停車場和車軌  
維修場連附屬食堂及地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-ST/309 號)

---

#### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨車及貨櫃車停車場和車軌維修場連附屬食堂及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間並無接獲公眾的意見，也沒有接獲民政事務專員所轉交區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

[陳嘉敏女士此時返回會議席上。]

94. 由於申請地點的北部非常接近「2B-1T 牛潭尾／新田污水幹渠第二期工程」的擬議收地界限，吳恒廣先生詢問，批給為期兩年較短的規劃許可有效期會否較為適合。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆詢問時請委員參看文件圖 A-2，表示雖然申請地點接近擬議污水收集計劃的工程範圍，但相信不會與計劃有牴觸，而渠務署也沒有提出有關的關注。

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)設置所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決任何關於發展的土地事宜；

- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約，把違例的臨時構築物和非法佔用政府土地納入法定管制；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區的環境造成的影響；
- (d) 遵照規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的建議，即在美化環境建議中清楚註明申請地點邊界內全部現有和擬種植樹木的名稱，以及在補回缺少的樹木前向他提交建議，以便他提供意見；
- (e) 遵照消防處處長的建議，即建築物如設置開放給公眾的食肆，須由合資格的人士證明該建築物在結構上安全，並非不合標準的構築物；以及在有需要時聯絡消防處危險品課，就涉及危險品貯存／使用的處所的發牌事宜，徵詢該課的意見；以及
- (f) 遵照食物及環境保護署署長的建議，即食堂是專為受僱於工作場所的人士而設(訪客或司機均不視作僱員)；在食堂入口張貼「只限員工使用」的顯眼通告；食堂須由申請人或其代理營運；停車場、車軌維修場、辦公室和員工食堂的運作，不得對附近地區的環境造成滋擾；以及擬設停車場、車軌維修場、辦公室和員工食堂所產生的廢物視為行業廢物，申請地點的管理單位須負責清除和處理有關廢物。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xix) A/YL-TYST/313 把劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村公庵路第 117 約地段第 1901 號餘段(部分)、第 1902 號 A 分段及第 1902 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地用作臨時露天存放雜物(包括空膠桶及魚網)及辦公室用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/313 號)

---

簡介及提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放雜物(包括空膠桶及魚網)及辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署不支持這宗申請，理由是毗連申請地點南面有住宅構築物。當局沒有接獲其他有關政府部門的反對；

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

- (d) 當局在公布期內接獲一份公眾意見，基於環境理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點坐落在第 1 類地區內；以及擬議用途並非與附近土地用途不相協調。環境保護署所關注的問題，可藉附加相關的規劃許可附帶條件解決。為了盡量減低對環境造成的影響，當局應促請申請人採取最新版本的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指

引》所建議的環境緩解措施。此外，當局應批給為期兩年較短的規劃許可有效期和較短的履行期限，以監察申請地點的情況，以及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

98. 委員提出下列問題：

- (a) 根據圖 A-4，申請是否包括申請地點上所發現的漁缸構築物；以及
- (b) 根據圖 A-2 和 A-4，鑑於接近 30% 的申請地點為構築物所覆蓋，申請用途可否視作露天貯物用途。

99. 蘇應亮先生提出下列各點：

- (a) 申請並不包括漁缸的用途。倘批准這宗申請，可提醒申請人這項規劃許可只是批給所申請的用途；以及
- (b) 根據城規會規劃指引編號 13D，「露天貯物」用途是指在超過 50% 為露天用地的土地上進行的活動。根據申請人所提交的資料，總申請地點面積為 603 平方米，有蓋範圍的面積為 125 平方米（即約 20%）。因此，這宗申請應視為露天貯物用途的申請。

#### 商議部分

100. 蘇應亮先生在回應一名委員的提問時說，如果申請地點在批給規劃許可後用作養漁用途，當局則會採取適當的執行管制行動，而申請人亦須重新提交申請。

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零零八年四月二十八日止，並須附加下列條件：



- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (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，不得在申請地點使用、停泊／停放重型車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)落實獲接受的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)落實獲接受的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)在申請地點辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)設置車輛進出通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)、(c)或(d)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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。當局應請申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

103. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意批給兩年較短的規劃許可有效期，旨在監察申請地點的情況；附加較短的履行規劃許可有效期，也旨在監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決任何關於發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例佔用政府土地和違反私人地段契約條款採取管制行動。有關地段的註冊擁有人應向元朗地政處申請短期豁免書，而有關政府土地佔用人則應申請短期租約；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，澄清同一道路／通道／路徑的管理和保養責任，並徵詢有關地政和保養當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即位於出入口的車輛進出通道應按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 建造，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應就申請地點界線以外的擬議排水工程，諮詢元朗地政專員，以確保發展日後的排水暢通無阻；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的影響；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的要求，並須委任認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，移去所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xx) A/YL-TYST/314 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗唐人新村第 119 約地段第 1231 號 A 分段  
第 1 小分段(部分)及第 1231 號 B 分段餘段(部分)  
用作臨時露天存放建築機械(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/314 號)
- 

#### 簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生提及於會上呈閱的文件第 9 頁的取代頁，請委員加以留意。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械用途(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——摘要指出環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施。當局

並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。環境保護署表示關注的問題，可透過附加相關的規劃許可附帶條件來解決。倘當局批給許可，建議給予較短的規劃許可期，以三年代替五年，以便當局監察有關發展的情況及該發展對附近地區環境所造成的影響。

105. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應一名委員的詢問時，表示申請五年的規劃許可期只是申請人的個人意向。在「未決定用途」地帶內的所有發展，均必須向城市規劃委員會申請許可，這點與其他土地用途地帶的規定有所不同。

[黃漢明先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

106. 秘書作出闡述，表示鄉郊地區分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中有所規定，容許就鄉郊地區的各地帶申請為期可達三年的臨時用途，而有關用途無須屬於個別地帶「註釋」所載的「第一欄用途」或「第二欄用途」。在「未決定用途」地帶內進行任何發展，不論是臨時發展或永久發展，均須向城市規劃委員會申請許可。雖然申請人可以申請永久許可，但他選擇了申請為期五年的臨時許可。規劃署考慮到就鄉郊地區批給臨時許可的現行做法，認為批出為期三年的較短規劃許可期較為適合。

