

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二十一日
下午二時三十分舉行的第 330 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

簡松年先生

梁廣灝先生

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
關才貴先生

秘書

因事缺席

杜德俊教授

姚思教授

葉天養先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
李欣明先生

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
龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張志強先生

向主席致意

1. 由於這是鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在主席退休前的最後一次會議，主席多謝所有委員過去多年的支持和參與。副主席代表小組委員會建議向主席致謝。副主席多謝主席領導小組委員會進行會議，並祝主席在榮休後的日子裏身體安康。

議程項目 1

通過小組委員會二零零六年七月七日第 329 次會議記錄草擬本
[公開會議]

2. 小組委員會二零零六年七月七日第 329 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]

編號 A/YL-TYST/285-3 的申請

3. 秘書報告，小組委員會在上一次會議的「其他事項」部分考慮了一宗編號 A/YL-TYST/285 的申請，申請人要求延長履行規劃許可附帶條件(g)項的期限，該條件涉及提供緊急車輛通道、滅火水源和提交消防裝置的建議。小組委員會鑑於沒有足夠時間在履行該規劃許可附帶條件的指定期限(即二零零六年七月七日)屆滿前取得有關政府部門的意見，同意不考慮該宗申請，但同時認為消防處處長的意見應向小組委員會匯報，以確定申請人是否如二零零六年七月六日的信件中所聲稱般，已經履行了有關的規劃許可附帶條件。二零零六年七月十一日，消防處處長證實該處認為規劃許可附帶條件(g)項尚未履行，申請人亦於二零零六年七月十九日獲書面通知有關意見。有鑑於此，當局視編號 A/YL-TYST/285 申請的規劃許可已經屆滿，並會於適當時候向申請人發出撤銷規劃許可的信件。委員表示同意。

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、大埔及北區沈恩良先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/MOS/67 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的馬鞍山大水坑村第196約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/67 號)
-

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局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表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。

5. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

6. 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，條件是申請人須提交有關地盤平整和排水的建議，以及提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月二十一日止。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。

7. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 評估是否須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土地問題。申請人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；以及
- (c) 在進行擬議工程期間避免干擾及污染申請地點附近的河道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-HT/2 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的粉嶺鶴藪圍第76約地段第850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-HT/2 號)
-

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲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，兩者均反對申請，理由是鄉郊地區和附近在生態上易受影響的河流在環境方面會蒙受不良影響，來往申請地點的交通不便，該處亦沒有提供排水和排污設施；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

9. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶內缺乏土地以應付尚未處理的小型屋宇需求，因此文件第 9.1 段的第 3 點不應填「是」，應修訂為「否」。

10. 同一名委員詢問申請地點的面積何以超過擬建小型屋宇的覆蓋範圍。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，申請地點的範圍是參照申請人所擁有地段的界線界定的，而地政總署將簽發的建築牌照則只會涵蓋小型屋宇的覆蓋範圍，即應位於「鄉村式發展」地帶內佔地 700 平方呎的地盤。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

11. 一名委員提及文件圖 A-3，表示申請地點所處的一大塊低窪農地並無道路通道，擔心興建小型屋宇所涉的填土活動會令附近鄉郊環境的生態蒙受不良影響。這名委員詢問當局會否對填土活動實施任何管制，以及會否要求申請人把興建小型屋宇時可能會受到影響的土地恢復原狀。許惠強先生答覆時，表示可以訂出適當的規劃許可附帶條件，要求申請人盡量減低環境可能受到的影響。此外，申請人需就地盤平整工程向地政總署申請豁免證明書，而填土活動可因此受到管制。吳恒廣先生補充說，如需進行填土活動，申請人須提交建議予地政總署批准。地政總署審理申請人提交的資料時，會留意小組委員會關注的問題，而該等問題已載於小組委員會的會議記錄內。

12. 主席詢問有否就附近鄉郊環境生態所受的影響徵詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見。許惠強先生回應時向委員提及文件第 11.2 段，表示當局已徵詢漁護署的意見，該署表示丹山河與申請地點相距至少 400 米，而擬議的小型屋宇發展規模不大，故該發展不大可能會對丹山河的生態造成不良影響。

商議部分

13. 主席表示，擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於鶴藪圍的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。申請人是有權在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的原居村民，當局應尊重其權利。一名委員認為應縮減申請地點的範圍，剔除位於「農業」地帶內的部分，以盡量減低對鶴藪其他部分所造成的不良影響。主席回應時表示可以提醒申請人，小型屋宇的覆蓋範圍必須完全位於「鄉村式發展」地帶內。委員表示同意。

14. 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二十一日止。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) 設計並提供排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意小型屋宇的覆蓋範圍應完全位於「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 評估是否須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；

- (c) 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) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的水務署抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-FTA/76 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山村第52約地段第184號餘段、186號餘段(部分)及187號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/76 號)
-

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點和有關通道附近有一個易受影響用途，預計有關發展會構成環境方面的滋擾。運輸署對擬議發展有所保留，因為通往申請地點的現有通道是不合規格的路徑，闊度不足四米，並且沒有行人徑，不適宜大型車輛和貨櫃車使用；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但接獲兩份經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，理由以環境和火警危險問題為主；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13D；有關通道不適宜大型貨車使用；以及申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 主席向委員提及文件圖 A-1，表示申請地點南面的同類申請先前遭小組委員會基於交通和環境問題拒絕；批准現時這宗申請，會立下不良先例。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的露天存放建築材料用途不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；
- (b) 通往申請地點的通道不合規格，不適宜大型貨車使用；以及
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-KTS/229 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3345 號 D 分段、3346 號 B 分段及第 100 約地段第 1486 號 S 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-KTS/229 號)
-

