

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七月七日
下午二時三十分舉行的第 329 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

陳偉明先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

運輸署助理署長／新界

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

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

譚鳳儀教授

陳嘉敏女士

鄭心怡女士

署理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

胡潔貞女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

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六月十六日 第 328 次會議記錄草擬本

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年六月十六日第 328 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

(i) 核准市區重建局發展計劃圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議已於二零零六年六月二十日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准《市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃草圖編號 S/K5/URA1/1A》(重新編號為 S/K5/URA1/2)。核准該圖一事亦已於二零零六年七月七日在憲報公布。

(ii) 發還三份分區計劃大綱圖

3. 秘書再報告，行政長官會同行政會議於二零零六年六月二十日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》、《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/17》及《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/15》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事已於二零零六年七月七日在憲報公布。

[區偉光先生此時到達參加會議。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生此時獲邀出席會議。]

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/349 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門小坑村
第 132 約地段第 667 號 P 分段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/349 號)
-

簡介及提問部分

4. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。不過，渠務署總工程師／新界北表示，申請人應明確證明擬議發展不會增加鄰近地區發生水浸的危險；
- (d) 在法定公布期間，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／意見；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 及 10.2 段。這項建議提供一項必要裝置，向擬議 15 所新界豁免管制屋宇的居民供應電力服務。該項裝置規模細小，並非與附近地區的相鄰住宅及其他發展不相協調。由於有關運作的規模細小及所屬性質，預期不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。就此，政府部門沒有負面意見。透過附加有關規劃許可附帶條件，可解決渠務署總工程師／新界北所關注的事宜。

商議部分

5. 一名委員詢問，為何由私人地段擁有人而非由公用事業公司提交組合電力支站的申請。

6. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生答覆，一般會由中華電力有限公司(下稱「中電」)就新界的政府土地提出作電力支站用途的申請。由於這個電力支站會在私人土地上搭建，並提供給 15 所新界豁免管制屋宇的居民使用，因此私人地段擁有人須向政府取得所需的許可，但該支站會由中電建築及運作。

7. 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七月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及切實執行美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點內提供緊急車輛通道、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；以及
- (c) 提交排水建議及落實防洪措施及／或其他雨水疏導設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就擬議組合電力支站向地政總署屯門地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須由建築事務監督決定發展密度。同時，根據《建築物條例》，如果擬進行任何新的建築工程，均須提交正式申請，以便取得許可；
- (c) 留意消防處處長的意見，即在申請地點內設置的緊急車輛通道，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部水務設施接駁至最接近的政府總水管。申請人亦應解決任何與供水設施有關的土地問題(例如私人地段)，並須負責私人地段內的內部水務設施的建造、運作和維修保養工作，而有關情況須符合水務署的要求；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即將擬議支站移至申請地點的東南面，以便可在沿着西北面界線提供足夠位置，栽種用以阻隔視線的植物；
- (f) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請人應在申請地點開展建築工程前進行一項詳細的考古調查，以評估申請地點內的擬議工程對考古方面帶來的影響，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處行政秘書的要求。倘申請地點證明具考古價值，申請人應切實執行有關紓緩措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處行政秘書的要求。考古調查應由一名符合資格的考古學家進行，而他必須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督取得牌照；以及

- (g) 留意衛生署署長的意見，即按照國際非電離輻射防護委員會在一九九八年發出的「Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (up to 300GHz)」(過量暴露在按時間轉變的電子磁場、磁場及電磁場下的限制指引(高達300千兆赫)，在公眾人士可前往的地區，擬議電力支站的電磁場強度及磁通量密度分別不應超過每米5千伏特及不應超過0.1毫特斯拉。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/454 申請把劃為「康樂」地帶的元朗廈村第125約地段第1486號餘段(部分)、1488號餘段(部分)及1489號餘段(部分)和毗連政府土地的規劃許可(申請編號A/YL-HT/397)續期以作臨時露天存放可循環再造的金屬及塑膠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/454號)
-

簡介及提問部分

9. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把規劃許可(申請編號A/YL-HT/397)續期以作臨時露天存放可循環再造的金屬及塑膠；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為沿新圍路及田廈路有易受影響的用途，預期這宗申請會對環境造成滋擾。不過，環境保護署署長表示，過往三年申請地點並無環境方面的投訴；

- (d) 在法定公布期間，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／意見；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，因為這宗申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，有關用途並非與附近的用途不相協調，以及申請地點內曾有三宗先前的申請獲批給許可，而且自先前的申請獲批給許可以來，規劃情況並無改變。環境保護署署長關注到場外往來的車輛對易受影響設施可能帶來的影響，但過往三年並無環境方面的投訴。在法定公布期間，並無收到公眾人士的反對或意見，而申請人並無建議在申請地點內進行塑膠清洗、壓縮及融解的活動。他所關注的事宜可透過附加規劃許可附帶條件來解決，禁止在申請地點進行有關活動及作工場用途。

10. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

11. 委員獲悉，先前曾就擬議用途批給許可。擬議用途符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點坐落於第 2 類地區，政府部門並無特別的負面意見及區內人士沒有反對，並可透過切實執行規劃許可附帶條件解決環境保護署署長所關注的事宜。

12. 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七月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，按申請人的建議，申請地點內不得進行塑膠廢物清洗、切割、壓縮及融解的活動；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內不得進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年一月七日或之前提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (g) 如在指定日期內沒有遵守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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會議定促請申請人留意，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。申請人應立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展。

14. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (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) 向元朗地政專員就在申請地點搭建構築物申請短期豁免書，以便取得許可，以及就佔用政府土地申請短期租約；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人必須妥為維修排水設施，倘在運作時發現任何排水設施不足或欠妥，申請人須作出補救措施；
- (d) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載述的紓緩環境影響措施，以減少對相鄰地區的潛在環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即澄清通往申請地點的通道的土地類別及管理和維修保養的責任誰屬，並諮詢有關土地／維修當局的意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點根據項目第 7176WC 號－供水給洪水橋新市鎮，侵佔擬議水管路線。元朗地政處保留權利在任何時間進入申請地點，就擬議水管的鋪設工程進行勘測工程，而申請人必須清拆任何阻礙物，以方便進行擬議路線的工程；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。申請人須委任一名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-KTN/251 在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村
第 107 約地段第 1493 號和毗連政府土地
闢設動物寄養所及附屬設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/251 號)
-

簡介和提問部分

15. 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) 有關的動物寄養所及附屬設施；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。然而，元朗地政專員和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示曾於二零零五年接獲兩宗涉及懷疑違例發展、廢物污染和水質污染的投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關發展與附近的農業土地用途並非不相協調，申請人承諾會保存申請地點的鄉郊特色，而政府部門亦無提出負面意見；此外，同一用途先前曾獲批給許可，雖然由於申請人未能履行關於排水和美化環境的規劃許可附帶條件，有關許可其後被撤回，但當局認為申請人確曾作出努力，就該項先前批給的許可和這宗申請提交建議，以履行排水和美化環境方面的規劃許可附帶條件。