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月二十八日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上八時不得在申請地點進行作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點範圍內修理、安裝及保養建築機械，或進行其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (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)、(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；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意當局批給較短的許可有效期，是為監察有關發展的情況；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別。申請人應澄清此道路／通道／路徑的管理和保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和保養當局的意見；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵照環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理，以盡量紓緩潛在的環境影響；以及

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的要求，並須委任認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxi) A/YL-TYST/315 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗欖口村第 120 約地段第 2366 號餘段、  
第 2367 號及第 2386 號餘段  
用作臨時露天存放建築機械及材料和  
關設汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/315 號)

---

[黃漢明先生此時返回會議席上。]

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械及材料用途和關設汽車修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——摘要指出運輸署不支持為申請地點提供超過一個車路路口。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。運輸署對提供超過一個通往申請地點的車路路口提出的關注，可透過附加相關的規劃許可附帶條件來解決。

110. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

111. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應一名委員詢問何以編號 A/YL-TYST/269 至 273 的同類申請遭到拒絕時，向委員提及文件的圖 A-2，表示該等申請及有關車路路口較為接近天龍村，而現時這宗申請的有關路口在申請地點西部，車輛通道則位於北面，與天龍村距離較遠。

112. 黃漢明先生回應副主席對申請地點東南面住宅構築物提出的關注時，表示通往申請地點的車輛通道並不接近住宅構築物，有關發展不大可能對該等構築物造成重大的環境影響。申請人可採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本所列載的紓緩環境措施，以盡量紓緩潛在的環境影響。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月二十八日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；



- (d) 就上文(c)項條件而言，建議的車輛通道必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設備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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關發展與申請地點的有關擁有人解決任何土地事宜；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別。申請人應澄清此道路／通道／路徑的管理和保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和保養當局的意見；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的紓緩環境措施，以盡量紓緩潛在的環境影響；



- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的要求，並須委任認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即把申請地點作工場用途的建議，可能會涉及存放／使用危險品的活動。因此，申請人／申請地點的經營者應在有需要時與危險品課聯絡，以便就有關處所作上述用途的領牌事宜徵詢該部門的意見。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL/70-1 申請延長展開核准發展的期限——在元朗新市鎮第 2 區元朗安樂路以南涵蓋公共交通交匯處連西鐵朗屏站的政府土地進行綜合商業／住宅發展 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/70-1 號)
- 

### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議延長展開核准發展的期限，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請或並無提出負面意見；

- (d) 接獲一宗經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，反對理由主要涉及排水、交通及環境方面的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.1 段所載的理由，不反對這宗申請。雖然有區內人士就擬議發展在排水、交通和環境方面的影響而提出反對，但運輸署、環境保護署及渠務署對這宗申請沒有負面意見。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期為三年，至二零零九年八月二十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(f)、(g)、(h)及(i)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園景設計總圖(包括植樹建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程進度表，而有關安排必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 因應該區的地區發展情況和建築物高度限制，調整擬建住宅大廈的最高高度，而有關高度必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 正如申請人在交通影響評估中建議，設計和落實路口改善計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 通過進行擬議發展，為路政署「元朗安寧路及教育路之間的行車及行人天橋」工程計劃中連接西鐵朗屏站的擬建行人天橋，提供多個出入口及支座，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 設計和提供由元朗安寧路通往朗屏站的行人道，包括連接安寧路行人路的梯級和斜路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供緊急車輛通道、消防供水設施和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 正如申請人在環境影響評估中建議，設計和提供消滅噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 把受擬議發展影響的現有水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (k) 在申請地點內設計和重置一個垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；以及
- (l) 提交排水影響評估和水力影響評估，而有關工作必須符合渠務署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 再次延長這項規劃許可的有效期，不屬於城規會所指的 B 類修訂範圍。申請人倘有意再次延長展開有關發展的期限，便須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請，詳情參閱城規會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須因應規劃許可附帶條件(e)項，就新增路口改善計劃的設計和實施情況，更新有關的交通影響評估；

- (c) 路政署總工程師／新界西及總工程師／工程的意見，即路政署工程部的「元朗安寧路及教育路之間的行車及行人天橋」工程計劃已定於二零零九年年初展開，至二零一二年竣工，申請地點範圍可能涉及與不相協調用途為鄰的問題；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。發展商應承擔受擬議發展影響而必須進行改道工程的費用；以及
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即應提醒申請人申請地點屬於附表所列地區編號 2，表示地底可能存在含溶洞的大理石，申請人應依照《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地基平面圖，以供核准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL/74-1 申請延長展開核准發展的期限——在元朗新市鎮第 7 區元朗安樂路以北涵蓋公共交通交匯處連西鐵朗屏站的政府土地進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/74-1 號)
- 

### 簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議延長展開核准發展的期限，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請或並無提出負面意見；
- (d) 接獲一宗經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，其中主要關注到擬議發展對環境、視覺和風水的影響；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 6.1 段所詳載的理由，不反對這宗申請。關於區內人士的反對，委員應注意環境保護署並無就環境方面提出負面意見。至於視覺和風水方面的影響，規劃署認為區內現時已有些高層住宅發展，擬議發展並非與附近的發展不配合，而風水問題並非重大的規劃考慮因素。

120. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期為三年，至二零零九年九月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(f)、(g)及(h)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園景設計總圖(包括植樹建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程進度表，而有關安排必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 因應該區的地區發展情況和建築物高度限制，調整擬建住宅大廈的最高高度，而有關高度必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 正如申請人在交通影響評估中建議，設計和落實路口改善計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 設計和提供緊急車輛通道、消防供水設施和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 正如申請人在環境影響評估中建議，設計和提供消滅噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 在擬議發展中設計和提供一間安老院舍，其中可供運作實用樓面面積不得小於 1 376 平方米，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (i) 把受擬議發展影響的現有水渠及污水渠改道，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交詳細的渠務建議(包括公共水渠及污水渠的接駁)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 再次延長這項規劃許可的有效期，不屬於城規會所指的 B 類修訂範圍。申請人倘有意再次延長展開有關發展的期限，便須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請。詳情參閱城規會規劃指引編號 35 A 和 36；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須因應規劃許可附帶條件(e)項，就新增路口改善計劃的設計和實施情況，更新有關的交通影響評估；
- (c) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。發展商應承擔受擬議發展影響而必須進行改道工程的費用；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即應提醒申請人申請地點屬於附表所列地區編號 2，表示地底可能存在含溶洞的大理石，申請人應依照《建築

物條例》的規定，向屋宇署提交地基平面圖，以供核准；以及

- (e) 地政總署元朗地政專員的意見，即有區內人士關注到，擬議發展是否會對該區多條鄉村的電視接收造成潛在的不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL/134-1 申請作出 B 類修訂——在劃為「綜合發展區」地帶和「道路」用地的元朗新市鎮第 12 區第 115 約和第 116 約地段第 504 號及多個地段和毗連政府土地進行綜合商業／住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/134-1 號)
- 

123. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的子公司提交。小組委員會知悉，葉天養先生過去曾經與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，他因此就此議項申報利益。葉天養先生就缺席會議致歉。

124. 鄭恩基先生現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，故就此議項申報利益。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂核准發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並不反對這宗申請或並無提出負面意見；



- (d) 民政事務專員接獲八份由區內人士提交的意見書，其中一份支持這宗申請，其餘七份則基於環境、交通、視覺和排水方面的理由，反對這宗申請。此外，民政事務專員接獲三項由區內人士提出的口頭反對，有關人士主要基於環境和視覺方面的理由作出反對；

[馮志強先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段所詳載的理由，不反對這宗申請，其理由是擬議修訂主要涉及刪除第 116 約地段第 419 號，以及因此而須調整總綱發展藍圖、地盤面積、非住用平台的商用總樓面面積及停車位和上落客貨設施的提供。住宅部分的發展規範維持不變，而擬議發展仍然符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。先前區內人士曾就編號 A/YL-132 和 A/YL-134 的申請提出反對，而小組委員會已充分考慮有關意見。其他有關政府部門(包括運輸署、環境保護署和渠務署)並不反對這宗申請或並無提出負面意見。

126. 副主席詢問刪除地段第 419 號是否會影響有關的地積比率。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，即使刪除地段第 419 號，有關地點的地積比率仍須按綜合地積比率計算，即住用部分為 5 倍，非住用部分為 9.5 倍。換言之，有關的整體總樓面面積會減少。

#### 商議部分

127. 吳恒廣先生提出下列問題和關注事宜：

- (a) 留意到擬議發展並不包括地段第 419 號在內，而通往該地段的通道將會保留；
- (b) 文件附錄 Id 的繪圖 M-1A 所顯示的公共設施(例如公共行人徑和單車徑)的管理和維修保養責任，而有關責任不應轉嫁到未來的單位業主；



- (c) 由於尚未取得毗鄰九廣鐵路公司和政府用地的協議，因此會有行人天橋的接駁問題；以及
- (d) 如果在計算總樓面面積時並不包括一樓的公共通道在內，是否會規限通道的闊度。

128. 蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 雖然現階段尚未徵用整個地段第 419 號，但申請人是該地段的主要股東(佔股份的 11/15)，並已向地政總署提交承諾書，確認有意為該地段提供一條行人通道和繼續收購該地段餘下的股份。該地段的行人通道已包括在現有計劃和元朗市地段第 504 號的批地文件中。預計日後徵用整個地段第 419 號時，申請人會提交經修訂的總綱發展藍圖，以供城規會考慮；
- (b) 就公共設施(即擬議的公共行人徑、單車徑、園景區和單車停放區)日後的管理和維修保養而言，申請人同意承擔管理和維修保養這些公共設施的責任，直至有關政府部門接管為止。至於明渠上蓋的園景區，有關責任會由商場承擔，並不涉及未來的單位業主。當局可提醒申請人在批地階段，為解決有關事宜與地政總署進一步磋商；
- (c) 關於行人天橋的接駁問題，當局應提醒申請人在批地和實施階段，與有關政府部門(包括地政總署、路政署和運輸署)及九廣鐵路公司再作討論；以及
- (d) 在先前核准的發展計劃(申請編號 A/YL-134)中，計算總樓面面積時並不包括公共通道的面積在內，而這點在這宗申請中並無改變。有關的總樓面面積是否可獲豁免或獲批給額外的地積比率，應在提交建築圖則階段，由建築事務監督在徵詢相關政府部門的意見後決定。申請人聲明無意就公共通道爭取額外的地積比率。如果建築事務監督決定在計算總樓面面積時須把該通道包括在內，則申請人須提交經修訂的發展計劃，以供城規會考慮。當局已在文

件第 10.5(j)段中建議，如果現時的发展計劃獲得核准，便會附加相關的指引性質條款。

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，分別根據《城市規劃條例》第 4A 條核准總綱發展藍圖和根據第 16 條批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零零九年九月二十三日止，除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於日期後停止生效。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(d)、(g)至(j)及(m)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實園景設計總圖，包括申請人建議沿申請地點西南面界線明渠上蓋闢設開放給公眾使用的園景區，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程進度表(附連分階段實行的建議)，而有關安排必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 正如申請人所建議，為連接申請地點四周的毗鄰發展的行人天橋，以及為連接申請地點北面「綜合發展區」發展的行車天橋，設計和提供結構出入口及支座，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 正如申請人所建議，為元朗公路博愛交匯處及青山公路元朗段設計和落實道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 正如申請人所建議，為鳳琴街／鳳攸南街及鳳翔路／鳳琴街設計和落實路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 為所有住宅大廈提供緊急車輛通道、消防供水設施和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 提供車輛通道安排，包括內部車輛通道及出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 正如申請人建議，設計和提供託兒所／幼稚園，而有關情況必須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (j) 設計和提供消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 依照經核准的排水影響評估中的建議，並配合有關發展的需要，提供污水收集系統工程和安排系統的運作和維修保養，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 配合擬議發展的需要，提交經修訂的渠務影響評估，以確定擬議發展的影響及所須提供的紓緩水浸措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提供一個渠務專用範圍，以配合申請地點西南面界線明渠的運作和維修保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 配合擬議發展的需要，提供多個水務專用範圍，以便保護現有水管和進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (o) 設計並落實在明渠上蓋提供單車停放處、攸田東路的經改良布局設計，以及有關發展的單車徑／行人徑系統，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

130. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 因應城規會訂定的規劃許可附帶條件，修改總綱發展藍圖。根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，核准總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件將會經

城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應設法把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖存放於土地註冊處；

- (b) 留意文件第 9.1.1 段所載地政總署總產業測量師／總部的意見，特別是就連接西鐵元朗站擬議物業發展的擬建行人天橋，與九廣鐵路公司磋商；
- (c) 留意文件第 9.1.3 段所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.4 段所載運輸署助理署長／新界的意見；
- (e) 留意文件第 9.1.6 段所載渠務署總工程師／新界北的意見；
- (f) 留意文件第 9.1.7 段所載渠務署總工程師／污水工程的意見；
- (g) 留意文件第 9.1.8 段所載水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (h) 留意文件第 9.1.9 段所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見；
- (i) 正如文件第 10.1(b)及(c)段所述，就落實擬議公共設施及行人天橋的事宜，繼續與有關政府部門和九廣鐵路公司磋商；
- (j) 正如文件第 10.2 段所述，如果在計算總樓面面積及地積比率時會包括該 24 小時開放的公共通道的面積在內，便須提交經修訂的發展計劃，以供城規會考慮；以及

- (k) 正如文件第 10.3 段所述，聯絡下攸田村、上攸田村、大圍村、東頭村、英龍圍及東新黃屋村的村代表，解釋有關的發展建議和實施進度。

### 一般意見

131. 一名委員建議，為方便委員了解就先前核准發展所作的擬議修訂，應在顯示現有發展計劃與先前核准的發展計劃兩者不同之處的繪圖上，特別標示所作的實質改變。秘書同意此舉是可行的。

[副主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和吳先生於此時離席。]

132. 副主席表示，主席已到達參加會議，他遂把會議交由主席主持。

[鄭恩基先生此時返回參加會議，而吳恒廣先生此時暫時離席。]

[休會五分鐘。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 6

#### 第 12A 條申請

Y/NE-LYT/1 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖  
編號 S/NE-LYT/11》——把粉嶺軍地南第 83 約  
地段第 897 號和第 916 號 B 分段(部分)  
由「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶  
改劃為「住宅(丙類)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-LYT/1 號)

---

## 簡介和提問部分

133. 小組委員會察悉，申請人已於二零零六年四月七日要求延期對這宗申請作出考慮，以便給予申請人時間澄清「龍馬路及其連接沙頭角公路路口的改善工程」計劃的收地界線。地政總署將於一個月內在憲報公布有關工程的事宜。

## 商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/NE-LT/356 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒峯村第 8 約地段第 243 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/356 號)

---

(ii) A/NE-LT/357 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒峯村第 8 約地段第 243 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/NE-LT/357 號)

---

(iii) A/NE-LT/358 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒峯村第 8 約地段第 243 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/358 號)

---

### 簡介和提問部分

135. 小組委員會注意到，編號 A/NE-LT/356 至 358 的申請性質相同，其所涉及的地點位置接近，因此同意一併考慮該三宗申請。

136. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 有關申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲三份反對該三宗申請的公眾意見書，公眾基於視覺和環境理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，不大可能會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

137. 主席詢問有關所接獲的三份公眾意見書的事宜；沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，該三份公眾意見書由同一家投資公司提交，該公司基於視覺和環境理由提出反對。他補充說，當局已就有關公眾意見徵詢相關的政府部門，有關政府部門對公眾意見並無意見，亦不反對有關申請。

### 商議部分

138. 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，批准編號 A/NE-LT/356 至 358 的申請。有關規劃許可的有效期至二零二零年四月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開



或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道或設置住用消防花灑系統，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 接駁污水排放系統和公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交斜坡評估報告，並落實報告所指的鞏固斜坡工程，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

139. 小組委員會亦同意告知各申請人留意：

- (a) 待公共污水收集網絡竣工後，方可落實興建擬議的小型屋宇；
- (b) 須為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請地點附近有一些低壓地下電纜；申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (d) 倘上文(f)段所述的斜坡評估調查顯示，擬議發展會對鄰近斜坡造成不良影響，或會受鄰近斜坡所影響，需要進行防止山泥傾瀉工程或斜坡補救工程，



則申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築事務監督提交擬議工程計劃及就地盤平整工程訂明的圖則。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TP/360 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 244 號、第 245 號、第 246 號 A 分段、第 256 號 A 分段及第 256 號 G 分段和毗連政府土地興建四幢屋宇(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/TP/360 號)
- 

#### 簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，公眾關注到對交通造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 13.1 段，即擬議發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因此不大可能會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。雖然區內人士關注有關發展可能會對交通造成不良影響，但運輸署不反對這宗申請。

141. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

142. 主席就接獲的公眾意見提出問題，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，公眾意見由區內一名村民提出，表示關注擬議發展對交通造成的不良影響。他補充說，運輸署不反對這宗申請，大埔民政事務處亦已計劃興建如文件圖A-2所顯示的車路，服務有關地區。

143. 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二零二零年四月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供設有街道消防栓的緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交土力規劃檢討報告，並落實報告所指的緩解措施，而有關報告和措施必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

144. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養相關的土地問題；
- (b) 申請人須就擬議發展採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；

