

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六月二日

下午二時三十分舉行的第 327 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

馮志強先生

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

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)

敖國強先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

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

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

杜德俊教授

陳炳煥先生

鄭恩基先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

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

潘念雪女士

## 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五月十九日 第 326 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年五月十九日第 326 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) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/1》(核准後重新編號為 S/SK-CWBS/2)和《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃草圖編號 S/H5/URA1/1》(核准後重新編號為 S/H5/URA1/2)。核准上述分區計劃大綱圖和發展計劃圖一事，會於二零零六年六月九日在憲報上公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把三份分區計劃大綱核准圖，即觀塘北、何文田和將軍澳的分區計劃大綱圖，發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂，並會於二零零六年六月九日在憲報上公布發還有關圖則一事。

#### (iii) 接獲的新市鎮規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 9 號(9/06)  
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 P 室  
經營商店及服務行業  
(申請編號 A/K14/488)

---

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年五月二十二日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於二零零六年三月十日以消防安全理由駁回一宗覆核申請(編號 A/K14/488)的決定。有關申請涉及在《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/12》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一塊土地，經營商店及服務行業。聆訊日期待定。秘書處會代表城規會處理這宗上訴個案。

(iv) 上訴個案統計數字

5. 秘書再報告，截至二零零六年六月二日，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	:	2 宗
總數	:	244 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/屯門及元朗李志源先生此時獲邀出席會議。]

[吳祖南博士此時到場參加會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM/348 擬在劃為「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「公共康樂及體育中心」地帶和指定為「道路」範圍的第 137、138 和 300 約屯門市地段第 220 號的政府土地 GLA-TTM343 和 GLA-TM215 設置公用設施裝置(為地底電纜通風和保養興建的地底電纜隧道、隧道口和電槽)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/348 號)
- 

### 簡介及提問部分

6. 高級城市規劃師/屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議設置公用設施裝置(為地底電纜通風和保養興建的地底電纜隧道、隧道口和電槽)；
- (c) 政府部門的意見——着重提述環境保護署不反對這宗申請，因為根據《環境影響評估條例》這項建議是指定工程項目，已簽發環境許可證以進行該項目的建造及運作。並無收到其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，對這宗申請表示反對，主要的理由是申請對環境、視覺及健康造成不良影響，並引致失去休憩用地；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。這項建議主要是在地底進行，連代償性栽種，不大可能會對視覺造成不良影響。環境保護署、漁農自然護理署及康樂及文化事務署等相關政府部門不反對這宗申請。應促請申請人繼續與提意見人聯絡，解決所提出的關注事項。

7. 委員並無就這宗申請提問。

## 商議部分

8. 主席表示，這項建議主要涉及地底構築物，而地面兩個構築物規模細小。擬設裝置是指定工程項目，已獲簽發環境許可證。

9. 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。規劃許可會有效至二零二零年六月二日止，除非在該日期前，現時所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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實屯門豎井樓宇的粉飾物料及色調，以盡量減少對視覺造成不良影響，並與相鄰的湖山遊樂場互相融合，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在建造工程動工前四個月，提交美化環境建議，包括綜合樹木勘探、樹木建議計劃及代償性栽種計劃，並落實獲批准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交全面的地質評估、風險評估及風險管理計劃，而有關評估及計劃必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

10. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即有需要申請短期租約，以便准許作申請用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他

「不反對」這宗申請，並不表示屋宇署會容忍申請地點內現有的違例建築工程。屋宇署仍有權根據《建築物條例》第 24 條採取強制執行行動。根據《建築物條例》，擬議發展須由一名認可人士正式提出申請，以便獲得批准及同意。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條由建築事務監督釐定；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即由於爆破或打樁的工作，在總水管附近的粒子活動最高速度及地面移動最高幅度，以振動器量度分別不應超過每秒 25 毫米及 0.2 毫米。再者，倘有必要進行爆破，申請人須委任持牌引爆手，在申請地點試行引爆，而鑛務處處長須在爆破許可證上規定，在距離水務設施／結構既定範圍內，作出四次爆破的每個延誤期最高炸藥重量為何；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即應提醒申請人根據《建築物條例》的條文，向屋宇署提交岩土方面的建議，以便取得所需的許可。就擬進行的隧道工程提交資料時，應特別納入全面的地質評估、風險評估及風險管理計劃；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人應與規劃署聯絡，在設計階段制訂代償性栽種、建築上的粉飾及色彩處理，以及與屯門民政事務處及受該項目影響的居民保持密切聯繫；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界及路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應就屯青里改善工程與這項建造工程毗鄰而立可能引致的問題與路政署聯絡；
- (h) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定。同時，申請地點所設置的緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條「消防及救援進出途徑守則」第 VI 部所訂定的標準；以及