16. 主席詢問元朗地政專員和環保署署長所接獲投訴的詳情。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生答稱，當局早於二零零五年在批給編號 A/YL-KTN/232 申請的規劃許可之前，已接獲有關投訴。投訴涉及懷疑違例發展、廢物污染和水質污染，規劃署中央執行管制及檢控組曾在有關地點進行調查，但由於申請其後獲批給許可，因此該宗執行管制行動個案未能成立。由於當局發現申請地點的污水是以一個缸車泵走，故有關廢物污染和水質污染的投訴亦不成立。然而，當局鑑於曾接獲投訴，因此建議就標題申請批給為期兩年較短的規劃許可有效期。

17. 主席詢問，投訴人或其他家庭是否居住在申請地點附

近，蘇應亮先生回應時表示投訴人僅告知聯絡電話號碼，並無提供地址；但水尾村內最接近的住用構築物位於南面至少 80 米，而在法定公布期內並無接獲公眾的意見。

商議部分

18. 委員留意到申請地點先前曾就同一用途獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/232)，他們大致上同意給予為期兩年較短的規劃許可有效期，會有助城規會監察申請地點的環境狀況。

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，至二零零八年七月七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十月七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境建議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(即在二零零七年一月七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃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(即在二零零六年十月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，擬議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年一月七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十月七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c)、(d) 或 (e) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意當局批給為期較短的許可和履行規劃許可附帶條件期限，是為瞭監察申請地點和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決有關發展所涉的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即應藉短期豁免書和短期租約把違例情況納入管制。倘當局未有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點上仍有違例情況，元朗地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核源自錦田公路的道路／通道／路徑的土地類別，澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢相關的地政和維修保養當局的意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即城規會載於《有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要》的原則亦適用於這宗申請，故申請人須加以參考。此外，申請人須就一株已枯萎的樹木補種一棵朴樹，並應選購樹身最大的品種；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北對排水建議的意見，即擬設於申請地點的排水渠規模或許未達要求。申請人須設置規模和斜度達標的排水明渠，以阻截所有可能流經或流入申請地點的徑流；並須提供申請地點內現有／擬議水管及申請地點徑流所排往之現有／擬議水管的所有詳情，包括規模、斜度和性質方面的資料。申請地點各排水口須設置一個隔沙井，申請地點地面的傾斜方向需予顯示。所提交資料須包括土地界線所有擬議工程的詳情，包括地盤圍板的詳情，以顯示源自毗鄰地區的地面徑流不會受到阻隔。此外，申請人須就土地界線外的任何排水工程徵詢元朗地政專員或有關土地擁有人的意見；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這次申請獲批規劃許可，不應視作當局容忍任何根據《建築物條例》及有關規例在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可能根據有關條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以獲得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；

- (h) 留意環境保護署署長的意見，即在擬議用途的排污安排方面，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人或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，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-KTS/372 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第113約地段第191號B分段第2小分段及
192號E分段第1小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/372號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTS/373 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第113約地段第191號B分段第3小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/373號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/374 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第113約地段第191號B分段第4小分段
及191號C分段第1小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/374號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/375 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第113約地段第191號C分段第2小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/375號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/376 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第113約地段第191號C分段第3小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/376號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-KTS/377 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第113約地段第191號C分段第4小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/377號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-KTS/378 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第113約地段第191號C分段第6小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/378號)
-

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-KTS/380 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第113約地段第191號C分段第5小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/380號)
-

簡介及提問部分

21. 由於編號A/YL-KTS/372至378及380的申請性質類似，而且有關申請地點互相毗鄰，小組委員會同意該八宗申請可一併進行考慮。

22. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生告知與會人士，由張展立先生提交的一份公眾意見已於二零零六年七月四日撤回。

23. 李志源先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 編號A/YL-KTS/372至378及380的申請所涉地點內擬議興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，收到長莆村區內村民的四份公眾意見，他們反對有關申請，因為對排水及風水帶來負面影響。不過，其中一份意見已於二零零六年七月四日撤回；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持該八宗申請，理由詳載於有關文件第12.1段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在「鄉村式發展」地帶已有足夠土地應付長莆的小型屋宇需求；以及申請會遭受區內人士強烈反對，因為對排水及風水帶來負面影響。

24. 一名委員詢問，長莆及太和的村代表及村民是否確知在這「農業」地帶內不會批准小型屋宇的申請，因為在「鄉村式發展」地帶內已提供足夠土地，以應付未來十年的小型屋宇需求。

25. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生作肯定答覆，表示長莆村代表及村民已確知小組委員會拒絕過往同類申請的決定。把「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶以修訂土地用途區劃的要求，是由長莆村兩名村代表提交，已於二零零五年一月二十八日遭小組委員會拒絕，理由是劃為「農業」地帶的有關土地，包括一片常耕農地，在復耕方面具有良好潛力；並無充分理據，足以偏離「農業」地帶的規劃意向；已在「鄉村式發展」地帶內保存足夠的土地進行小型屋宇發展，以應付未來十年的小型屋宇需求。公眾人士亦已知悉自二零零零年以來實行的「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」。

商議部分

26. 委員獲悉，長莆村的「鄉村式發展」地帶已擴大至鄉村「範圍」以外的地區，並足以應付未來十年的小型屋宇需求。該地帶的規劃意向，是要把鄉村式發展集中這「鄉村式發展」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。擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號A/YL-KTS/372至378及380的申請，每宗申請遭拒絕的理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在長莆「鄉村式發展」地帶內不乏土地，足以應付預期小型屋宇發展的需求。申請書內沒有提供足夠資料，證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地區，沒有合適地點可供進行擬議發展。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-KTS/379 在劃為「農業」地帶的元朗高埔村
第103約地段第463號餘段(部分)、520號
餘段(部分)及521號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時存放二手汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/379號)
-

簡介及提問部分

28. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放二手汽車零件；
- (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／意見；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，因為這宗申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號13D；有關用途並非與附近的用途不相協調，因為申請地點的附近主要是露天貯物場而並無住宅構築物；環境保護署署長並無接獲有關環境方面的投訴；政府部門沒有負面意見，而且在法定公布期間，沒有收到公眾意見。先前的編號A/YL-KTS/255的申請已於二零零一年八月十七日獲小組委員會批給為期三年的許可，但有關許可被撤銷，因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件，提交美化環境建議及排水建議。因此，建議當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行情況；

29. 委員並無就申請提問。

商議部分

30. 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七月七日止，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，即在二零零六年十月七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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年一月七日或之前切實執行美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零

六年十月七日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年一月七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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十月七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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年一月七日或之前切實執行車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 如在指定日期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