- (v) A/NE-KTS/230 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的上水蓮塘尾第 100 約地段第 1481 號 CA 分段及 1486 號 N 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-KTS/230 號)
-
- (vi) A/NE-KTS/231 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的上水蓮塘尾第 100 約地段第 1486 號 U 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-KTS/231 號)
-

簡介和提問部分

20. 小組委員會注意到，編號 A/NE-KTS/229 至 231 的申請性質類似，而且申請地點位置接近，因此同意一併考慮這三宗申請。

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請所涉及的各地點興建屋宇(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－規劃署不反對有關申請，而有關理由詳載於相關文件第 11.1 段。

22. 委員並無就申請提出問題。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

商議部分

23. 主席指出，三宗申請中的擬議小型屋宇發展均符合《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》。

24. 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/229 至 231 的申請。這些規劃許可的有效期至二零一零年七月二十一日止。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。這些許可須附加下列條件：

- (a) 設計排水設施並落實有關設施，而有關設計及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及上述消防設施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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；
- (b) 注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
- (c) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LK/47 擬在劃為「自然保育區」地帶的鹿頸路近 N283 號路橋(近鹿頸黃屋)闢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/47 號)
-

26. 劉志宏博士就本議項申報利益，原因是現時與申請人(中華電力有限公司)有業務往來。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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，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——規劃署不反對有關申請，而有關理由詳載於相關文件第 10.1 段。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 主席注意到，擬議電纜管道將會在現有的橋底下興建，相信不會對環境造成重大影響。

30. 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二十一日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提交並落實保護樹木建議，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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意漁農自然護理署署長的意見，即申請人務必在工程範圍內進行有關工程，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) 注意路政署總工程師／新界東的意見，即：
 - (i) 電纜構築物須與 N283 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 N283 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(例如每兩星期)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；
- (vi) 在公用道路上進行任何挖土工程前，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。

[蔣麗莉博士及劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/NE-KLH/348 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 556 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/348 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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(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——規劃署不反對有關申請，而有關理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請大致上符合

兩份城規會規劃指引的規定，包括「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13D)及「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34A)的規定，即自從一九九八年起，申請地點先前曾獲批給規劃許可，而申請人亦曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件。申請人已就現時這宗申請提交規劃綱領，證明繼續進行露天貯物用途不會對附近地區的排水、交通、視覺、景觀和環境造成負面影響，因此可從優考慮這宗申請。這宗申請所涉的發展為期三年，比上一項為期 12 個月的規劃許可(即申請編號 A/NE-KLH/340)期限較長。考慮到有關地點根據城規會規劃指引編號 13D 被重新界定為第 3 類地區，故建議批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

33. 上一次批給的規劃許可只為期 12 個月，委員詢問背後的理據。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時指出，該宗申請於二零零五年七月二十九日獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批准，為期一年，理由是申請地點根據當時城規會規劃指引編號 13C 被界定為第 4 類地區。不過，城規會於二零零五年十一月二日頒布了經修訂的城規會規劃指引編號 13D。根據經修訂的指引，有關申請地點由第 4 類地區重新被界定為第 3 類地區，故可批給有效期最長三年的臨時規劃許可。

商議部分

34. 主席指出，由於城規會規劃指引已經修訂，而且申請人已就先前規劃申請履行規劃許可附帶條件，故可考慮批給為期三年的臨時規劃許可。委員同意。

35. 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，至二零零九年七月二十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 除非事先取得水務署署長的書面同意，否則不得進行任何挖土工程。另外，在規劃許可有效期內的任何時間均不可進行挖井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點沿界線栽種用以阻隔視線的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，須定期進行清理及維修工程，時刻避免阻塞排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的作業時間須根據申請人的建議限於早上七時至晚上十一時；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年一月二十一日或之前)提交有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年四月二十一日或之前)落實，而落實情況必須符合水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未能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，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

36. 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相關的任何土地問題；
- (b) 注意若要向發展項目供水，申請人或須自費把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與擬議工程相關的任何土地問題，並須負責私人地段內水管日後的維修保養；
- (c) 注意倘有關發展造成任何地陷情況，申請人須就這類地陷情況對私人物業所造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求，向政府作出賠償；
- (d) 注意載於文件附錄 VII 內水務署總工程師／發展(2) 提出的意見；
- (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，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使電纜不致接近擬議發展；以及
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所建議的環保措施，以盡量減低對環境所造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-LT/360 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 626 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/360 號)
-

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署及水務署反對這宗申請，理由是申請地點位於集水區內，並不在該地區已計劃敷設的污水收集系統服務範圍內。漁農自然護理署從農業發展角度而言，不支持這宗申請，因為有關地點附近有農業活動，所以應保存作農業用途；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的兩份反對意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，而有關理由詳載於相關文件第 11.1 段，包括有關申請並不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，擬議發展亦不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)，因擬議發展位於水務署上段間接集水區內，並且未能接駁該地區現有或已計劃敷設的污水收集系統。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 主席指出，這宗申請並不符合臨時準則。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由為：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農

業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，而且未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-SSH/54 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的西貢北十四鄉西徑村第 209 約地段第 209 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 NE-SSH/54 號)
-

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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 12.1 段。

42. 主席注意到，申請地點部分土地位於「政府、機構或社區」地帶內，他詢問該「政府、機構或社區」地帶是否擬作任何用途。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，有關「政府、機構或社區」地帶已預留供舉辦旅遊活動及興建教育中心之用。主席注意到現時有關「政府、機構或社區」地帶並無特定用途，因此該地帶不會因擬議小型屋宇發展而受到影響。

商議部分

43. 一名委員參照文件圖 A-3，並注意到申請地點位於現有停車場內，他詢問擬議發展會否令停車場面積有所減少。主席回應時表示，這種情況在鄉村地區並不罕見。有關停車場位於私人地段內，一般而言，該停車場會遷址，以便騰出土地作小型屋宇發展。