- (i) 與新屯門中心業主立案法團聯絡，並提供擬議發展的有關資料，以便解決該法團所關注的事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/134 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地  
第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、  
464 號 B 分段、465 號、472 號 A 分段餘段、  
472 號 B 分段餘段和毗連政府土地  
興建樓宇單位  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/134 號)
- 

### 簡介及提問部分

11. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年三月八日要求延期考慮申請，以便給予申請人時間解決相關政府部門所提出的關注事宜。

### 商議部分

12. 小組委員會決定延期對申請人的申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。



[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL/139 擬在劃為「綜合發展區」地帶和顯示為「道路」用地的元朗新市鎮 15 區第 115 約多個地段和毗連政府土地(將稱為元朗市地段第 507 號)進行綜合商業／住宅發展和設置連零售用途的車輛／行人天橋和略為放寬地積比率限制以包括交通交匯處和社區會堂的總樓面面積  
(擬修訂先前獲批准的申請編號 A/YL/131 的計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/139 號)
- 

13. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司 City Success Ltd. 提交。由於葉天養先生及鄭恩基先生目前與新地有業務來往，他們就這個議項申報利益。小組委員會獲悉，鄭先生已就因事不能出席會議致歉。

[葉天養先生此時暫時離席。]

#### 簡介及提問部分

14. 高級城市規劃師/屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議進行綜合商業／住宅發展和設置連零售用途的車輛／行人天橋和略為放寬地積比率限制以包括交通交匯處和社區會堂的總樓面面積；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到 13 份公眾意見，12 份意見反對這宗申請，主要理由是該申請對環境、交通、衛生、視覺及風水造成不良影響。另一份公眾意見則

支持這宗申請，理由是提供的交通交匯處可減輕對交通造成的壓力；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 10.1 段，即這宗申請符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。由於提供的交通交匯處和社區會堂已載於有關發展最近期獲批准的計劃內(即申請編號 A/YL/131)，因此擬議放寬非住用地積比率以將這些設施計算於總樓面面積內，只屬於技術修訂，而平台及住宅部分的發展體積、布局設計及樓面面積維持不變。區內人士以同類理由對上一宗申請提出反對，亦已被小組委員會充分考慮。相關政府部門，包括運輸署、環境保護署及規劃署城市設計及園境小組均不反對這宗申請。藉着附加適當的規劃許可附帶條件，可解決各政府部門關注的事宜。應促請申請人向區內居民解釋最近期的發展建議及推行進度。

[簡松年先生此時暫時離席。]

15. 主席詢問關於提出這宗申請的理由，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時解釋，申請地點涉及很長的申請記錄，第一項計劃(申請編號 A/YL/10)於一九九三年獲批准，涵蓋範圍包括運輸設施及兒童及青年中心。過去多年來該項計劃曾予修改，對有關發展的規模及設計作出修訂。根據小組委員會於二零零五年四月二十九日批准的最近期計劃(申請編號 A/YL/131)，在總綱發展藍圖內已納入約 8 000 平方米的公共交通交匯處，以及劃定為「政府、機構或社區設施」的社區會堂。

16. 蘇應亮先生繼續表示，按照最近期的政府政策，在提交建築圖則時及根據租契規定，交通交匯處及社區會堂等設施不可豁免計算於總樓面面積內。從規劃的角度而言，把這些設施的樓面面積計算於總樓面面積內不會對樓宇體積、發展布局及設計帶來不良影響，因為有關設施是先前已獲小組委員會批准的總綱發展藍圖的一部分。不過，倘把有關設施計算於這項發展的整體總樓面面積內，則須根據「綜合發展區」地帶的註釋所訂定，就略為放寬地積比率限制取得規劃許可。這宗申請與

申請編號 A/YL/131 為擬議安老院申請略為放寬地積比率的個案很相似。

### 商議部分

17. 主席表示，由於最近嘉亨灣個案引起的討論，並為配合最新的政府政策，實有必要把發展項目的公眾設施清楚地計算於總樓面面積內。鑑於交通交匯處和社區會堂是因應公眾利益而提供，並已納入這項發展先前獲批准的總綱發展藍圖內，擬議略為放寬這宗申請的地積比率可視作一項技術修訂。

18. 吳恆廣先生表示，地政總署不反對這宗申請。不過，他重申地政總署關注到交通交匯處的維修責任、倘違反維修協議，政府採取強制執行行動會有困難、以及擬議 24 小時公共通道計算於總樓面面積內。主席注意到所關注的事項，認為在實施階段可予解決。

19. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條批准總綱發展藍圖及這宗申請。規劃許可會有效至二零二零年六月二日止，除非在該日期前，現時所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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交及切實執行經修訂的總綱發展藍圖，以便顧及規劃許可附帶條件第(c)、(d)、(f)、(g)及(j)至(m)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及切實執行美化環境總綱計劃，包括保護樹木建議，而有關計劃及建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程進度表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 按申請人所建議，設計及提供跨越朗日路、6/L3 路及青山公路的行人天橋，包括擬議車輛連接路(如