- (c) 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計劃；
- (d) 申請人在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，並且在施工前與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有架空電線部分的路線，或以地下電纜代替該電線部分；以及
- (e) 申請人須盡量保存申請地點範圍內的樹木。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TP/368 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大埔市地段第 180 號興建屋宇 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/368 號)
- 

[吳恒廣先生此時返回會議席上。]

#### 簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，公眾基於景觀、空氣流通及環境方面的理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即這宗申請要求對先前一項核准計劃(申請編號 A/TP/247)作出修訂，其中只涉及略為修改游泳池的布局、建築形式及擴建部分，整體發展密度則維持不變。雖然區內人士提出一項

反對，但有關政府部門(包括環境保護署)不反對這宗申請。

146. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

147. 主席表示，申請地點位於「綠化地帶」內，然而當局先前曾批給兩項規劃許可，而且申請地點所涉及的土地是於二零零四年批出作市地段的。他補充說，擬議修訂屬輕微性質的修訂，有關發展密度並無改變。

148. 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二零一零年四月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交連接大埔公路和申請地點的車輛通道安排建議，並落實有關安排，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交斜坡評估報告，並落實報告所指的鞏固斜坡工程，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 申請地點範圍內及附近有低壓架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (b) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 申請人為申請地點提供緊急車輛通道，須遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；以及
- (d) 進行任何樹木砍伐工程前，須事先取得有關政府部門批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LYT/327 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1776 號興建屋宇(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-LYT/327 號)
- 

### 簡介和提問部分

150. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，公眾關注洪泛可能會對現有行人徑和停車場造成影響，並且關注公共衛生問題；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。就區內人士所關注的事項而言，地政總署告知，有關發展完全位於地段第 1776 號的界線範圍內，因此不會影響毗鄰申請地點的現有行人徑和停車場。經諮詢的其他政府部門均不反對這宗申請。

151. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

152. 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二零一零年四月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 在申請地點的 100 米範圍內提供街道消防栓，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計及提供排水設施，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

153. 小組委員會亦同意告知申請人，須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/NE-TKL/284 在劃為「露天貯物」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「道路」用地的粉嶺軍地北第 83 約地段第 165 號餘段及第 167 號和毗連政府土地關設臨時露天貯物場和貨倉及進行貨物裝卸處理(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/284 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士請委員注意於會上提交第 10 和第 11 頁的兩頁取代頁。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景 — 強調申請地點分為兩個部分。西面較大部分主要位於「露天貯物」地帶內，另有小部分位於顯示為「道路」用地的範圍內；東面的較小部分則主要位於「農業」地帶和「綠化地帶」內；
- (b) 擬議臨時露天貯物場和貨倉，以及進行貨物裝卸處理，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 強調環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受滋擾的用途，預計會出現環境滋擾的問題。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，公眾基於環境和交通方面的不良影響，以及治安問題提出反對。民政事務專員接獲三份區內人士意見書，其中一項意見表示對申請沒有意見，其餘兩項意見則以交通、排水、安全、環境及健康為由提出反對，當中一份反對附有七頁區內人士的簽署(見文件附錄 Va)；以及



- (e) 規劃署的意見—規劃署認為申請用途可予容忍，為期三年，理由詳載於文件第 12.1 段，即申請地點面積約 96% 位於「露天貯物」地帶內，而附近用途主要為露天貯物場、貨倉及工場，有關發展與這些用途並非不相協調。雖然最近於二零零五年九月九日獲批給的許可(申請編號 A/NE-TKL/275)，因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而於二零零五年十二月九日撤銷，但申請人已提交排水建議、環境美化工程建議、消防裝置建議及緊急車輛通道的詳情。有關政府部門對這宗申請並無負面意見。環保署所關注的事項可透過附加相關規劃許可附帶條件得到解決。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

155. 一名委員參照文件圖 A-4，提出下列關注事項及問題：

- (a) 他注意到申請地點毗鄰一些住用構築物；有關發展與住用構築物為鄰會否產生任何問題；
- (b) 申請地點東部有露天貯物用途，該處亦有車輛停泊，這樣會對毗鄰的住用構築物(即香檳屋)造成滋擾；以及
- (c) 既然附近一道橋是通往申請地點的唯一車輛通道，文件第 10.1.4 段亦已列明，路政署不負責該橋的維修保養；重型及貨櫃車輛可能會對附近居民構成噪音滋擾，那麼該橋是否適合重型及貨櫃車輛行駛。

156. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及廖懿珍女士回應時提出下列各點：

- (a) 雖然申請地點毗鄰一些住用構築物，但其面積約 96% 位於「露天貯物」地帶內。在該地帶內，露天貯物用途是有當然權利進行的用途。申請人需要提出這宗申請，只是因為申請地點亦有部分位於「農業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的範圍；



- (b) 當局上次批給許可時已附加一項規劃許可附帶條件，禁止把申請地點東部作露天貯物或貨物裝卸用途；以及
- (c) 由於每天只有四至五次車輛行程，運輸署不反對這宗申請。

157. 主席詢問沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生有關他所接獲一封由區內人士提交的反對信件，該信件附有七頁區內人士的簽署。許惠強先生回應時表示，當局曾接獲區內人士提出的同類反對，處理上次申請時有關反對亦已在考慮之列。此外，有關政府部門不反對現時這宗申請。

[劉志宏博士此時離席。]

#### 商議部分

158. 主席注意到區內人士反對這宗申請。他表示申請地點是否適合作露天貯物用途才是問題癥結所在。雖然申請地點絕大部分土地位於「露天貯物」地帶內，露天貯物用途亦是有當然權利進行的用途，當局仍應顧及有關地點及附近環境的實際情況，從環境關注事項是否可獲解決方面作出考慮。許惠強先生回應時表示，倘批給規劃許可，可考慮附加相關規劃許可附帶條件，包括限制運作時間，以及要求提交和落實排水建議和貨物裝卸安排建議，以供考慮。