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

32. 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該發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意當局建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行情況；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即嚴禁使用青朗公路近支路的車輛通道；
- (d) 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，不得搭建構築物。申請人應申請短期豁免書及短期租約，將申請地點的違例事項納入法定管制內。倘沒有收到／批准短期豁免書／短期租約申請，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契約條款行動／管制行動；
- (e) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以減少對鄰近地區可能帶來的環境影響；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。申請人須委任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(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-MP/152 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔米埔自然保護區闢設郊野學習／教育／遊客中心(延長現有的板橋)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/152號)
-

33. 這宗申請由世界自然基金會香港分會提交。杜德俊教授及譚鳳儀教授是世界自然基金會的會員，因而就本議項申報利益。小組委員會獲悉，他們已就因事不能出席會議致歉。

34. 吳祖南博士就本議項申報利益，因為他擬備了一封長春社的信件，對這宗申請表示支持。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

35. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設郊野學習／教育／遊客中心(延長現有的板橋)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對。環境保護署署長不表示反對，因為儘管這項建議根據《環境影響評估條例》是一個指定工程項目，但當局已批給申請人許可，讓申請人可就擬議板橋及觀鳥屋的建造及運作直接申領環境許可證；
- (d) 在法定公布期間，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／意見；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12.1段，因為這項建議有助推廣科研、改善觀鳥康樂活動及加強市民的環保意識，因此符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號12B；從申請人提供的生態影響評估所見，有關生態影響僅屬輕微；擬議板橋是區內的木橋，規模細小，因此並非與附近地區不相協調，並不會對美化環境帶來負面影響。相關政府部門、區內居民及公眾人士不反對這項建議。

36. 主席向委員提述圖A-4a及圖A-4b，所載照片顯示擬建板橋的形狀。委員獲悉，板橋規模細小。

商議部分

37. 委員獲悉，這項建議符合該區自然保育的規劃意向，由於板橋僅屬細小規模，因此不會帶來負面影響。

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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七月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。

39. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須提供合適的文件，向元朗地政處申請佔用政府土地，並在對樹木造成任何干擾前，事先取得元朗地政處的同意；以及倘在現有河道上搭建擬議板橋，有關工程應在憲報上刊登，並根據《前濱及海床（填海工程）條例》（第127章）獲批准；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，如果擬進行任何新工程，包括臨時構築物，均須取得許可。倘申請地點並非緊接或經一條至少4.5米闊的街道到達，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。

[吳祖南博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xv) A/YL-NSW/169 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第107約地段第45號和毗連政府土地
設置臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/169號)
-

40. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，而且預期擬議用途會造成環境上的滋擾。漁農自然護理署署長認為擬議用途並不符合劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即容許作適當程度的住宅／康樂發展，以促使露天貯物用途遷離及／或鼓勵修復環境已受破壞的濕地，而當局應考慮到該地帶的規劃意向，不批准把申請地點作露天停車場用途。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點與魚塘甚為接近，擬議發展將會在景觀上對現有環境造成負面影響。這宗申請提供的美化環境建議，不足以紓緩擬議發展對景觀帶來的負面影響。渠務署總工程師／新界北認為，排水建議不符合要求。運輸署助理署長／新界表示，這宗申請沒有包括申請地點有關道路方面的內部安排；
- (d) 在法定公布期間，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／意見；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12.2段。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，以及不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(規劃指引編號13D)，因為申請地點坐落於第4類地區，同時，並無特殊的情況足以令城規會批准把劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的申請地點用作貨櫃車停車場，

而且政府部門，包括環境保護署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及運輸署助理署長／新界亦對這宗申請有負面意見。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

41. 主席詢問為何先前曾批給一宗申請許可，而最近期一宗申請卻遭拒絕。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，由另一名申請人提交的編號A/YL-NSW/23的申請作為設置臨時汽車／貨車／旅遊巴士停車場用途(為期三年)，於一九九七年獲小組委員會批給許可，當時申請地點劃為「康樂」地帶，獲批准的理由是汽車及旅遊巴士停車場並非與「康樂」地帶的規劃意向不相協調；與附近的混合土地用途相協調；由於該項發展屬於臨時性質及規模較小，對附近地區的交通、環境、生態、排污及排水不會造成重大的不良影響；以及政府部門對擬議發展沒有負面意見。不過，與今次考慮的申請的情況完全一樣的編號A/YL-NSW/166申請作為臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)用途(為期三年)，在申請地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶後，於二零零六年二月十七日遭小組委員會拒絕，理由是該宗申請不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使環境已受破壞的濕地上零散的現有露天貯物及港口後勤用途逐步遷離；申請人沒有充分的規劃理據，足以令城市規劃委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；與附近的鄉郊特色，包括魚塘、農地及民居不相協調；並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號13D，因為申請書內沒有提供資料，證明該項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。二零零六年三月二十八日，申請人就小組委員會拒絕申請的決定向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴。由於《城市規劃條例》(下稱「該條例」)並無條文載述，上訴委員會可辦理沒有經城規會根據該條例第17條覆核的個案，因此上訴委員會已於二零零六年四月七日發還上訴文件予上訴人。

商議部分

42. 委員獲悉，這宗申請跟先前遭拒絕的申請情況完全一樣，並認為與先前申請比較，情況並無改變。

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使環境已受破壞的濕地上零散的現有露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，而申請人沒有充分的規劃理據，足以令城市規劃委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的鄉郊特色，包括魚塘、農地及民居不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(規劃指引編號13D)，因為並無特殊的情況足以批准這宗申請，而且申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-TT/200 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 821 號、823 號 A 分段、823 號餘段、825 號 A 分段、825 號餘段、826 號、827 號、828 號、990 號 A 分段、990 號餘段、991 號 A 分段、991 號餘段、992 號 A 分段餘段、992 號 A 分段第 1 小分段、992 號 B 分段及 993 號設置臨時塑膠廢料循環再造工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/200 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時塑膠廢料循環再造工場；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該區附近有易受影響的用途，而最接近的在申請地點東北面 10 米範圍內，預計會造成環境滋擾；以及運輸署助理署長／新界認為批准同類申請，累積影響所及，或會對附近道路網絡的交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲黃泥墩村村公所一份公眾意見書，反對這宗申請，因為申請地點太接近黃泥墩村，而有關發展會產生污染亦是受關注的事項。另一份反對書則是逾期提交的；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，即有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；批准這宗申請，會妨礙落實有關規劃意向，申請人亦無提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向；有關發展與附近的鄉郊土地用途不相協調，而且申請地點附近的露天貯物場及貨倉屬涉嫌違例發展；運輸署助理署長／新界及環保署署長均不支持這宗申請；當局接獲一份區內人士反對書，就環境方面的不良影響提出反對；申請地點及附近地區並無先前或同類申請獲得批准；以及批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令這類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 委員注意到，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內迄今並無同類用途獲批給許可。