44. 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，條件是申請人須提交排水建議及提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月二十一日止，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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請地點非常接近「海岸保護區」地帶，申請人須採取一切必要措施，以免對該區造成影響；
- (b) 留意申請地點附近有低壓及高壓地下電纜。申請人及其承辦商在地下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》；
- (c) 留意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

- (d) 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)]

- (xi) A/NE-TK/209 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的大埔汀角蘆慈田第 17 約地段第 1304 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-TK/209 號)
-

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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，理由載於文件第 11.1 段。

47. 一名委員表示，文件第 9.1 段第 3 項中的「是」應改為「否」，因為「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇需求。

商議部分

48. 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二十一日止。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) 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
- (b) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意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及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》。申請人在架空電纜附近搭建任何構築物前，如有需要，應徵詢中華電力有限公司的意見，以便改變架空電纜的路線，使其遠離擬議屋宇附近的範圍；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即倘申請獲得批准，申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築署提交申請；以及
- (d) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xii) A/NE-TK/207 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角汀角村
第17約多個地段
設置臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/207 號)

簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－重點指出漁農自然護理署對擬議發展可能影響「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點的關注。由於擬設燒烤場規模較大，漁農自然護理署建議，倘申請獲得批准，應施加規劃許可附帶條件，規定申請人必須確保擬議發展不會對環境造成不良影響。沒有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書，亦接獲一項由民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，兩者均表示關注擬議發展對環境造成不良的影響；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署認為擬議發展可予容忍，為期三年，理由載於文件第 11.1 段。擬設燒烤場與附近用途並非不相協調，亦應不會對區內交通、環境、排水和污水排放造成不良影響。透過附加規劃許可附帶條件，規定申請人必須採取保護措施，可解決漁農自然護理署所關注的事宜。

51. 主席詢問，由於申請地點鄰近「海岸保護區」地帶和具特殊科學價值地點，漁農自然護理署建議採取哪些保護措施，以盡量減低對環境造成的影響。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生答覆，漁農自然護理署沒有提出具體建議，但當局已透過附加規劃許可附帶條件(i)項，規定申請人採取保護措施，而有關措施必須符合漁農自然護理署的要求。

52. 一名委員注意到，申請地點僅屬休閒農場的一部分，並詢問該農場其餘部分的用途。另一名委員詢問，當局採取的執行管制行動是否針對整個休閒農場。許惠強先生在答覆時解

釋，該休閒農場分別由數名經營者經營，部分用途懷疑屬違例發展，當局現正對其採取執行管制行動。申請人是申請地點的經營者，而申請地點的部分地方涉及執行管制行動個案。現時尚未收到其他經營者就休閒農場其餘部分提出的申請。

商議部分

53. 委員的意見撮錄如下：

- (a) 批准這宗申請，將會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。由於申請地點鄰近「海岸保護區」和「具特殊科學價值地點」地帶，這宗申請和其他同類申請對周圍環境累積造成的影響應妥為評估，同時應要求漁農自然護理署提供進一步意見；
- (b) 雖然一宗涉及申請地點部分用地（約 385 平方米）的先前申請曾獲得批准，但這宗申請佔地超過 2 450 平方米，規模較大，而燒烤場亦將設於三個互不相連的地段。申請人沒有提供燒烤場運作方面的資料，亦沒有說明燒烤場如何與休閒農場的其他用途和活動互相配合；
- (c) 部分委員認為，申請人應提供休閒農場整體用途的資料，更可取的做法是提交涵蓋整個休閒農場的單一申請，以便委員妥為評估休閒農場各項用途和活動對周圍環境的影響。不過，亦有部分委員認為，只要申請人可以解決擬議用途對環境的影響，便應容許申請人靈活發展該地點的部分地方，而無須提交涵蓋整個地點的單一申請；以及
- (d) 擬議用途預計會吸引大量遊客，但申請書內沒有提供有關車輛通道、泊車和廢物管理三方面的資料。

54. 主席作出總結，認為雖然擬設燒烤場可予容忍，但申請書內沒有提供足夠資料，說明擬議用途對環境的影響、泊車方面的安排、廢物的管理和運作的詳情，而申請人亦須提供更多資料，說明休閒農場其餘部分的用途和活動。此外，亦應要求漁農自然護理署提供意見，說明倘若整個休閒農場均用作燒烤

場地或其他相關用途，其將會對鄰近「海岸保護區」和「具特殊科學價值地點」地帶累積造成的影響。委員表示同意。

[蔣麗莉博士此時離席。]

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對申請地點以南汀角具特殊科學價值地點內的紅樹林生境造成不良影響；以及；
- (b) 批准這宗申請，將會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiii) A/NE-TKL/287 擬在劃為「露天貯物」地帶的
坪輦五洲路第 77 約地段第 437 號、439
號餘段(部分)及 477 號餘段
設置臨時瀝青配製廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/287 號)

簡介及提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生請委員注意文件第 1.2 段所載的覆蓋面積應修訂為 378.64 平方米。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置臨時瀝青配製廠，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－着重提述環境保護署不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響用途，預期會帶來環境滋擾。並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期間，接獲一份附有五頁簽名的公眾意見，主要基於環境、視覺及交通的理由，對這宗申請表示反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署認為，擬議發展可予容忍，為期三年，理由載於文件第 11.1 段。

57. 一名委員詢問環境保護署所關注的事宜，黃漢明先生在回應時表示，這種並沒有規範的用途很可能對附近的住用構築物帶來環境滋擾，尤其是噪音滋擾。然而，按申請人建議，申請地點不會進行夜間運作。同時，根據《空氣污染管制條例》，必須就申請用途申領牌照。按照環境保護署的記錄，在二零零二年至二零零四年期間，環境保護署曾發出兩個牌照，並已延期一次，該牌照會於今年九月屆滿。黃先生表示，倘申請人採取適當的紓緩措施，減少對環境造成的影響，尤其是噪音問題，則情況並非難以克服。