159. 一名委員詢問有關區內人士提出的反對，許惠強先生回應時表示，他不知悉反對者的背景。

160. 一名委員注意到，區內人士的反對信提及區內人士關注申請地點上進行的工業運作和燃燒塑膠廢物活動，並詢問解決方法。許惠強先生請委員參閱文件圖 A-4 及 A-5 的實地照片。他表示，據實地視察所得，申請地點部分範圍已空置，部分則用作貨倉，並無察覺場內有任何工業運作。主席補充說，倘申請獲得批准，可附加禁止在申請地點進行工業運作的附帶條件，申請人如未履行有關附帶條件，批給的規劃許可可被撤銷。

161. 一名委員關注到有關重型或貨櫃車使用鄰近一道橋的事宜。主席回應時指出，倘該橋存在負荷量的問題，運輸署會施加限制，禁止有關車輛使用該橋。另一名委員表示，重型或貨櫃車輛使用該橋可能會構成噪音滋擾。主席表示，根據申請人提供的資料，每天往來申請地點的車輛行程只有數次，而且可透過限制申請地點運作時間來解決噪音影響的問題。

162. 主席總結時表示，爲了把區內住宅用途的環境影響減至最低，申請地點東部不應作露天貯物或貨物裝卸處理用途。透過附加規劃許可附帶條件，限制運作時間及禁止進行工業運作，便可解決區內人士關注的問題。委員對此表示贊同。

163. 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，爲期三年，至二零零九年四月二十八日止，並須附帶下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點範圍內不得在夜間(晚上六時三十分至翌日早上八時)進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理危險品或電子零件廢物；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點東部，即在有關分區計劃大綱圖上劃爲「綠化地帶」和「農業」地帶的範圍內作露天貯物或貨物處理用途；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)，落實車輛通道、泊車和貨物起卸安排建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月二十八日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置及滅火水源必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)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的任何時間，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
- (l) 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)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。

164. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察在申請地點履行有關規劃許可附帶條件的情況；

- (b) 須落實《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》中建議的相關環境措施；
- (c) 申請人須確保擬議發展的運作，不會對申請地點附近香檳屋的蝙蝠及其棲息地構成滋擾；
- (d) 申請人須向地政總署北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便分別把申請地點上搭建的構築物和佔用政府土地的事宜納入法定管制；
- (e) 倘受發展影響而須對現有水管進行改道工程，所需費用概從發展項目中支付；申請地點附近的水管，未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 須委任一名認可人士統籌所有建築工程，而批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例建築物視作可以接納。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程；
- (g) 有關緊急車輛通道的安排，應符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (h) 消防處處長會在收到建築圖則後就提供消防裝置事宜提供詳細意見。倘根據《建築物條例》，申請人無須提交一般建築圖則，則應告知申請人把收納擬議消防裝置資料在內的有關建築圖則提交消防處處長作進一步考慮。

[吳祖南博士離席，鄭心怡女士此時暫時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-1 申請修訂規劃許可—在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山落禾沙附近第 206 約的多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/61-1 號)

---

### 簡介和提問部分

165. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士請委員留意在會上呈閱的第 14 頁補替散頁。然後，她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議就先前核准計劃所作的修訂；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 從民政事務專員接獲一份由區內人士提出的反對，反對原因主要是建築物過高、地積比率太大，以及行人和騎單車者的安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 8.1 段所述的理由，不反對這宗申請。有關原因是擬議對先前核准的計劃(申請編號 A/MOS/61)所作的修訂，是為配合市場需求而作出的；而現時這項計劃符合「綜合發展區(1)」的規劃意向。區內人士所提出的反對，基本上與就先前核准計劃提出的反對意見相同。有關政府部門亦不反對現時這項計劃。

166. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

167. 主席表示，規劃署署長可根據城規會授予的權力，考慮有關乙類修訂的申請。不過，就這宗個案而言，由於區內人士提出反對，這宗申請已提交小組委員會考慮。考慮到區內人士所提出的反對主要關乎建築物過高、地積比率太大，以及行人和騎單車者安全等問題，主席表示，小組委員會在考慮先前所核准的計劃時，已就建築物高度及發展密度問題進行討論。他接着詢問，關於行人和騎單車者的安全問題可否獲得解決。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

168. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回覆時，請委員參閱文件繪圖 AA-1。他表示行人和騎單車者的安全問題可予解決，理由是當局已計劃在道路 A 與 B 之間加建隧道及行人天橋，供行人及騎單車者使用。

169. 吳恒廣先生關注到當局並無另外就該用地的政府土地轉讓事宜達成協議。主席在回應時表示，有關換地一事，早前曾進行討論。申請人應繼續與地政總署聯絡，以解決有關事宜。許惠強先生補充說，文件第 8.3(b) 段建議當局附加一項條件，要求申請人修訂總綱發展藍圖，以便顯示政府會另外把該用地東北部的土地轉讓。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

170. 經商議後，小組委員會根據《城市規劃條例》第 4A 條，決定批准總綱發展藍圖。另外，小組委員會又根據第 16 條，決定按照向城規會提交申請的內容，批准該申請。有關許可的有效期至二零零九年五月二十日止。除非在該日之前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須受以下條件規限：

- (a) 根據下列 (b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j) 及 (k) 項條件提交及落實經修訂總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交經修訂總綱發展藍圖，顯示會另外把該用地東北部的政府土地轉讓，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交及落實經修訂的美化環境整體計劃(包括砍伐樹木及保護樹木建議，以及林地管理計劃)，而有關計劃及情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實該評估所確定的消滅噪音措施，而有關評估及情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交《環境監察及審核手冊》，並落實該手冊所確定的環境監察及審核計劃，包括(但不限於)審核在施工期提供的紓緩措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供車路、行人通道系統、車位、上落客貨處及停車處設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估，並落實該評估所確定的交通改善措施，而有關評估及情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供連接馬鞍山鐵路烏溪沙車站與白石陸岬的行人天橋及公共行人路，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道及消防安全措施，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 興建一間幼稚園及為一間中學和一間小學提供用地，而有關情況須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的文化遺產影響評估(包括進行考古勘察及歷史調查)，並落實該評估所確定的建議措施，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；