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內未有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近為住用構築物和常耕／休耕農地這類鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 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交通、環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例，令同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-TYST/321 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 120 約
地段第 2815 號餘段(部分)及 2816 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料附連停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/321 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料附連停車場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該區附近有易受影響的用途，而最接近的在申請地點西南面 30 米範圍內，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲十八鄉鄉事委員會一份公眾意見書，該會提出反對，理由是有關申請威脅村民出入安全，對該區視覺質素和風水造成不良影響；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 12.2 段。申請地點位於第 1 類地區內，因此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。有關政府部門所關注的屬技術性質事宜，可透過實施規劃許可附帶條件解決。在同一「未決定用途」地帶內，曾有同類申請獲得批准。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請人已就緩解措施提出建議，而且可附加規劃許可附帶條件紓緩環境影響。在法定公布期內接獲區內人士的反對，他們以風水、出入安全和視覺效果理由提出反對，然而政府部門對此並無負面意見。規劃署建議批給較短的規劃許可期限(即為期兩年)，是為監察申請地點的情況，這建議與針對編號 A/YL-TYST/293 的同類申請所作的決定相同。該宗申請擬臨時露天存放建築機械和材料附連修理工場。

49. 委員提出下列問題：

- (a) 既然先前四宗申請均被拒絕，規劃署建議批准這宗申請的理由為何；
- (b) 是否有任何資料，以說明新第 1 類地區內預計新增

申請的數目；

50. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應如下：

- (a) 先前四宗申請被拒絕，是因為根據城規會規劃指引編號 13C，有關地點位於第 2 類地區內，而且那些申請涉及露天存放貨櫃車拖頭／拖架、空運油車及／或作貨倉用途。城規會於二零零五年十月二十一日同意通過城規會規劃指引編號 13D。根據該指引，有關地點及其所屬的「未決定用途」地帶經重新歸類編為第 1 類地區。現時這宗申請只涉及露天存放建築材料附連停車場，因此交通和環境影響方面的考慮因素亦有所不同。根據有關規劃指引，一般而言，第 1 類地區適合作露天貯物和港口後勤用途，有關申請亦大致符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，即有關政府部門所關注的屬技術性質事宜，可透過實施規劃許可附帶條件解決。此外，申請人已就緩解措施提出建議，例如鋪築路面、運作時間限於上午八時至晚上八時，以及把貨倉遷移至有關地點西南面，作為與西南面田寮村村屋之間的隔音屏障(見繪圖 A-2)。申請人亦已確認有關發展不涉及工場活動。規劃署建議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；以及
- (b) 並無資料說明在新第 1 類地區內預計新增申請的數目。自有關地區經重新分類後，當局已接獲數宗申請。然而，一直以來，只要申請人能提供技術評估，以證明從交通和排水角度而言，擬議用途是合適的，則在這個「未決定用途」地帶內，臨時露天貯物用途一向屬於可以接納的用途。

51. 主席補充，即使申請地點位於第 1 類地區，並非所有申請也會獲得批准，當局仍會按每宗申請的個別情況來審批申請。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年七月七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在夜間(晚上八時至翌日早上八時)運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期六、星期日及公眾假期運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得進行維修、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 噸)；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即於二零零六年十月七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七年一月七日或之前)落實有關保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即於二零零六年十月七日或之前)落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關土地擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 留意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，即事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。有關地段擁有人應就擬議貨倉向元朗地政處申請短期豁免書；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核公庵路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並就該等事宜向負責土地和保養事務的有關當局徵詢意見；
- (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》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取管制行動，清除所有違例構築物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-TYST/322 擬在劃為「綜合發展區」地帶、
「綠化地帶」及「住宅(乙類)1」地帶的
元朗第 121 約地段第 2064 號
進行住宅連政府、機構或社區發展
並略為放寬最高建築物高度限制
(修訂已核准的計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/322 號)
-

簡介和提問部分

54. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司一間附屬公司威頓企業有限公司提交。蔣麗莉博士目前與長江實業(集團)有限公司有業務往來，她就此議項申報利益。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

55. 小組委員會注意到規劃署要求延期對這宗申請作出考慮，以便下次於二零零六年七月二十一日的會議上一併考慮另一宗作綜合住宅發展的申請(編號 A/YL-TYST/324)。該項發展位於同一「綜合發展區」地帶內，毗鄰這宗申請所涉地點。把兩宗申請一併考慮，小組委員會便可全面評估有關建議。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定延期至二零零六年七月二十一日才對這宗申請作出決定，以便小組委員會一併考慮編號 A/YL-TYST/324 的申請。

[主席多謝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出席會議解答委員的詢問。蘇先生和李先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

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/SK-HC/130 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 618 號 B 分段及 618 號 C 分段興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/130 號)
-

[陳偉明先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為有關地區屬質素良好的重要農地之一；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請，因為有關申請符合《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》，原因是有關地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土

地普遍供不應求；政府部門並無提出負面意見，以及擬建小型屋宇亦不會造成不良影響。雖然漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但有關地點和附近地區的土地並非用於耕種，申請地點面積細小，而且有關用途與附近鄉郊和鄉村環境互相協調。

59. 王愛儀女士回應主席的詢問時，顯示圖 A-1 所示蠔涌村「鄉村範圍」的界線。她補充說，地政總署在過去 15 年共批准興建超過 80 幢小型屋宇，證明該區小型屋宇發展的需求龐大。有關申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為有關地點位於「鄉村範圍」內，而且政府部門並無就基建容量提出負面意見。

商議部分

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

60. 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七月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。該許可附加了條件，申請人必須在展開任何建築工程前提交考古調查報告，並且在發現考古遺物時進行搶救發掘工作，而有關報告和發掘工作必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人或須把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府總水管，並且須解決與供水相關的任何土地問題。申請人亦應負責私人地段內內部供水設施的建造、運作和維修保養。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/131 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1298 號、1299 號、1303 號(部分)、1306 號 A 分段、1306 號餘段、1307 號、1310 號(部分)、1962 號(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/131 號)
-

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建低密度住宅發展及略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。運輸署助理署長／新界要求申請人就現有蠔涌路進行區內道路改善工程，並設置路旁停車處以供一般上落貨活動之用；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注擬議發展會帶來額外交通流量，並表示有需要改善該區的道路基本設施；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，因為擬議發展和發展密度符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向和發展限制；此外，規劃許可會加入一項附帶條件，以符合運輸署助理署長／新界的要求。擬議建築物的高度為 9.275 米，較「住宅(戊類)」地帶所准許的高度僅高出 0.275 米，增幅屬於輕微，預料有關發展不會對視覺效果造成不良影響。