58. 主席在提述文件圖 A-4 時獲悉，申請地點現用作露天存放建築設備及機械，並詢問為何曾獲批給為期三年臨時許可的瀝青配製廠未有建成。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回覆時表示，申請地點還沒有用作瀝青配製廠，因為申請人沒有取得地政總署的短期豁免書。

59. 一名委員關注到地下水很可能受到污染，黃漢明先生在回應時表示，倘申請地點鋪上混凝土之類的堅硬物料，可減少地下水的污染問題。

商議部分

60. 一名委員關注到，鑑於附近村民在區內表示強烈反對，規劃署建議批給為期三年的臨時許可時間會否過長。主席表示，最近期一宗申請獲批給同一規劃許可有效期，因考慮到申請地點坐落於「露天貯物」地帶，而且周圍是露天貯物場，因此申請用途不會對附近地區造成重大影響。此外，本港經濟確對瀝青有需求，僅批給較短的規劃許可有效期，會令申請用途在商業上不可行。

61. 吳恒廣先生表示，自小組委員會最近就一宗申請批給許可以來，地政總署曾接獲一宗作申請用途的短期豁免書申請。當局在申請地點張貼該宗申請的通知後，接獲附近區內村民的強烈反對，主要理由是對環境造成不良影響(尤其是水質及空氣污染)及危害健康的問題。有鑑於此，當局還沒有就短期豁免書的申請批給許可。

62. 主席表示，村民所關注的事宜並非沒有道理。這宗申請在公開徵詢公眾提出意見期間，曾收到同類的反對。由於區內人士提出強烈反對，批准這宗申請並不恰當。申請人應提供額外資料，證明申請用途不會在環境方面對附近的易受影響設施造成不良影響。

63. 一名委員詢問當局可對申請地點的現有用途採取甚麼行動，主席在回應時表示，規劃事務監督會審查有關個案，並視乎情況需要採取執行管制行動。

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，證明申請用途不會在環境方面對附近的易受影響設施造成不良影響。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiv) A/TP/375 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半山洲村第 21 約地段第 523 號
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/375 號)

簡介及提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (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，理由載於文件第 11.1 段，因為這宗申請關乎重建一幢破舊的屋宇。該幢位於地段第 523 號的屋宇是獲准建造的建築物。擬建屋宇整體上與附近的鄉郊及鄉村環境互相協調。

66. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

67. 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二十一日止。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) 提交及落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交土力規劃檢討報告及落實所確定的紓緩措施，而有關措施必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城市規劃委員會的要求。

68. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署申請原址換地；
- (b) 留意申請人及其承辦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」。在有關地段內搭建任何構築物前，申請人或

其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，把現有已鋪設的高壓地下電纜及架空電纜移往別處，避免靠近擬議發展或以地下電纜取代這些電纜；

- (c) 就擬議發展的污水處理／處置方法諮詢環境保護署；
- (d) 採取適當措施，避免影響申請地點南面的一棵大樹；
- (e) 根據《城市規劃條例》提交建築圖則及美化環境建議時，須參考土力工程處刊物第 1/2000 號－“Technical Guideline on Landscape Treatment and Bio-engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls”（英文版）；以及
- (f) 完成斜坡修葺工程，而有關情況必須符合大埔地政專員的要求，並執行有關申請地點的封閉令。

[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、大埔及北區沈恩良先生出席回答委員的詢問。許先生及沈先生此時離席。]

[簡松年先生此時暫時離席，而陳嘉敏女士此時重返會議席上。]

屯門及元朗區

[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此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第12A條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/TM-LTY Y/1 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY Y/6》——把位於屯門藍地
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、1147 號餘段及
毗連政府土地的「住宅(丙類)」地帶及
「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)

簡介及提問部分

69. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年六月二十八日要求延期考慮申請，以便給予申請人時間，就教育統籌局及其他政府部門所提的意見擬備及作出回應。

商議部分

70. 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，以等候申請人提交進一步的文件。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，小組委員會亦議定通知申請人，給予一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。

議程項目 5
第16條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/140 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的屯門順達街第 124 約地段第 3835 號(部分)、3837 號(部分)、3842 號餘段、3865 號餘段、3870 號(部分)及 3871 號和毗連政府土地設置臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/140 號)
-

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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置臨時公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；

[簡松年先生此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期間，接獲一份公眾意見，對這宗申請表示反對，理由是對交通、環境及道路安全造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對擬議發展位於「鄉村式發展」地帶的一部分，理由載於文件第 12.1 段。但規劃署不支持擬議發展位於「綠化地帶」的一部分，理由載於文件第 12.2 段。當局可透過附加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人減輕可能對環境造成的影響，藉此解決區內人士關注的問題。

72. 主席注意到申請地點是一宗先前申請的所在地，位於「鄉村式發展」地帶的一部分獲批給規劃許可，而位於「綠化地帶」的一部分遭到拒絕，於是詢問先前的申請與這宗申請有何不同。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生請委員參閱文件圖A-1，並表示與先前的申請相比，這宗申請位於「綠化地帶」的一部分所佔範圍較小。

73. 一名委員詢問最近期一宗批准的申請用途是否只用作停泊私家車，蘇應亮先生在回應時表示，先前的申請與這宗申請的申請用途同是作公眾停車場，重型車輛除外。

74. 同一名委員詢問申請地點為何如文件圖A-4b所示，停泊了重型車輛，包括運油車，主席在回應時表示，停泊重型車輛在內的用途確實是一項違例發展。

75. 另一名委員在提述文件圖A-4b時詢問，這宗申請有否包括兩層高的貨櫃，蘇應亮先生請委員參閱文件繪圖A-1，並澄清按申請人所述，這些貨櫃不會包括於這宗申請之內，並且會被移走。