要求；

- (l) 提交經修訂的排水影響評估，並落實該評估所確定的排水設施，而有關評估及情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 落實經修訂的污水影響評估所確定的污水收集設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 為將受擬議發展影響的水管進行改道工程，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 提交有關實施上述措施的計劃(連同分階段實施建議，以配合為擬議發展項目而設的主要基建設施竣工日期及擬議的交通改善措施)，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

171. 此外，小組委員會同意告知申請人以下事宜：

- (a) 須留意城規會主席會根據《城市規劃條例》第4A(3)條核證經核准總綱發展藍圖，而該圖會連同一套規劃許可附帶條件存放於土地註冊處。申請人須在切實可行的情況下，盡快把有關規劃許可附帶條件納入經修訂總綱發展藍圖，以便存放於土地註冊處；
- (b) 必須留意，在申請佔用許可證前，須完成《建築物條例》所規定築建通往擬議發展項目的擬議新道路；
- (c) 與中華電力有限公司聯絡，確保現有供電網絡可應付擬議發展項目所需的額外電量；
- (d) 就修訂交通噪音影響評估，與運輸署助理署長／新



界聯絡；以及

(e) 向環境保護署署長提交有關交通噪音的模擬情況。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士出席回答委員的詢問。許先生及廖女士此時離席。]

[鄭心怡女士此時離席。]

### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和城市規劃師／西貢及離島黃文耀先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/129 擬在劃為「綠化地帶」的西貢較剪屋第 247 約地段第 818 號及 823 號興建兩幢新界豁免管制屋宇  
(新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/129 號)

---

#### 簡介和提問部分

172. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見—他特別指出，土木工程拓展署土木工程處處長反對有關申請，理由是該處與天然山坡接近，可能會有山泥傾瀉危險。申請人須進行天然山坡風險研究及提供所需紓緩措施。規劃署城市設計及園境組對砍伐樹木問題表示關注，而運輸署

亦關注到在交通方面的累積影響。當局並無收到有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段所詳述的理由，不反對有關申請，原因是當局先前曾批給規劃許可。申請地點位於屋宇地段，批准申請是尊重土地權益的做法。擬議發展所在位置，與「鄉村式發展」地帶接近。由於規模細小，有關發展不可能會對附近地區造成重大影響。由於移走的僅為常見的果樹品種，砍伐樹木問題可予解決，方法是附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實美化環境及保護樹木的建議。至於土木工程拓展署土木工程處處長擔心新界豁免管制屋宇的規定，以及要求提供所需紓緩措施可能會導致擬議發展不符合經濟效益，則進行發展項目與否由申請人決定。

173. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

174. 主席表示，申請地點位於屋宇地段，當局先前亦曾批給許可，而擬議發展並非與附近地區不相協調，因此該申請可獲從優考慮。委員表示同意。

175. 經商議後，小組委員會決定按照向城規會提交申請的內容，批准有關申請。有關許可的有效期至二零二零年四月二十八日止。除非在該日之前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須受以下條件規限：

- (a) 進行設計及提供排水設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 在與河道相離不少於 30 米的地方就污水排放設置化糞池及滲水井，而有關情況須符合水務署署長或

城規會的要求；

- (c) 提交及落實美化環境及保護樹木的建議，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交天然山坡風險研究，並落實該研究所建議的紓緩措施，而有關研究及情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

176. 小組委員會亦同意提醒申請人就該發展項目換地一事，與地政總署西貢地政專員聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TKO/77 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的將軍澳寶寧路25號富寧花園商場地下17號鋪設置宗教機構(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TKO/77號)

---

簡介和提問部分

177. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構用途；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲六份公眾意見書，其中兩份意見書支持該申請，另外四份則提出反對，理由是該申請會對居民造成滋擾，並違反公契條文；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第11.1段所詳述的理由，不反對申請。有關原因是擬建宗教機構位於一幢獨立式商業中心內，有關用途並非與該中心內附近用途不相協調。雖然區內人士擔心該宗教機構可能會對居民造成滋擾，但環境保護署並無反對該申請。

178. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

179. 主席表示，關於涉及宗教機構用途的同類申請及公契事宜，已在上午舉行的都會規劃小組委員會會議上詳細討論。都會規劃小組委員會所得結論是，如申請人為居民及宗教機構分開設置不同的通路，有關申請可獲從優考慮。至於公契事宜，委員認為申請人應與業主立案法團聯絡，以便解決該事宜，而小組委員會應集中考慮土地用途及規劃方面的事宜。

180. 經商議後，小組委員會決定按照向城規會提交申請的內容，批准有關申請。有關許可的有效期至二零一零年四月二十八日止。除非在該日之前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須受以下條件規限：

- (a) 就擬議發展提供車位及上落客貨處，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

181. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就是否須提交修訂租契申請，與地政總署署長聯絡；以及
- (b) 留意西貢法律諮詢及田地轉易處所提出的意見，即擬議使用申請處所作宗教機構，會違反公契的規定。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 10

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/68-1 申請作出 B 類修訂  
在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第 86 區  
進行綜合商業及住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/68-1 號)

---

#### 簡介和提問部分

182. 這宗申請是由地鐵有限公司(下稱「地鐵」)提交的。小組委員會留意到，運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士是環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 的代替委員，而該副秘書長為地鐵董事局成員之一，因此，羅女士已就此議項申報利益，並就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

183. 城市規劃師黃文耀先生／西貢及離島借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 對先前核准計劃進行擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員接獲 28 份區內人士的意見書，其中六份意見書表示支持，20 份表示並無意見，以及兩份表示反對申請，主要理由是單車泊車位供應不足和對交通造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段所詳載的理由，不反對這宗申請，因為對先前核准計劃所作的擬議修訂，整體上屬技術和輕微的修訂，因此可以接受。與先前核准計劃比較，現時申請的計劃的主要發展參數維持不變。有關政府部門整體上認為擬議修訂項目和就擬議發展在交通、環境、基建和視覺影響所作的技術評估可以接受。區內人士關