有的話)，附設相關的行人天橋上落處、樓梯及傷殘人士設施，以及拆卸在青山公路另一邊的現有行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (e) 按申請人所建議，提供改善青山公路和博愛交匯處的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提供 6/L3 路及車輛通道安排，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；
- (g) 設計及提供噪音紓緩措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) (按照先前申請編號 A/YL/83 內獲批准的排污影響評估所建議) 視乎凹頭污水幹渠的運作日期，切實執行臨時及長遠的排污安排及這宗申請的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的排水影響評估及提供擬議紓緩水浸措施及所需排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提供住宅樓宇平台的緊急車輛通道、安老院的滅火安排、滅火水源及消防裝置，而有關情況必符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 設計及提供可供運作實用樓面面積不少於 593 平方米的社區會堂，並附連泊車設施，而有關設施必須符合民政事務署署長或城規會的要求；
- (l) 設計及提供可供運作實用樓面面積不少於 1 576 平方米的安老院，並附連泊車設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；

- (m) 沿着申請地點的南面界線就現有食水幹管提供 6 米闊的水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (n) 提供車位及貨物裝卸處，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 修訂總綱發展藍圖，以顧及城規會所附加的規劃許可附帶條件。獲批准的總綱發展藍圖連同各項規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並按照《城市規劃條例》第 4(A)(3)條存放於土地註冊處。在可行情況下應盡快將相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並存放於土地註冊處；
- (b) 留意地政總署總產業測量師(總部)的意見(載於文件第 8.1.1 段)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件第 8.1.3 段)；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見(載於文件第 8.1.4 段)，尤其是就由朗明街通往申請地點的車輛通道與九廣鐵路公司聯絡；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見(載於文件第 8.1.5 段)；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見(載於文件第 8.1.8 段)，尤其是改善平台設計，以增加街景特色及減少對行人一層的空气流動造成不良影響；
- (g) 倘將 24 小時公共通道的範圍計算於總樓面面積及地積比率內，或少於 1 500 平方米的擬議行車／行人天橋的總樓面面積獲豁免，則須再提交經修訂的計劃，供城規會考慮(載於文件第 10.3 段)；以及

- (h) 聯絡十八鄉鄉事委員會、南邊圍、東頭邨及蔡屋村村代表及新元朗中心的居民，以解釋這項發展建議及推行進度(載於文件第 10.4 段)。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/451 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1932 號(部分)、1933 號(部分)、1934 號餘段(部分)、1936 號 B 分段餘段(部分)和 1937 號餘段(部分)和毗連政府土地設置臨時汽車維修工場和拖頭／拖架／貨車停放場連附屬貯物設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/451 號)
- 

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生請委員留意文件補替散頁第一頁，以便更正文件標題內一個打錯的地段編號。

22. 李志源先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時汽車維修工場和拖頭／拖架／貨車停放場連附屬貯物設施，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) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，對該申請提出反對，主要原因是該申請會對環境及交通造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳述的

理由，不反對有關申請。有關原因是小組委員會先前曾批准兩宗作相同用途的申請(編號 A/YL-HT/97 及 342)，而且在批給許可後，規劃情況並無改變。有關政府部門(包括環境保護署及運輸署)不反對該申請，亦沒有提出負面意見。關於區內人士所關注的事項，當局可附加適當的規劃許可附帶條件來解決。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況及監督是否已履行有關條件。

23. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

24. 主席表示先前有兩宗申請獲得批准，但最近一宗獲得批准的申請因未有履行有關提供排水設施的規劃條件而被撤銷規劃許可。至於這宗申請，則已提交排水影響評估，作為申請的一部分。當局可批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況。

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請書內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年六月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門有所規定時，把申請地點西面的界線移後，離開屏廈路改善計劃的施工範圍；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內，逢星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點內為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年九月二日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合

渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)落實，而有關情況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(即在二零零六年九月二日或之前)提交有關車輛進出通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(f)項條件而言，經接納的車輛進出通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)落實，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)、(c)或(d)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行(e)、(f)、(g)或(h)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關情況及監督是否已履行有關條件；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；