商議部分

76. 主席表示，這宗申請的申請人沒有把「綠化地帶」的大部分範圍收入申請之內，申請地點只稍微伸入「綠化地帶」內。在這種情況下，當局可從寬考慮就整項申請批給許可。不過，當局應促請申請人留意，申請地點只可用作停泊私家車，應移走申請地點內發現的運油車及貨櫃，否則當局會對違例發展採取執行強制行動。小組委員會表示同意。

77. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，直至二零零九年七月二十一日止，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／停放並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內不得在晚上十一時至翌日早上七時進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得進行車輛拆卸或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得停泊／停放 5.5 公噸或以上車輛、貨櫃車、貨櫃車拖架；
- (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二十一日或之前提交渠務影響評估，而有關評估必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，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二十一日或之前提供雨水疏導設施以及採取在渠務影響評估中建議的紓緩水浸措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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二十一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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境及保護樹木的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二十一日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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二十一日或之前提交車輛通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，車輛通道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二十一日或之前提供，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 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。

79. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意當局批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察有關情況，以及申請人履行附帶條件的進度；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即向元朗地政處提交短期豁免書申請，將侵佔政府土地納入法定管制內；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可不應理解為申請地點的任何現有構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》和相關規例作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，如擬進行任何新的建築工程，須正式向當局申請許可；以及

- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TM-LTYY/141 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
屯門亦園第 124 約
地段第 2207 號 A 分段餘段(部分)
用作臨時露天存放流動廁所及停泊貨車
連修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTYY/141 號)
-

簡介及提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生請委員參閱文件第 11.1 段第 5 行，「兩名立法會議員」的字眼應修改為「一名立法會議員」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放流動廁所及停泊貨車連修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲 13 份公眾意見，包括兩封連超過 80 個區內居民簽名的信件及一名立法會議員的信件。提意見人對這宗申請表示反對，理由是這宗申請對交通、排水、景觀及環境造成不良影響。民政事務專員亦接獲一名區內人士的反對信，與其中一份公眾意見是同一信件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，因為申請用途不符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，亦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。此外，申請用途與附近的住宅地區不相協調；申請書內沒有提供足夠資料，證明這宗申請不會對附近地區的排水、交通、景觀及環境造成不良影響；倘批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在該「住宅(乙類)2」地帶內擴散。

81. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；
- (b) 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交通、環境、景觀及排水造成不良影響；
- (c) 這項發展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，因為並無特殊的情況足以令城規會批准這宗申請，而且這項發展與附近民居不相協調；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在「住宅(乙類)2」地帶內擴散。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

83. 一名委員注意到編號 A/YL-HT/434 及 A/YL-HT/446 的申請性質類似，而且兩宗申請的地點極為接近，建議先考慮編號 A/YL-HT/446 的申請，因該宗申請獲建議批給許可。小組委員會表示同意。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/446 把劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1279 號(部分)、1280 號(部分)、1281 號(部分)、1282 號(部分)、1285 號(部分)、1286 號、1287 號、1288 號、1289 號、1352 號(部分)、1353 號(部分)、1354 號(部分)、1355 號、1356 號、1358 號餘段(部分)及 1359 號(部分)和毗連政府土地用作臨時露天存放貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/446 號)
-

簡介及提問部分

84. 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) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——着重提述環境保護署不支持這宗申請，理由是在通道的附近有易受影響的用途，預期這宗申請會對環境帶來滋擾。運輸署關注到，倘批准這宗申請，會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，收到一份公眾意見，對這宗申請表示反對，所持理由是對交通及環境造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即這宗申請整體上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。申請地點(全部或部分)是先前五宗獲批給許可的申請(編號

A/YL-HT/112、204、253、262 及 312)的所在地，而沿着新圍路的地點，多宗作露天貯物用途的同類申請已獲批給許可。雖然環境保護署不支持這宗申請，但過往三年沒有人就申請地點提出環境方面的投訴。由於申請人建議申請地點內不得進行夜間運作，申請用途可予容忍。透過附加有關規劃許可附帶條件，可解決環境保護署的關注事宜。

85. 委員並無就這宗申請提問。

[鄭心怡女士及陳炳煥先生此時暫時離席。]

商議部分

86. 主席記起委員曾對新圍路的露天貯物用途進行實地視察，並發現新圍路已鋪好地面，交通管理妥善。因此，委員認為緊接新圍路兩旁作露天貯物用途的申請，在一般情況下應獲從寬考慮。不過，對於距新圍路較遠的申請地點，卻應以更審慎的方式辦理，因為在該區會遇到交通問題。

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二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的界線五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界線圍欄的高度；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，按申請人所建議，申請地點不得進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，按申請人所建議，申請地點內在晚上七時至早上八時之間不得進行夜間運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，按申請人所建議，申請地點不得在星期日或公眾假期進行運作；