63. 一名委員擔心擬議發展的落成時間可能比西貢公路和蠔涌路改善工程竣工時間早。要是這樣，申請人為符合運輸署助理署長／新界的要求而進行的蠔涌路區內道路改善工程，會有困難。

64. 李欣明先生告知，運輸署助理署長／新界的要求可當作紓緩蠔涌路交通問題的短期改善措施，在蠔涌路改善工程尚未完成前，該項措施應足以解決有關問題。王愛儀女士補充說，有關道路工程會於二零零九年完成，而建議於二零零九年完成擬議發展的說法未免過分樂觀。

商議部分

65. 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七月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附帶下列條件：

- (a) 提交車輛通道建議和現有蠔涌路的區內道路改善工程建議，並落實有關建議，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；
- (b) 提交和落實雨水疏導建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (d) 提供消防裝置和消防供水，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交考古調查報告，以及在發現重要考古遺蹟時，提交和落實紓緩措施建議，而有關報告、建議和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交土力規劃檢討報告和落實報告內所載的紓緩措

施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展的契約修訂／換地事宜向西貢地政專員提出申請；
- (b) 因應有關發展與已規劃道路工程為鄰可能產生問題，就提交和落實車輛通道建議和現有蠔涌路區內道路改善工程建議，與路政署總工程師／工程聯絡；
- (c) 為避免有關發展與已規劃道路工程為鄰可能產生問題，就提交和落實蠔涌路雨水疏導建議，與路政署總工程師／工程聯絡；
- (d) 就要求闢設緊急車輛通道的詳情和提交建築圖則事宜，與總屋宇測量師／新界東聯絡；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人應自費採取適當的消減噪音措施，以應付道路擴闊工程完成後增加的噪音水平；
- (f) 就採取措施，避免因有關發展與申請地點附近的更換及修復水管工程第二階段西貢區水管工程項目為鄰而可能產生的問題，以及避免有關發展可能對工程造成的影響，與水務署署長聯絡；
- (g) 就場內污水處理設施的污水標準徵詢環境保護署署長的意見；以及
- (h) 就擬議發展建築期間，為保護申請地點附近蠔涌路屬於二級歷史建築物的車公廟和神龕而採取保護措施事宜(如要的話)，與康樂及文化事務署署長聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SK-TLS/31 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹甘澍路的政府土地設置政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/31 號)
-

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——沒有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，但民政事務專員接獲區內人士提出的三份意見書，表示並不反對和沒有意見；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，因為該垃圾收集站是一項規模細小的基本設施，為區內居民提供服務，而且不會對鄰近地方、交通、排水和環境造成嚴重的不良影響；亦不會影響任何草木；此外，政府部門和公眾人士並無提出負面意見。

68. 一名委員詢問臨時垃圾收集站是否須向城市規劃委員會取得許可。王愛儀女士就此作出肯定的回答。她說，現時在申請地點上的有關垃圾收集站屬試驗性質，由食物環境衛生署使用。

69. 王愛儀女士回應主席的詢問時說，申請地點內可供栽種植物以美化環境的地方並不足夠；可是，有關地點周邊現時種植樹木，總城市規劃師／城市設計及園境認為無須實施有關美

化環境的附帶條件。主席認為如有足夠地方容納運輸署助理署長／新界要求提供的不佔用路面的上落客貨設施，亦應有地方栽種一些美化環境的植物，作為分隔垃圾收集站的屏障。

商議部分

70. 委員留意到運輸署助理署長／新界要求申請人提供不佔用路面的上落客貨車位一事，已列為規劃許可附帶條件。委員亦留意到申請地點上現時種植樹木，但認為鑑於該區具鄉郊特色，因此應加入一項有關美化環境的附帶條件。

71. 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。這項許可須附帶下列條件：

- (a) 提交和落實美化環境建議，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
- (b) 提供不佔用路面的上落客貨車位，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向西貢地政專員申請永久政府撥地；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即更換及修復水管工程第二階段西貢區水管工程項目定於二零零七年年初展開，並於二零一一年完成，以及申請人須作出所需考慮和措施，以避免／減低有關發展與工程項目為鄰而可能產生的問題，以及避免有關發展對工程可能造成的影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。王女士此時離席。]

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、大埔及北區廖懿珍女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/75 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 51 約地段第 492 號設置臨時車輛修理工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/75 號)
-

簡介和提問部分

73. 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) 臨時車輛修理工場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，原因是申請地點附近及通路旁均有易受影響用途，以及相信有關申請會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但民政事務專員接獲兩份由區內人士提出的反對。該兩份反對均是針對交通和環境方面的不良影響及工場運作時間而提出的；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳述的理由，不反對這宗申請。有關原因是當局先前曾批准作相同用途；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；上次批准申請後，除申請地點面積有所縮減

外，規劃情況並無任何改變；以及有關申請不大可能對交通、排水及景觀造成負面影響。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，而且民政事務專員亦接獲區內人士就環境問題提出的反對，但過去數年並沒有關於環境方面的投訴。當局會告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所指明的紓緩環境影響措施，以紓緩可能對環境造成的影響。

商議部分

74. 一名委員詢問，若先前並無批准把申請地點用作相同用途，這宗申請會否獲得批准。他認為設置工場會對鄰近地區造成滋擾，並會促使同類工場在附近地區設立，因而帶來累積影響。他認為不應批准在該處鄉郊地方設置工場。由於申請地點在梧桐河附近，更加不宜設置工場。

75. 秘書答稱，根據城市規劃委員會就擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請所頒布的規劃指引編號 13D，申請地點位於第 3 類地區。在這類地區，如有關露天貯物用途的新申請過往沒有獲得規劃許可，通常不會獲得批准。若工場用途採用相同的原則，則這類地區內作工場用途的新申請，不應獲得批准。然而，由於這宗申請先前曾獲批准，因此建議批給許可。

76. 主席詢問有關環境保護署署長所關注的問題，以及先前申請獲批准的理由。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應時答稱，先前申請在覆核後獲批准，是因申請人所提出的理據能令城規會信服，而且申請人在覆核聆訊中，亦答允履行規劃許可附帶條件。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是現時申請地點附近有一些住用構築物。不過，自工場在該地點運作以來，在過去幾年，環境保護署並無收到關於環境方面的投訴。

77. 一名委員詢問，關於奕翠園業主立案法團主席要求補充資料(包括可能對環境造成的影響及運作時間的資料)一事，是否已獲處理。

78. 許惠強先生指出，奕翠園位於申請地點西南面距離超過500米之處，中間隔着梧桐河。小組委員會曾在二零零六年六月批准一宗編號A/NE-FTA/74的申請；該申請所在地點，相對上較接近奕翠園。奕翠園業主立案法團主席已獲告知所有與該申請有關的資料，均存放於規劃署規劃資料查詢處，供公眾參閱。