- (c) 向元朗地政專員申請短期租約，以便運用政府土地；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即就所有擬在申請地點界線以外進行的排水工程，徵詢元朗地政專員的意見以及徵求有關地段的土地擁有人同意。申請人須自行負責所有擬議排水設施的興建及維修費用，以及妥為保養該等排水設施。如在運作期間發現有關設施不足／欠妥，須採取補救措施。申請人應對任何因排水設施發生故障而造成的損壞或滋擾承擔法律責任，並就因此導致的申索及要求作出彌償；
- (e) 採用環境保護署署長在所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》建議的紓緩環境影響措施，以便把附近地區可能受到的環境滋擾減至最少；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明通往申請地點的通道的土地類別，以及該通道的管理／維修責任誰屬，並徵詢負責有關地政／維修保養事務的部門的意見；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路路面在改善工程完成後可能會有所提高；因此，為配合該工程起見，申請人日後須自費進行所需的更改工程；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合附近行人路類別的圖則為準)興建車輛進出通道，而連接申請地點與屏廈路的通道的維修保養並非由新界西辦事處負責；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人如須在處所貯存／使用危險品，應就申領牌照徵詢危險品課的意見；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給許可，不可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，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-NSW/167 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地復修區」地帶的元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號 H 分段第 1 小分段餘段和毗連政府土地進行低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/167 號)
- 

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生請委員留意在會上提交的文件補替散頁圖 A-1。

#### 簡介和提問部分

28. 李志源先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的低密度住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，漁農自然護理署對進行生態評估能否完全解決擬議申請可能對濕地保育區造成的滋擾，有所保留。鑑於工業區與住宅區為鄰所產生的問題，加上沒有進行技術評估，以解決污水的處理及排放安排問題，環境保護署不支持該申請。運輸署對擬建車路的安排表示關注。當局並無收到其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，對該申請提出反對。有關原因主要是該宗申請會對交通及風水造成不良影響。並收到一封由民政事務專員轉介的區內人士反對信。該反對信與其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.3 段詳述的理由，不支持該申請。申請書未能符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地復修區」地帶內涉及環境、生態、交通及排水的主要技術規定。漁農自然護理署及環境保護署提出了負面意見，而且亦收到區內人士的反對。批准該宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內環境及濕地緩衝區的生態功能普遍下降。

29. 委員並無就申請提出問題。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

30. 主席指出，關於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地復修區」地帶，其規劃意向是鼓勵把環境已受破壞的濕地修復。為實現該規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地復修區納入計劃之內。不過，就復修濕地的規模及功能而言，擬議闢設的淡水沼澤並不足夠。有關政府部門亦就該申請提出的負面意見。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於濕地緩衝區，擬議發展項目不符合城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布的經修訂規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)所定的要求，原因是申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對濕地保育區內的魚塘及濕地造成負面干擾影響，以及沒有保養及管理計劃(特別是關於經費及監管建議的安排事宜)的足夠資料，確保維持復修濕地長遠的管理安排；

以及

- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的生態、環境、污水、交通及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-PH/522 把劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1663 號餘段(部分)的規劃許可續期以便根據申請編號 A/YL-PH/434 設立臨時地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/522 號)
- 

#### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就規劃許可申請續期，以便根據申請編號 A/YL-PH/434 設立臨時地盤辦公室，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) 在法定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 12.1 段詳述的理由，不反對該申請。

33. 主席詢問城規會規劃指引編號 13D 是否與這宗申請的考慮範圍有關。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時解釋，這宗申請涉及設置臨時的地盤辦公室，其性質有別於露天貯物場，規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出

的規劃申請」)對這宗申請並不適用。

### 商議部分

34. 主席表示，雖然申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方，但地政總署證實該處並無小型屋宇申請。如批准該申請，在短期內，小型屋宇的發展亦不會受到影響。

35. 在回應一名委員的查詢時，蘇應亮先生提到文件第10.1.1(c)段，並表示根據地政總署的資料，該署已發出短期豁免書，批准申請人使用申請地點的構築物作辦公室及溫室用途。據申請人澄清，該申請擬作用途為臨時地盤辦公室，在一般情況下，構築物不會作住宿用途。

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請書內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年六月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點只可用作地盤辦公室而不得進行修理工程；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常保養現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常保養在申請地點的排水設施；
- (d) 在政府部門有所規定時，把申請地點的界線移後，離開錦田公路改善計劃第二階段的施工範圍；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年九月二日或之前)提交有關緊急車輛通道、救火水源及消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的緊急車輛通道、救火水源及消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)提供，而有

關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)、(c)或(d)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行(e)或(f)項規劃許可附帶條件的任何一項，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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 依照環境保護署發出的經修訂《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由錦田公路通往申請地點的通道／路徑／道路的土地類別，以及同一通道／路徑／道路的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接該地段與錦田公路的現有車路並非由該辦事處負責維修保養；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，會根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，臨時地盤辦公室視作臨時建築物，其用途須受規管。倘申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的道路連接，則建築事務監督可根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及
- (g) 留意警務處處長(八鄉分區指揮官)的意見，即申請人須仔細考慮該處的保安安排。

[梁廣灝先生此時到席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-PH/523 把劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2018 號 C 分段第 1 小分段 B 段(部分)和 2018 號 B 分段第 2 小分段(部分)開設臨時宗教機構(會堂)(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/523 號)
- 

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建臨時宗教機構(會堂)，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，地政總署不支持該申