- (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二十一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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境及保護樹木的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二十一日或之前落實，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，即在二零零六年十月二十一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，即在二零零七年一月二十一日或之前落實，而有關建議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，即在二零零六年十月二十一日或之前在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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二十一日或之前在申請地點的辦公室設置一個九公升水劑／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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關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) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行有關附帶條件的情況；
- (c) 向元朗地政專員就佔用政府土地申請短期租約及就在申請地點搭建構築物申請短期豁免書。倘當局沒有接獲／批准短期租約或短期豁免書的申請，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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所有建議的渠務工程如須在申請地點邊界之外的地方進行，申請人應就此諮詢元朗地政專員或取得有關地段擁有人的同意；申請人須負責建造和維修保養所有擬議排水設施，並承擔所需費用；申請人須妥爲維修及保養排水設施，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；同時亦要負責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；
- (e) 採納最近期的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能造成的環境影響；
- (f) 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／維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政／維修保養當局的意見；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即按申請人在規劃綱領(文件附錄 Ia)所建議，增加樹木的數目，以便有三至四米的間距；在保護樹木的建議內，顯示位於申請地點西北面一隅的兩棵現有樹木；並在申請地點界線內落實獲批准的美化環境建議；以及
- (h) 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)]

- (iv) A/YL-HT/434 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、1511 號餘段(部分)、1512 號(部分)、1520 號(部分)、1521 號(部分)、1522 號(部分)、1524 號(部分)、1526 號(部分)、1527 號餘段(部分)、1533 號(部分)、1534 號(部分)、1535 號(部分)、1536 號、1537 號、1538 號餘段(部分)和毗連政府土地用作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/434 號)
-

簡介及提問部分

89. 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) 用作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——着重提述環境保護署不支持這宗申請，因為在申請地點附近及緊接新圍路有易受影響的用途，預期會對環境帶來滋擾。運輸署關注到，倘批准這宗申請，會為附近地區的其他同類申請立下不良先例；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，因為露天存放貨櫃並不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請地點是兩宗先前規劃申請（編號 A/YL-HT/322 及 413）的所在地，分別於二零零四年三月十九日及二零零五年十一月十八日經覆核後遭城市規劃委員會駁回。自先前申請遭駁回後，規劃情況並無改變。此外，申請用途不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有關政府部門有負面意見。申請書內沒有提供足夠資料，證明申請用途不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響。

90. 主席詢問兩宗編號 A/YL-HT/446 及 A/YL-HT/434 的申請有何不同，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，雖然根據城規會規劃指引編號 13D，兩宗申請的地點均坐落於第 2 類地區內，但前一宗申請的地點緊接新圍路，後一宗申請則不是。蘇先生繼而請委員參閱文件圖 A-2，並指出在這宗申請中，申請地點非常接近易受影響的用途，貼近申請地點的東北面發現有住宅構築物及在石崗圍附近有一群住宅構築物。經考慮過這些因素後，兩宗先前涉及此申請地點的規劃申請，已分別於二零零四年三月十九日及二零零五年十一月十八日經覆核後遭城市規劃委員會（下稱「城規會」）駁回。由於自先前申請遭駁回以來，規劃情況並無改變，而這宗申請內並沒有提供充分理據，足以偏離城規會就先前申請所作的決定，因此建議駁回這宗申請。

91. 黃漢明先生表示，兩宗申請所涉地點的車輛通道均由新圍路前往，當局曾接獲有關整個區域的露天貯物用途沿新圍路

造成污染的投訴，尤其是灰塵問題。不過，兩宗申請不同的是，編號A/YL-HT/434申請的地點比較接近附近鄉村的易受影響用途。

商議部分

92. 一名委員詢問，倘城規會決定駁回這宗申請，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)是否會採用城規會所採納的理由。主席在回應時表示，倘委員在考慮所有相關因素後，決定駁回這宗申請，便會在上訴階段由上訴委員會考慮每宗個案的實情及程度。

93. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離城規會的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這項發展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，因為政府部門有負面意見，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交通、排水及環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTS/381 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1小分段及192號H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/381號)
-

簡介及提問部分

94. 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負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲三份公眾意見，對這宗申請表示反對，理由是對風水及排水有影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，因為這宗申請並不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠土地，可應付對長莆村村屋的需求。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向。

95. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

96. 一名委員詢問，在申請地點附近有那些獲批給許可進行小型屋宇發展的其他申請，主席請委員參閱文件圖 A-2，並指出有關小型屋宇在當局採納臨時準則前已獲批給許可。

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，亦是要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」，因為在長莆村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不短缺，可應付進行小型屋宇發展的預期需求。申請書內沒有提供足夠資料，證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶內的地區，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)]

- (vi) A/YL-KTS/383 申請把劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段、392 號餘段、398 號 A 分段(部分)及 1356 號餘段(部分)的規劃許可(編號 A/YL-KTS/297)續期以用作臨時露天存放發電機及壓縮器包括維修工序(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/383 號)
-

簡介及提問部分

98. 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) 申請把規劃許可(編號 A/YL-KTS/297)續期以用作臨時露天存放發電機及壓縮器包括維修工序，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，理由載於文件第 12.2 段。

99. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

100. 主席表示，申請地點是五宗先前獲批給許可的申請的所在地，而且有關規劃許可附帶條件已經履行。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，直至二零零九年七月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日早上七時進行運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-KTS/297 的申請，申請地點落實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二十一日或之前提交美化環境及保護樹木的建議，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，美化環境及保護樹木的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二十一日或之前落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年一月二十一日或之前提交車輛通道建議，而有關建議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，車輛通道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二十

一日或之前落實，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 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二十一日或之前在申請地點的辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即短期豁免書內的現有覆蓋面積約為 718.5 平方米，與這宗申請所提的數字(412.1 平方米)有所不同，應澄清不同之處。元朗地政處不保證就短期豁免書編號 2504 批給通行權；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114，或 H5115 及 H5116(視乎何者適當而言)在出入口建造車輛進出通道，以便配合相鄰行人道的路面類型；