79. 另一委員詢問應否按奕翠園要求，限制夜間作業時間。委員大致同意附加規劃許可附帶條件，禁止工場由晚上七時至翌日早上八時運作。

80. 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。有關許可屬臨時性質，為期三年至二零零九年七月七日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得進行重型車輛修理工程及停放重型車輛；
- (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(即在二零零七年一月七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議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，保護樹木及美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年四月七日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (h) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 採取環境保護署在所發出的《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，以便盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點所搭建的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區排放污水。所有由發展項目排出的廢物及污泥，均須在集水區以外地方妥為處置；
 - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區使用化學物(包括肥料、除害劑及除莠劑)。當局嚴禁在集水區內貯存及排放除害劑或毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；
 - (iii) 如沒有公共污水渠設施，須就裝置廁所連化糞池／滲水系統提出申請；
 - (iv) 化糞池／滲水系統與河道距離不得少於 30

米。整個排污系統須妥為維修保養，並定期清理污泥。污泥須予移走，並在集水區以外地方妥為處置；

- (v) 環境保護署規定，擬議地點如位於水質管制區，須就化糞池／滲水系統申領牌照。環境保護署會藉設計及保養標準，對住戶化糞池作出管制；以及
- (vi) 如發現發展項目造成污染，申請人須即時採取補救措施，解決污染問題。

[蔣麗莉博士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KTN/118 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」用地的古洞河上鄉第 95 約地段第 106 號、108-110 號、112-120 號、122 號(部分)、165 號 A 分段和毗連政府土地臨時露天存放待售貨櫃車拖架及設置貨櫃車拖架／拖頭停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/118 號)
-

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士指出，在剔除先前申請(編號 A/NE-KTN/98)已計入但不包括在這宗申請內的土地後，文件第 1.4 段所述的園景區面積應為 280 平方米。

83. 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) 臨時露天存放待售貨櫃車拖架及設置貨櫃車拖架／

拖頭停車場；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，原因是申請地點附近及通路旁均有易受影響用途，以及相信有關申請會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但民政事務專員接獲由古洞村村代表所提出的反對；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，不反對這宗申請。有關原因是附近絕大部分土地用作露天貯物場、停車場、貨倉及工場，有關申請與這些土地用途並非不協調；當局先前曾批給作相同用途的規劃許可；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及在上次批給許可後，規劃情況並無任何改變。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，而且民政事務專員曾接獲區內人士的反對，但過去數年並沒有收到關於環境方面的投訴。當局會告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所指明的紓緩環境影響措施，以紓緩可能對環境造成的影響。

84. 廖懿珍女士在回應一名委員的詢問時答稱，上一次有關編號 A/NE-KTN/98 申請的許可，是城規會在二零零三年七月四日進行覆核後批給的。

商議部分

85. 一名委員認為應尊重村代表所提出的反對意見。村代表、有關區議員及河上鄉村民不時向該委員表達意見，反對把該區用作露天貯物，因為此項用途會對鄉郊特色造成不良影響，以及妨礙他們發展區內文化旅遊的工作。

86. 吳恒廣先生表示北區地政專員曾在二零零三年收到區內人士所提交的一份反對書，就空氣、交通及水質方面的不良影響提出反對（載於第 10.1.1 段）。之後，當局再沒有收到反對意見。

87. 秘書報告，民政事務專員曾就編號 A/NE-KTS/98 的先前申請，徵詢上水區鄉事委員會主席、河上鄉和古洞村村代表及有關北區區議員的意見。他們及附近一所小學的學校管理委員會均反對該申請，主要是由於會造成交通、噪音及風水方面的不良影響。他們亦對擬議貨櫃車拖架／拖頭停車場路面狀況欠佳表示關注，原因是路面用泥土及循環再用瀝青鋪築，會產生噪音及塵土問題。

88. 委員認為應尊重村代表的意見。不過，一名委員質疑村代表所表達的是他們個人的意見，而並非反映村民的集體意見。據該委員所得經驗，民政事務專員通常徵詢受訪者的個人意見，而非所屬選區的意見。另一委員同意他的看法。

89. 許惠強先生回應說，受訪村代表並無提供他們反對這宗申請的理由。現時並無資料顯示該反對是否屬村代表的個人意見。然而，必須注意的是，當局在法定公布期內並無收到公眾意見。

90. 委員注意到，申請地點及附近地區劃為「露天貯物」地帶已有一段相當長的時間。該地帶的規劃意向，是避免露天貯物用途雜亂無章地進一步擴散，並把露天貯物用途移往發展完備的地區。該區亦有不同的露天貯物用途。

91. 一名委員注意到，申請地點用作貨櫃車拖架／拖頭停車場已超過 10 年，但當局並無收到有關環境問題的投訴。最近一次反對是北區地政專員在二零零三年收到的。申請地點劃為「露天貯物」地帶，而當局有必要提供土地，使露天貯物用途得以有條理地發展。雖然村代表反對這宗申請，但並無提供理由佐證，亦沒有充分理據，足以令當局偏離上次所作的決定。

92. 秘書指出，雖然小組委員會拒絕有關申請，但城規會在聆聽申請人所提出的理據後，在有條件的情況下批准該申請。有關批准理由詳載於該次考慮編號 A/NE-KTN/98 申請的會議的記錄內，即有關作業產生的噪音水平，符合技術備忘錄所規定的標準；該申請並非擬作公眾貨櫃車拖架及拖頭停車場用途，而可能產生的噪音問題，大概不會太嚴重；申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13C 所述第 1 類地區內，而該申請是要求繼續按先前獲准的用途運作；申請地點附近的居民並

無提出反對；以及申請人願意履行規劃許可附帶條件(包括夜間停止運作)，並已履行先前申請的規劃許可附帶條件。

93. 考慮到有關地點位於「露天貯物」地帶，加上先前曾批給許可，而且區內人士並無提出強烈反對，委員大致同意批准該申請，但認為須附加規劃許可附帶條件，把運作時間限於上午八時至下午七時。

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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年七月七日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (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三個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，按編號 A/NE-KTN/98 的申請所議定，提交最新的交通影響評估，而有關評估須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關在經修訂交通影響評估所確定的交通改善建議，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年一月七日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年一月七日或之前)提交建議，以便把申請地點界線移後，並改善河上鄉路旁位於申請地點前面的彎角處，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年四月七日或之前)，把申請地點界線移後，以及改善河上鄉路旁位於申請地點前面的彎角處，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年一月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年四月七日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 通知有關地段土地擁有人向地政總署北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把違例構築物及佔用政府土地一事納入規管範圍；
- (c) 如現有水管因進行發展項目而受影響，任何所需的改道工程費用須由申請人承擔；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給

規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點所搭建的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室及職員休息室的貨櫃，可視為臨時建築物，須根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部予以規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，須正式提出申請，以待批准；以及