請，原因是申請人無意把所搭建的違例構築物納入規管範圍。並沒有收到其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，對該申請提出反對，有關原因主要是該申請會引致噪音滋擾、影響附近地區的安寧，以及導致與區內居民產生衝突。另接獲一封由民政事務專員轉介的區內人士反對信，反對理由是該申請會構成滋擾、對區內的習俗造成影響，以及吸引陌生人到來；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不支持該申請。有關原因是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，是提供土地以作鄉村擴展和重置村屋。元朗地政專員表示，申請地點北面有一宗小型屋宇申請，現正予以處理。雖然城規會曾在覆核階段批准一宗在申請地點作相同用途的申請（編號 A/YL-PH/481），但批給許可只不過是讓申請人有時間遷往其他地點。然而，有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人沒有盡力履行規劃許可附帶條件或物色其他地點遷移。申請書並無提供資料，以證明有關發展不會對排水及景觀造成不良影響。區內人士亦提出強烈反對。

39. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

40. 委員注意到，上次批准擬議發展項目時，已清楚表明批給許可，只是讓申請人有時間物色其他地點遷移。然而，申請人並無盡力履行規劃許可附帶條件，而區內村民亦對有關申請表示強烈反對。

41. 經商議後，委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。設立該地帶的目的，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。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向；以及

- (b) 申請人並無資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-ST/311 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 158 號、第 162 號餘段(部分)及第 198 號 B 分段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車和重型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/311 號)
- 

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(包括貨櫃車和重型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 強調雖然過去三年並無接獲有關申請地點的投訴，但環境保護署(下稱「環保署」)基於交通噪音及與附近的住宅和鄉村用途不相協調的理由，不支持這宗申請；並無接獲其他政府部門的反對；
- (d) 在法定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。就環保署的關注事項而言，先前作同類用途的申請(編號 A/YL-ST/71、96、198 及 230)獲批給許可，此後規劃情況並無改變，亦沒有接獲任何關於環境的投訴。須告知申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理，以便把對毗鄰地區可能造成的環境影響減至最低。

43. 一名委員表示即使沒有環境方面的投訴，但環保署仍反對這宗申請；該名委員詢問環保署反對的理由，以及附加規劃許可附帶條件能否有效處理環保署的關注事項。敖國強先生回應時表示，即使過去三年並無接獲關於申請地點的投訴，然而環保署的立場，是重型車輛所產生的交通噪音會對附近住宅發展造成不良影響。基於這項原則，即使在沒有環境投訴的情況下，環保署亦不會支持這類申請的。然而，小組委員會會顧及到其他因素，因此環保署尊重小組委員會的決定。

#### 商議部分

44. 主席表示，環保署基於整體原則才反對這宗申請，然而小組委員會顧及的層面較為廣泛，考慮因素包括地盤實際情況和地理位置、政府部門的意見、有關地點的歷史，以及申請人如何盡力解決尚未處理的問題。就這宗申請而言，先前已獲批給多項規劃許可，況且有關運作已展開多年，一直未接獲環境方面的投訴，亦沒有接獲區內人士的反對。

45. 一名委員表示，小組委員會先前所批准的申請，環保署亦可能已表示原則上反對。在顧及主席提出的其他因素後，可從優考慮這宗申請。

46. 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，至二零零九年六月二日止，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必須時刻妥為護理；
- (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六個月內，即在二零零六年十二月二日或之前，提交內部交通安排建議，而有關建議必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，即在二零零六年十二月二日或之前，在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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
- (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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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及短期租約，以便把違例臨時構築物和非法佔用政府土地的情況，納入規管範圍；
- (c) 回應運輸署助理署長／新界的意見，在有關地點泊滿車輛的情況下，就所有擬設的泊車位進行車輛迴

轉車身所需範圍的分析，並提交有關報告；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在有關路口興建車輛進出通道，而有關通道須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定；
- (e) 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，以便把對毗鄰地區可能造成的環境影響減至最低；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。由貨櫃改裝而成的辦公室視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-ST/312 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)、第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場、貨櫃存放場、汽車維修場和食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/312 號)
- 

### 簡介和提問部分

48. 小組委員會留意到，申請人於二零零六年五月二十五日要求延期考慮其申請，以期有更多時間處理有關政府部門所提出的關注事項。

## 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有四星期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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TT/198 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠大棠路第 116 約  
地段第 4901 號 B 分段第 1 小分段 A 段(部分)  
設置私人項目的公用設施裝置(配電分站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/198 號)
- 

## 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置私人項目的公用設施裝置(配電分站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定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 11.1 段。

51. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年六月二日止。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。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議修訂本，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
- (b) 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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人須為設置配電分站申請短期豁免書。倘建議被拒絕，但有關地點仍搭建任何違例構築物，元朗地政處便會考慮對有關註冊擁有人執行適當的契約條款行動；
- (b) 消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。為有關地點設置的緊急車輛通道，必須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度須在提交圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。此外，申請人須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定；以及
- (d) 食物環境衛生署署長的意見，即佔用人須自費收集廢物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/318 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2416 號餘段(部分)、第 2417 號(部分)及第 2418 號(部分)設置臨時露天存放建築機械和材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/318 號)
- 

### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時建築機械和材料露天存放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 強調雖然過去三年並無接獲有關申請地點的投訴，但環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，理由是附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾；並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，公眾基於環境滋擾的理由，反對這宗申請；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。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D。申請人已就環保署的意見和所接獲區內人士的反對，建議採取緩解措施，以減輕對環境的影響；亦可附加規劃許可附帶條件來處理區內人士的關注事項。規劃署建議批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，是為瞭監察有關發展的情況。其他有關政府部門不反對這宗申請，對申請亦無負面意

見。

55. 一名委員及主席提出下列問題：

- (a) 關於文件圖 A-2，提出反對的區內居民，是否住在申請地點範圍內的構築物；以及
- (b) 申請人是否已就擬議用途取得土地擁有人的同意。

56. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提出下列各點：

- (a) 這宗申請的資料已根據《城市規劃條例》公布，以供公眾提出意見。在法定公布期內只接獲一份由區議員提出的公眾意見書，有關意見夾附於文件附錄 IV；並無接獲經有關民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (b) 申請人並非現行土地擁有人。然而，申請人已經遵守有關「按照《城市規劃條例》第 12A 及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的城規會規劃指引編號 31 的規定，取得擁有人的同意。

#### 商議部分

57. 主席補充說，環保署基於有關發展可能會造成環境滋擾為理由，不支持這宗申請。然而，這宗申請符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，因為申請地點屬於第 1 類地區，有關規劃意向亦是要把新界的露天貯物和港口後勤用途集中在這些地區。附加規劃許可附帶條件可解決環保署的關注事項。規劃署建議批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年，並非三年)，是為監察有關發展的情況。

58. 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，為期兩年，至二零零八年六月二日止，並須附帶下列條件：



- (a) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在下午七時至翌日上午九時的晚間運作；
- (b) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期運作；
- (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維修、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的運作只限使用輕型貨車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年九月二日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)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(即在二零零六年十二月二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年九月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年九月二日或之前)在地盤辦公室設置九公升水劑／三公升乾粉滅火筒，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的任何時間，沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)和給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請地點的情況，確保申請人履行有關規劃許可附帶條件；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入管制範圍。倘元朗地政處沒有接獲或批准短期豁免書的申請，但申請地點的違例情況持續，該處便會考慮對有關註冊擁有人執行適當的契約條款行動；
- (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申請地點通往公庵路的道路／通道／路徑的土地類別。申請人應澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (e) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就有關發展供水而言，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；以及
- (g) 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。申請人必須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執行管制行動，移去所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xii) A/YL-TYST/319 在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1335 號(部分)、第 1548 號(部分)第 1550 號 A 分段(部分)、第 1550 號 B 分段第 1551 號(部分)及第 1552 號(部分)設置臨時汽車維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/319 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師/屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時汽車維修工場，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，因為附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在法定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—規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書內亦未有提出充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，有關發展與附近的鄉郊和住宅土地用途不相協調。先前作同類用途的申請(編號 A/YL-TYST/173 和 216)均被拒絕，現時沒有充分理據，足以令城規會偏離先前所作的決定。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會在環境、交通和排水方面造成不良影響。此外，環保署不支持這宗申請。申請人引述其他數宗獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/194、259 及 265)是作露天貯物用途的，因此，這宗申請不能以同等方式考慮。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 主席表示，申請地點面積約 70% 位於「鄉村式發展」地帶內，擬議汽車維修工場與附近用途不相協調。

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會

對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。

[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／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生及李先生此時離席。]

[陳嘉敏女士及劉志宏博士此時暫時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區鄧兆星先生此時應邀出席會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LYT/329 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺永寧村第 83 約的政府土地設置公用設施裝置(電力配電變壓器)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/329 號)
- 

### 簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公用設施裝置(電力配電變壓器)；
- (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，表示對申請沒有意見。民政事務專員接獲一份區內人士的意見書，

表示支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

65. 委員並無就申請提出問題。

[陳嘉敏女士和劉志宏博士此時返回會議席上。]

66. 秘書回應主席時說，規劃署專業人士作業備考「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響的美化環境工程及／或其他措施」現正草擬中，仍未定稿。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生請委員參閱文件第 8.1.6 段，並稱規劃署城市設計及園境組已指出，申請地點面積細小，無法栽種植物作屏障。

67. 主席說，根據文件圖 A-3，申請地點靠近一個停車場，望向擬議用途的視線亦已被現有一些樹木阻擋。考慮到這個特殊情況和地盤特徵，看來並不須要額外進行環境美化。委員表示同意。