注到單車泊車位供應不足，以及有關發展對交通造成影響。根據現時這宗申請中的計劃，單車泊車位會增加 50%，而運輸署對現時申請的計劃沒有意見。

184. 一名委員提出下列問題：

- (a) 取消先前建議的綜合家庭服務中心的原因和影響；
- (b) 他留意到一幢地標建築物已納入中央公園內，中央公園休憩地方設施是否有所減少；以及
- (c) 修訂學校用地位置的影響。

185. 西貢及離島規劃專員陳劍鋒先生回答時，提出下列各點：

- (a) 由於社會福利署最近告知並無需要在該區提供綜合家庭服務中心，因此有關中心已被剔除；
- (b) 中央公園已經重新設計，休憩用地設施數量維持不變；以及
- (c) 教育統籌局表示並無發展有關擬議學校的實施計劃。有關學校用地的位置經已修訂並納入有關發展項目較後期的發展階段。現時所建議的學校用地符合《香港規劃標準與準則》的要求，亦獲教育統籌局和有關政府部門(如建築署)接納。

### 商議部分

186. 一名委員詢問，區內人士提出的反對之中是否有任何新的理由。陳俊鋒先生說，區內人士所關注的事項，主要與單車位供應不足和附近地區的交通蒙受不良影響有關。他繼續說，根據現時申請的計劃，單車泊車位設施增加 50% 至 2005 個，而運輸署對申請沒有意見。

187. 吳恒廣先生查詢車站設施和有蓋行人天橋是否已計入總樓面面積內。主席說，申請人應在批地和提交建築圖階段自行澄清有關事宜。秘書補充說，現時提交的計劃內並無就公共運輸設施提出修訂，以及有關「綜合發展區」地帶的「備註」亦載列條文，訂明有關設施可免計入總樓面面積內。

188. 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二零零八年八月十三日止。除非在該日前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交和落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，並把下列(b)、(c)和(e)至(ae)項條件考慮在內，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和提供申請地點內的紓緩環境措施，包括但不限於噪音緩解措施，而有關設計和措施須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，提交一份關於環保大道鋪築低噪音路面的可行性報告，而有關報告須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提供和保養上文(d)項所述報告內所鑑定的噪音緩解措施，或任何其他替代措施，而有關措施和保養事宜須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，提交和實施環境監察及審核計劃，以確保在 86 區的居民日後免受將軍澳工業村潛在工業噪音的影響，而有關計劃和實施情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交和實施審核和應變計劃，以應付潛在的堆填氣體移動和污水滲漏，而有關計劃和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 設計和提供緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在推行擬議發展第二和第三階段前，提交進一步的交通影響評估附連紓緩措施建議，而有關評估須符合運輸署署長或城規會的要求；



- (j) 為申請地點的車輛通道安排，以及申請地點內的內部道路和路旁上落貨設施進行詳細設計，並提供有關安排和設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 為申請地點內的內部道路鋪蓋路面進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 設計和建造臨時和永久的綜合公共運輸交匯點，並預計兩者交接運作的時間，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計和提供車輛泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 設計和提供一條單車徑和單車停放系統，為有關發展提供服務，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 就環保大道和石角路交界處的人流設施足夠與否提交一份詳盡的評估報告，並提供報告內所鑑定的改善措施，而有關評估和措施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，就申請地點內的有蓋行人通道系統和跨越 D10 道路(即將稱為 L861 道路)的行人天橋進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (q) 為一條跨越 D9 道路的行人天橋和兩條可能興建跨越環保大道的天橋進行設計，並提供結構支撐和接駁，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (r) 就發展總綱藍圖提供一份經修訂的視覺影響評估，並落實有關評估內所鑑定的紓緩措施，而有關評估和措施須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (s) 為擬議發展項目第一階段的發展計劃一和發展計劃二設計和提供梯狀平台，而有關設計和設施須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (t) 設計和提供排水設施和污水排放設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關設計和設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (u) 指定申請地點內的水管專用範圍，而有關範圍須符合水務署署長或城規會的要求；
- (v) 設計和提供最少 2.3 公頃的地區休憩用地和最少 5.76 公頃的鄰舍休憩用地，而有關設計和設施須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (w) 如申請人所建議，設計、提供、保養和管理介乎申請地點南面界線和 D9 道路之間的一條三米的狹長綠化地帶，而有關設計、設施和保養管理情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (x) 設計和提供垃圾收集站，而有關設計和設施須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (y) 提供一塊用地以闢設戶內康樂中心，而有關用地須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (z) 設計和提供幼稚園，而有關設計和設施須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (aa) 設計和提供四所小學和三所中學，而有關設計或設施須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (ab) 設計和提供兒童和青少年服務中心、鄰舍老人中心、託兒所、老人中心和安老院的綜合服務設施，而有關設計和設施須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (ac) 設計和提供一個社區會堂，而有關設計和設施須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (ad) 設計和提供一個警隊設施房間，而有關設計和設施須符合警務處處長或城規會的要求；以及
- (ae) 根據綜合交通影響評估結果，提交並實施擬議發展分階段進行的發展計劃，而有關計劃和實施情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

189. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件將會經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應設法把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 與土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便如申請人所建議，把申請地點南面界線提供紓緩噪音措施事宜納入批地條款，以配合 D9 道路的建築工程；
- (c) 留意並考慮文件第 9.1.13 段建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核就修訂視覺影響評估研究的意見；
- (d) 與康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署拓展處處長／新界東和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便如申請人所建議，就有關申請地點南面界線和 D9 道路之間的一段 10 米的狹長綠化地帶的實施、保養和管理事宜制定細節；以及
- (e) 由於申請地點部分位於策略性污水排放計劃隧道保護區內，因此須遵照《認可人士作業備考》第 165 號和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提交建設工程計劃。

#### 備註

190. 主席說餘下議程項目是《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的，因此這些議項不會公開讓公眾觀看。

#### 議程項目 12

#### 其他事項

191. 議事完畢，會議於下午六時四十分結束。