- (e) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能對附近環境造成的影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/NE-KTS/226 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蓮塘尾村第 100 約地段第 1486 號 V 分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/226 號)

(iv) A/NE-KTS/227 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蓮塘尾村第 100 約地段第 1486 號 W 分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/227 號)

[賴錦璋先生此時離席。]

簡介和提問部分

96. 小組委員會留意到編號 A/NE-KTS/226 和 227 的申請性質類似，而且申請地點彼此接鄰，因此同意一併考慮該兩宗申請。

97. 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) 申請的背景；
- (b) 擬在編號 A/NE-KTS/226 和 227 申請各自所涉的申請地點上興建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長從農業發展的角度而言，並不支持這宗申請，因為根據該署對農地的分類，申請地點屬優質農地，復耕潛力亦甚高；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於各申請的文件第 11.1 段，即擬建小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點完全位於蓮塘尾村的「鄉村範圍」內，而有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求；此外，擬議小型屋宇與附近地區的住宅特色彼此協調，看來不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

98. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

99. 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，批准編號 A/NE-KTS/226 和 A/NE-KTS/227 的申請。每項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供排水設施，而有關設計及情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供緊急車輛通道，而有關設計及情況必須

符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 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。

100. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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。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。此外，申請人亦要留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-KTS/228 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「農業」地帶及「道路」用地的上水古洞南第 95 約地段第 2233 號及多個地段和毗連政府土地興建屋宇及略為將上蓋面積限制由 20% 放寬至 22%，以進行擬議住宅發展(新地段稱為第 95 約地段第 2242 號)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/228 號)
-

簡介和提問部分

101. 申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司兆興投資有限公司(Billion Great Investment Ltd.)提交。葉天養先生和鄭恩基先生現時與新鴻基有業務往來，故此項目申報利益。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

102. 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) 興建屋宇和為進行擬議住宅發展將上蓋面積限制由 20% 略為放寬至 22% 的建議；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留，因為與先前兩宗獲批給許可的申請比較，這宗申請所涉地點有更多現有樹木或會受到影響，以及可進行綠化或美化環境的地方會更少；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份是由一名古洞村(南)的村代表所提出的反對，理由是風水、環境、交通和基建均會受到不良影響，而古洞村的村代表亦透過北區民政事務專員提出反對。另一份反對則由附近居民所提出；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，即有關土地用途和主要發展參數與先前獲批給許可的申請相同，而且符合「住宅(丙類)2」地帶的規定。小組委員會已於二零零五年上一次的計劃中批准了將上蓋面積由 20% 增至 22% 的建議。侵佔「休憩用地」地帶和「農業」地帶的情況十分輕微，可以視作微調界線。當局會附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議和美化環境建議。有關政府部門沒有反對是項申請。至於公眾人士的意見和區內人士的反對方面，「風水」問題並非規劃事宜，不屬小組委員會的職權範圍。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 主席留意到現時這宗申請的內容合併了先前兩宗獲批給許可的申請所涉事項，而該兩宗申請的地點分別在古洞路以北及以南。除了屋宇數目有所修訂以及泊車位數目作出相應調整外，主要的規劃參數並無不同。

105. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士回應主席就反對理由提出的詢問時，表示申請人是申請地點的唯一擁有人，而有關申請地點侵佔了曾憶麟堂所擁有土地的聲稱則並無根據。對於曾憶麟堂所擁有的土地一事，北區民政事務專員亦並無有關記錄。據申請人指出，曾憶麟堂土地範圍被擬建道路 A 所侵佔，有關道路在申請地點以西，不屬申請地點的範圍。提意見的公眾人士所述及的第 95 約地段第 525 號，亦並非位於申請地點之內。位於申請地點西面位置較遠的歐意花園，劃為「住宅(丙類)2」地帶。然而申請人表示，申請地點的北部曾被稱作歐意花園第 II 期。雖然公眾人士擔心環境、交通和基建方面所受到的影響，但政府部門並不反對這宗申請。

106. 委員認同將上蓋面積由 20% 增至 22%，增幅輕微，亦同意發展商應與區內人士保持聯絡，向他們解釋其發展計劃的意向，以澄清誤會。

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。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。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) 設計並提供車輛通道、泊車位和上落貨設施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供污水處理設施／通往申請地點的污水渠駁引設施，而有關設計及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 石湖墟污水處理廠的改良工程現定於二零零九年完

成，在該日期前不得安排居民入伙；

- (f) 設計並提供消防設施和滅火水源，而有關設計及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交天然山坡災害研究並落實其中提及的紓緩措施，而有關研究及落實情況必須符合土木工程拓展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) 就擬議換地事宜尋求地政總署北區地政專員的批准；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即受擬議住宅發展影響的現有水管倘必須進行改道工程，發展商須承擔有關費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積和地積比率方面，申請地點南部的擬議迴旋處不應計算在地盤面積之內。計算上述數據時，任何根據《建築物條例》第 16(1)(p)條需關建的內街，就地積比率和上蓋面積的規定，亦不應計算在地盤面積之內。為通往申請地點內所有建築物而關設的緊急車輛通道，各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。每個地盤應可自行運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表 1 內有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的規定；
- (d) 如有任何公用道路上的樹木受到影響，須徵詢康樂及文化事務署署長和路政署總工程師／新界東的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即所有私人設施和構築物必須建於有關地段內，並由該地段的擁有人負責保養；以及

- (f) 留意載於文件附錄 III 的區內人士意見／反對，並向區內村民簡介擬議發展，就此事項與他們保持聯絡。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LK/46 擬在劃為「海岸保護區」地帶的鹿頸大灣鹿頸路近 N120 號路橋關設公用事業設施管道(電纜管道)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/46 號)
-

簡介和提問部分

109. 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) 擬關設的公用事業設施管道(電纜管道)；
- (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，而鹿頸南涌的村代表向民政事務專員表示他們支持這宗申請；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 10.1 段，即申請用途是為該區鄉村和未來發展項目提供必需的服務，而且規模細小，與附近地區的鄉郊特色亦非不相協調；此外，就該用途的性質和設計而言，附近地區不會蒙受不良影響，政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

110. 主席回應一名委員的詢問時，表示鹿頸路所在之處基於保育的緣故劃為「海岸保護區」地帶，該處並非極需發展的地區，故相信鹿頸路短期內不會進行擴闊工程。另一名委員表示同意，並且指出如果擴闊鹿頸路，可能會導致貨櫃車輛在區內行駛的問題。