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一零年六月二日止。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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-SSH/53 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢北十四鄉第 218 約地段第 100 號和毗連政府土地開設臨時小食亭連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/53 號)
- 

69. 陳偉明先生表示，他先前在泥涌區擁有一個鄰近申請地點的物業。有關物業現已售出。委員同意陳先生就現時這宗申請而言並無涉及利益問題。

## 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時小食亭連附屬設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——重點指出規劃署城市設計及園境組不支持這宗申請，原因是擬議發展會導致現有景觀的質素下降。批准這宗申請會立下不良先例，令「海岸保護區」地帶沿岸的發展壓力有所增加。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員告知接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不支持這宗申請。擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，即保育、保護和保留天然海岸線和天然海岸環境。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離有關意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請書未有提供足夠資料，以證明該申請不會產生不良的視覺和景觀影響。擬議用途可能會對區內的景觀資源和景觀造成影響。批准這宗申請，會立下不良先例。

71. 主席和一名委員提出下列問題：

- (a) 申請地點是否只涉及圖 A-4 所示的細小地方；
- (b) 區內人士提出反對的理由；以及
- (c) 泥涌村是否有其他類似的小食亭。

72. 鄧兆星博士提出下列要點：

- (a) 申請地點只涉及圖 A-4 所示的地方。另一宗申請(編號 A/NE-SSH/38)涉及申請地點以南的一塊細小土地，已於二零零五年二月經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回。申請人已經就城規會的決定提出上訴，有關聆訊定於二零零六年六月中進行。提出這宗零碎的申請動機未明，可能是與取得擁有人的同意一事有關；
- (b) 一名大埔區議員、西貢北約鄉事委員會主席、泥涌原居民代表和居民代表提交了由區內人士提出的反對書，但並無註明反對理由。但從區內村民得悉，他們關注到使用通道經泥涌村運送貨物往申請地點，以及會造成的噪音滋擾；以及
- (c) 泥涌村尚有其他小食亭。申請地點的設施主要為區內的旅客和訪客提供服務。

#### 商議部分

73. 主席指出，有一宗上訴個案涉及附近地區一宗同類申請。他亦說，到訪該區的旅客和訪客可光顧泥涌村的士多或小食亭，而緊接海岸保護區的擬議發展不符合該區保育天然環境的意向。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於「海岸保護區」地帶，此地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；



- (b) 申請書沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近具有良好景觀質素的天然環境造成不良的視覺和景觀影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/ST/634 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田瀝源街 7 號沙田娛樂城 1 樓部分(前為 B 影院)和地下、2 樓和 3 樓的附連部分開設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/634 號)

---

5. 由於簡松年先生以沙田區議員身分已獲民政事務處徵詢對申請的意見，因此就此議項申報利益。可是，他在徵詢過程並無發表意見，因此並無涉及商業利益。小組委員會同意，簡先生可繼續參加會議，並就這議項進行商議。

#### 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對擬議發展並無意見；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。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

77. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

78. 一名委員支持這宗申請，因為擬議發展較其他沙田娛樂城內的娛樂用途更為適合，會為區內人士提供所需服務。

79. 主席說，過往會有其他同類個案，涉及把舊電影院改作教堂及其他宗教機構用途。在非住用樓宇內，這類用途不會造成不良影響，因此亦屬合適。

80. 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六月二日止。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。這項規劃許可附帶的條件，是申請人須提供消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請租契修訂，以獲准進行申請中的用途；以及
- (c) 就申請處所的改建及加建工程聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東，以及申請處所上有若干違例建築工程，當局可根據《建築物條例》採取管制行動。

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/TP/369 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村  
第 11 約地段第 628 號餘段和 629 號 C 分段(部分)  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/369 號)

---

(v) A/TP/370 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村  
第 11 約地段第 631 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/TP/370 號)

---

(vi) A/TP/371 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村  
第 11 約地段第 208 號 B 分段第 4 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/371 號)

---

(vii) A/TP/372 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村  
第 11 約地段第 628 號 B 分段和  
629 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/372 號)

---

(viii) A/TP/373 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村  
第 11 約地段第 631 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/TP/373 號)

---

82. 小組委員會留意到編號 A/TP/369 至 373 的申請性質類

似，而且各申請地點彼此十分接近，因此同意一併考慮該五宗申請。

### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請編號 A/TP/369 所涉地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)，以及擬在申請編號 A/TP/370 至 373 所涉各地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署表示並不支持在未有規劃的情況下給予往鳳園路的通行權。並無接獲其他有關政府部門就這些申請提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，就編號 A/TP/369、370、372 和 373 的申請各接獲四份公眾意見書。有關人士以對交通、環境、排污和風水方面的影響為由反對有關申請。並無就編號 A/TP/371 的申請接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，涉及編號 A/TP/369 申請的理由詳載於文件第 10.1 段，而涉及編號 A/TP/370 至 373 申請的理由則詳載於文件第 11.1 段，即擬議發展大體上與附近的鄉郊和鄉村環境互相協調，不會令現有和已規劃的基建負荷過重。編號 A/TP/369 的申請涉及重建一幢現有屋宇。該屋宇所在的地段獲准建造面積 840 平方呎的建築物，而擬議發展不會超過這個限制。至於其他四宗申請，擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)大致上符合《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》。在公眾意見方面，漁農