- (d) 應採取《處理臨時用途和露天貯物用地環境問題作業守則》列明的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的任何環境滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設市及園境的意見，即先前已栽種約 25 棵美化環境的樹木已經失去，必須促請申請人重新栽種樹木，並提交美化環境建議，在圖上標示重新栽種樹木的位置；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應清拆所有違例建築工程／構築物，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；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即建議把申請地點用作修理場，很可能會涉及存放／使用危險品的活動，因此，應建議申請人／申請地點的經營者與危險品課聯絡，就其物業作存放／使用危險品的用途申請牌照一事徵詢意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/384 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、
112 號(部分)、113 號、115 號餘段、
116 號(部分)及 117 號餘段和毗連政府土地
設置臨時公眾停車場(私家車及貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/384 號)
-

103. 劉志宏博士就本議項申報利益，因他目前與申請人的顧問有業務往來。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

104. 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) 臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——着重提述運輸署及地政總署對擬議車輛通道表示關注。運輸署亦表示，擬議出入口與現有迴旋處相距過於接近，車輛不能由通道右轉至錦河路。漁農自然護理署站在農業發展的角度，並不贊同這宗申請，因為申請地點附近經常有農業活動(即飼養豬隻、雞隻及哺育工作)；
- (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；
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，因為這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。同時，擬議通道安排與先前編號 A/YL-KTS/284 申請所建議的幾近一樣，該宗申請已於二零零二年十一月八日遭拒絕。規劃情況並無重大改變，足以偏離小組委員會先前的決定，申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展會對附近地區的交通及排水造成不良影響。

105. 主席詢問，自先前有關申請遭小組委員會拒絕後，規劃情況有否改變，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，規劃情況沒有重大改變。運輸署及地政總署維持對這宗申請的意見，按圖 A-2 所示，擬議通道安排過於接近現有迴旋處，因此運輸署不支持這宗申請。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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，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，證明這項發展不會對附近地區的交通及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/385 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1008 號餘段(部分)、1012 號、1013 號、1014 號(部分)、1015 號 A 分段、1015 號 B 分段、1015 號餘段(部分)、1016 號、1017 號(部分)、1018 號(部分)、1022 號餘段(部分)、1023 號、1024 號、1026 號餘段(部分)、1028 號 A 分段(部分)、1028 號 B 分段(部分)、1029 號(部分)、1030 號(部分)、1031 號、1032 號、1033 號、1034 號(部分)、1035 號(部分)及 1038 號(部分)和毗連政府土地用作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-KTS/385 號)
-

簡介及提問部分

107. 劉志宏博士就本議項申報利益，因他目前與申請人的顧問有業務往來。小組委員會注意到，劉博士已暫時離席。

108. 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) 用作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——着重提述環境保護署不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響用途，包括農場及民居，預期會對環境帶來滋擾。漁農自然護理署站在農業發展的角度，並不贊同這宗申請，因為在申請地點附近經常有農耕工作，申請地點可恢復作農耕用途，例如植物苗圃；
- (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。元朗地政專員表示，在發出文件後接獲一宗投訴，指申請地點內的非法構築物會對通風及環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，因為這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，這項發展亦與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調。同時，這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前沒有獲批給許可，而且有關政府部門有負面意見。申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水、交通、景觀及環境造成不良影響。

109. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

110. 一名委員詢問倘這宗申請遭拒絕，當局可對申請地點的現有用途採取何種行動，主席在回應時表示，現有用途是一項違例發展，規劃事務監督會跟進個案，在適當時間採取執行管制行動。

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展與附近土地用途不相協調，該片土地主要富鄉郊特色，有耕地及休耕地、農場及植物苗圃。由於這是一項大型發展，會對該區現有鄉郊特色及景觀質素帶來負面影響；
- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前沒有獲批給許可，而且政府部門有負面意見；
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水、交通、景觀及環境造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些申請獲批給許可，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

[劉志宏博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-LFS/144 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山深灣路第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及 2226 號(部分)用作臨時露天存放建築材料(木材、鋼材、五金碎料及瓷磚)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/144 號)
-

簡介及提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生請委員參閱在會上提交的三張取代頁，即文件附錄 IV 第二頁、圖 A-1a 及圖 A-2。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(木材、鋼材、五金碎料及瓷磚)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——着重提述環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點的附近有易受影響用途，預期會對環境帶來滋擾。渠務署認為，排水建議並不完備；
- (d) 在法定公布期間，接獲四份公眾意見，對這宗申請表示反對，主要理由是對交通、環境(灰塵、噪音及廢物處理)、視覺及排水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，因為申請地點的附近建有民居。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及排水造成不良影響。此外，擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為相關政府部門有負面意見。雖然在一九九六年至二零零二年期間，當局曾批給六次規劃許可(編號 A/YL-LFS/12、19、25、43、44 及 92 的申請)，作同類露天貯物用途，但就首五宗申請而言，有關景觀及排水的規劃許可附帶條件沒有履行，而最近期一宗編號 A/YL-LFS/92 的申請，已於二零零三年十一月二十四日被撤銷許可，原因是沒有履行有關提供排水設施的規劃許可附帶條件。因此，這宗申請不足以令當局從寬考慮。

113. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

114. 主席表示，區內人士提出反對，而且上一次申請被撤銷許可，原因是沒有履行規劃許可附帶條件。

115. 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(規劃指引編號 13D)，因為相關政府部門在環境及排水方面有負面意見；以及
- (b) 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及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-LFS/145 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2858 號 A 分段第 1 小分段、2858 號 A 分段餘段、2862 號 B 分段第 1 小分段及 2862 號 B 分段餘段(部分)關設臨時私家車、輕型貨車及旅遊巴士公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/145 號)
-

簡介和提問部分

116. 小組委員會注意到，申請人已於二零零六年七月十三日要求延期考慮這宗申請，以便有時間修訂申請的內容，把停泊貨車列入申請內容，並提交已修訂的文件供小組委員會考慮。

商議部分

117. 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進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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)]