商議部分

111. 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七月七日止。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條件，要求申請人在擬議工程展開前提交臨時工程的詳情，以證明工程不會影響南涌河的水力狀況，而有關詳情必須符合渠務署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 有關工程務必在工程範圍內進行，並須遵守良好的作業守則及採取其他適當措施，以免干擾毗連的天然生境和其內的野生生物；
- (b) 就保護擬議工程範圍附近的現有水管和水務設施徵詢水務署新界東區辦事處的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即：
 - (i) 電纜構築物須與 N120 號路橋相距 1.5 米；
 - (ii) 擬議電纜管道的工程不應干擾現有路橋。倘 N120 號路橋受到影響，申請人須就任何必需的修理工程及擬議工程所造成的任何後果承擔有關費用；
 - (iii) 公路上任何受影響的公路設施，例如行人路、路邊花槽、交通標誌及道路標記，均須恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署和運輸署的要求；

- (iv) 將於公用道路上敷設的擬議電纜管道，應符合路政署技術通函第 3/90 號就有關設施外蓋訂定的最低要求；
- (v) 在建築工程進行期間，必須定期(例如每星期)進行行車天橋沉降和傾斜幅度的監測，並在建築工程完成後每月進行監察，為期暫定六個月，並會作出檢討；
- (vi) 在公用道路上進行任何挖土工程之前，必須先取得路政署簽發的挖掘准許證；以及
- (vii) 由於擬議的電纜管道靠近或毗鄰一條公用道路(鹿頸路)，根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 36/2004 號》，申請人須向橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會提交申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LYT/333 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1545 號 B 分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/333 號)

- (viii) A/NE-LYT/334 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1545 號 C 分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/334 號)

113. 小組委員會注意到，編號 A/NE-LYT/333 及 334 的申請性質類似，而且兩個申請地點彼此接鄰，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

114. 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) 擬在編號 A/NE-LYT/333 及 334 的申請所涉各地點興建新界豁免管制屋宇(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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，而有關理由詳載於相關文件第 11.1 段，包括擬議小型屋宇符合《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》，因整個申請地點位於龍躍頭的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；有關政府部門(包括漁農自然護理署署長)並無負面意見。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 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，批准編號 A/NE-LYT/333 及 334 的申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二零年七月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這兩項許可各須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符

合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

117. 小組委員會亦同意告知申請人須注意水務署總工程師/發展(2)的意見，即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。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。申請人亦須注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-LYT/335 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/335 號)
-

簡介和提問部分

118. 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) 擬議臨時私家車及輕型貨車公眾停車場；
- (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，而民政事務專員接獲區內龍躍頭村代表提出的意見，表示支持有關申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 11.1 段，因為編號 A/NE-LYT/256 的申請先前於二零零三年獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行先前規劃許可的附帶條件；政府部門沒有負面意見，此外，亦無接獲區內居民的反對。

商議部分

119. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應主席及一名委員詢問時，證實現時這宗申請涉及闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場。先前被拒絕的編號 A/NE-LYT/317 的申請則涉及露天存放膠喉及建築物品，但該申請人仍未移走有關地點的建築物品及膠喉。該地點涉及一宗管制個案，規劃署中央執行管制及檢控組正密切監察有關個案。

120. 委員普遍同意附加一項規劃許可附帶條件，清楚指明不准在有關地點進行重型貨車維修工程及停泊重型貨車。另外，應告知申請人規劃許可只批給擬議的臨時私家車及輕型貨車公眾停車場。當局不會容忍有關地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展。

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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年七月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內不准在有關地點進行重型貨車維修工程及停泊重型貨車；
- (b) 在規劃許可有效期內，有關地點上現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年一月七日或之前)提交顯示擬議泊車位及車輛轉動路徑的地盤平面圖，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年四月七日或之前)落實有關車輛出入口、泊車位及車輛轉動路徑的建議，而有關落實情況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(即二零零七年一月七日或之前)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) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年四月七日或之前)提供排水設施，而有關設施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的任何時間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；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

122. 小組委員會亦同意提醒申請人，有關規劃許可只批給申請的用途／發展。當局不會容忍有關地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

123. 小組委員會亦同意告知申請人須就搭建更寮向北區地政處提出申請。

公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-MUP/51 在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 38 約地段第 165 號 B 分段餘段(部分)及 167 號(部分)設置臨時塑膠廢料貯存及回收場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/51 號)
-

簡介和提問部分

124. 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) 臨時塑膠廢料貯存及回收場；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長從農業發展的角度而言不支持這宗申請，因為有關地點在農地分類中列為「優質」農地，擬議用途會對有關地點附近的農業活動造成不良影響；環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，而且預計有關發展會造成環境滋擾。
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，亦接獲一項經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，兩者均由萬屋邊原居民代表及萬屋邊村民提出，而提出反對的理由，是有關申請會對空氣質素、區內居民的健康及整體環境質素造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，而有關理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，即申請人未有履行有關先前申請的規劃許可附帶條件，亦無提交技術資料，以證明有關用途不會對附近地區的環境造成不良影響。環保署署長及漁農自然護

理署署長均不支持這宗申請，而且區內居民表示反對，他們所關注的問題亦不能透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。如果批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區環境的質素普遍下降。

125. 廖懿珍女士回應主席的詢問時證實，現時這宗申請包括了先前申請所涉地點東部的一個擴展區，並會佔用之前未被使用的閑置農地。

商議部分

126. 委員注意到，這宗申請涉及擴展現作涉嫌違例運作的土地，並會佔用閑置農地。由於這宗申請涉及廢料貯存及回收場用途，所以處理時要特別審慎。

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- (a) 申請中的發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即政府部門提出負面意見及區內居民表示反對；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請的用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

[主席多謝沙田、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出席會議解答委員的詢問。許先生及廖女士此時離席。]

議程項目 6
其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/285-3 申請延長履行(在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗唐人新村白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、1295 號(部分)、1298 號(部分)、1301 號(部分)、1302 號、1303 號、1304 號(部分)、1305 號(部分)、1306 號(部分)及 1307 號)編號 A/YL-TYST/285 申請的規劃許可附帶條件的期限(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/285-3 號)

128. 秘書報告，於二零零六年七月三日接獲一宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，申請編號為 A/YL-TYST/285。這宗申請涉及闢設供存放建築材料的臨時貨倉，已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)在附加規劃許可附帶條件的情況下批給規劃許可，為期一年，至二零零六年十月七日止。申請人仍未履行規劃許可附帶條件(g)項的要求，提交緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關履行期限先前已延長一次至二零零六年七月七日(即舉行是次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議的日期)。根據城規會的辦事方法，類似的逾期申請可能不獲考慮，因為當局沒有足夠時間徵詢政府部門的意見。

129. 秘書繼續指出，申請人於二零零六年七月六日在其信件中聲稱已履行全部規劃許可附帶條件。不過，消防處處長未獲給予足夠時間查察有關履行情況是否符合其要求。

130. 委員普遍同意不考慮這宗延長期限的申請，因為在履行規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，當局沒有足夠時間徵詢政府部門的意見。不過，在下次會議時，須向小組委員會報告消防處處長的意見，述明申請人是否已履行規劃許可附帶條件。

131. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。