自然護理署表示申請地點遠離鳳園蝴蝶保育區，擬議發展不大可能會對該保育區造成不良影響。其他有關的政府部門(包括運輸署和環境保護署)並不反對有關申請。

84. 主席表示編號 A/TP/369 的申請涉及擬重建一幢現有屋宇，而其他申請則涉及發展新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。他詢問有關契約是否准許在申請編號 A/TP/369 所涉地點發展擬議的新界豁免管制屋宇。鄧兆星博士回應指第 11 約地段第 628 號的申請地點，部分地方獲簽發建屋牌照，可建造一幢面積不超過 840 平方呎的建築物。現時這宗申請涉及把申請地點上現已殘破不堪的兩層建築物重建為一幢高三層，佔地約 700 平方呎的新界豁免管制屋宇。申請人須向地政總署提出土地更換申請，有關事宜會涉及計算地價。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

##### 編號 A/YL/369 的申請

85. 秘書報告，城市規劃委員會於二零零六年五月十二日在覆核後駁回了一宗擬在「鄉村式發展」地帶興建屋宇且涉及重建先前建築物的申請(編號 A/YL/126)，理由是有關地點上先前建築物的體積約 3 200 平方呎，相對而言，整體總樓面面積達 807 平方米的擬議發展規模過大，而該申請亦不獲元朗地政專員支持。至於現時編號 A/YL/369 的申請，擬建建築物的體積相對先前建築物而言並非過大，故有所不同。

86. 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至二零一零年六月二日止。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。這項規劃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) 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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 就以下的不尋常情況與地政總署聯絡：申請地點南面現時有另一個地段第 629 號 C 分段，並不屬標題申請計劃範圍內，而擁有人亦另有其人(備註：地段第 629 號 C 分段由兩個部分組成，一個在有關地點內，另一個則在有關地點外)；在申請表格內提及的現有建築物(標示為屋宇編號 69)位於有關場地以外，橫跨地段第 628 號餘段的南部界線，申請人可能需要提出原址換地申請；
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (d) 就土力規劃檢討報告的事宜與土木工程拓展署聯絡；
- (e) 澄清擬議通道是否有任何部分位於私人土地上；如有的話，應徵求有關土地擁有人同意，並在申請人提交的申請書內提供詳細資料；以及
- (f) 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》。申請人及其承辦商在上述地點搭建任何構築物前，應與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓地下電纜和架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

#### 編號 A/YL/370 的申請

88. 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至二零一零年六月二日止。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。這項規劃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；
- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道或設置住用消防花灑系統，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，並解決與供水相關的土地問題，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；
- (b) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 與鳳景別墅有關人士解決他們關注的問題，包括地段界線可能會被侵佔以及該別墅污水處理系統的事宜。

#### 編號 A/YL/371 的申請

90. 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至二零二零年六月二日止。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。這項規劃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；

- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道連街道消防栓／設置住用消防花灑系統，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，並解決與供水相關的土地問題，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；
- (b) 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》。申請人在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電線附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中華電力有限公司的意見，以便改變現有高壓架空電纜的路線，或以地下電纜代替；
- (c) 申請人應留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (d) 申請人應就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見。

編號 A/YL/372 的申請

92. 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至二零一零年六月二日止。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。這項規劃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) 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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (c) 就土力規劃檢討報告的事宜與土木工程拓展署聯絡；
- (d) 徵詢運輸署的意見，以澄清擬議通道是否有任何部分位元於私人土地上；如有的話，應徵求有關土地擁有人同意；以及
- (e) 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》。申請人及其承辦商在有關地點搭建任何構築物前，應與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓地下電纜和架空電纜的路線，使它們不至接近擬議發展。

#### 編號 A/YL/373 的申請

94. 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至二零一零年六月二日止。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。這項規劃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；
- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及

設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提供緊急車輛通道或設置住用消防花灑系統，而有  
關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，並解決與供水相關的土地問題，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；
- (b) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 與鳳景別墅有關人士解決他們關注的問題，包括地段界線可能會被侵佔以及該別墅污水處理系統的事宜。

[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、大埔及北區鄧兆星博士出席回答委員的詢問，許先生和鄧博士此時離席。]

#### 備註

主席表示會議內涉及餘下議程项目的部分不會公開讓公眾觀看，原因是該等議項所涉及的申請，是在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的。