(xi) A/YL-NTM/195 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2235 號(部分)、2236 號(部分)、2238 號(部分)、2239 號(部分)、2240 號、2241 號、2242 號(部分)、2243 號(部分)、2245 號(部分)、2300 號、2301 號、2302 號(部分)、2324 號(部分)、2325 號(部分)及 2326 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-NTM/195 號)

簡介和提問部分

118. 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) 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—強調環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。從農業角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請，理由是附近一帶常有耕作和養魚業活動進行；
- (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，理由載於文件第 12.1 段，即有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請書並無提出充分理據，足以

令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請書未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

119. 主席詢問現時這宗申請與先前三宗申請(編號 A/YL-NTM/120、131 及 190)有何分別。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，先前三宗申請所涉的用途均為貨櫃車停車場，涉及的面積亦較大。然而，申請人已在文件附件 1b 夾附的信件中澄清，現時這宗申請擬作公共停車場(不包括貨櫃車)。

商議部分

120. 主席表示，雖然申請所涉用途與先前被拒絕申請的用途有少許不同，但政府部門仍對現時這宗申請有負面意見。

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (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和排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內具鄉郊特色的環境質素進一步下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-PH/525 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗八鄉亞公田第 111 約地段第 100 號餘段、101 號 A 及 B 分段餘段及 101 號 C 分段餘段臨時露天存放建築物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/525 號)
-

簡介和提問部分

122. 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) 臨時露天存放建築物料，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—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 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，至二零零九年七月二十一日止，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(晚上十一時至翌日早上七時)運作；

- (b) 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) 在規劃許可有效期內，申請地點現時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，根據編號 A/YL-PH/436 的申請而在申請地點落實提供的排水設施，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二十一日或之前)，在地盤辦公室設置三公升乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關情況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；
- (g) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。

125. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須修訂現時的使用地界，以便把第 111 約地段第 9 號和第 101 號 E 分段餘段及政府土地剔出有關範圍；否則元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款及土地管制行動的權利；

- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道，並非由路政署負責維修保養；
- (c) 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；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍內不得搭建任何構築物，或栽種任何樹木或灌木，而該範圍亦不得用作貯物用途。此外，水務監督及其人員、其承辦商和他／他們的工人可隨時帶同所需的設備及車輛，自由進出有關地方，就跨過、穿越或從下面穿越有關地方的水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理及保養工作，而有關工作為水務監督可能規定或授權進行的工作；以及
- (e) 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)]

- (xiii) A/YL-ST/313 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 96 約地段第 2 號(部分)及第 99 約地段第 101 號(部分)、102 號(部分)、153 號(部分)、154 號、155 號、156 號(部分)、157 號(部分)、174 號、178 號(部分)、183 號(部分)及 184 號(部分)臨時露天存放待售的全新左軚車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/313 號)
-

簡介和提問部分

126. 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) 擬議臨時露天存放待售的全新左軚車輛，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 12.2 段所述的理由，不反對有關申請。

127. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

128. 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，至二零零九年七月二十一日止。許可須附加以下條件：

- (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，不得在申請地點進行工場或拆車活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施須時刻妥為保養；
- (d) 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護理；

- (e) 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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

129. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期租約，以便把非法佔用政府土地納入規管範圍；
- (c) 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》最新版本行事，以便盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套照片記錄，顯示進行的排水設施工程，並在經核准排水設施圖上清楚標明有關照片所示的相應位置，以供參考。在工程完竣後，渠務署人員會根據該套照片，與申請人一同視察有關排水設施工程；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所種植的一些樹木不見了，須要求申請人補種所有樹木，並妥為護理現有植物。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-ST/314 在劃為「未決定用途」地帶的第 99 約地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、252 號餘段(部分)、271 號、272 號、273 號、274 號、275 號、276 號 B 分段第 1 小分段及 279 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)
連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/314 號)
-

簡介和提問部分

130. 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) 關設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出警務處處長對該申請有所保留，理由是有關政府土地及私人土地在過去兩年曾被非法佔用。地政總署亦指出，有關申請涉及非法佔用政府土地。當局並無接獲有關政府部門所提出的反對；
- (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 段所述的理由，不反對該申請。非法佔用政府土地及私人土地關乎土地管理事宜，應由申請人與有關人士另行處理。如批准該申請，應告知申請人向地政總署申請短期租約。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零零九年七月二十一日止。許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不論任何時間，申請地點內只可停泊私家車、的士、輕型貨車及電單車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點設置洗車及車輛維修工場；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 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護理；
- (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二十一日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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) 如在上述指明日期當日仍未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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

133. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期租約，以便把非法佔用政府土地納入規管範圍內；
- (c) 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》最新版本行事，以便盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (d) 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)，在入口處關設車輛進出通道，而連接申請地點與落馬洲路的現有／擬議關設車路的維修保養事宜，並非由新界西辦事處負責；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套照片記錄，顯示進行的排水設施工程，並在經核准排水設施圖上清楚標明有關照片所示的相應位置，以供參考。在工程完竣後，渠務署人員會根據該套照片，與申請人一同視察有關排水設施工程。申請人須負起妥善保養申請地點內排水設施的全責；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的違例構築物必須移走，當局可根據《建築物條例》第 24 條，對有關違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》和附屬規例對申請地點內現有的構築物作出追究。如發現違規情況，可根據《建築物條例》及

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；以及

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在東面界線種植的一些樹木不見了，須要求申請人補種所有樹木，並妥為護理現時為美化環境而栽種的植物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/323 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1232 號和毗連政府土地
設置臨時幕牆檢測中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/323 號)
-

簡介和提問部分

134. 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) 臨時幕牆檢測中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——重點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用途，預料會對環境構成滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；

[鄭基恩先生此時重返會議席。]

- (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 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。這宗申請涉及先前一項規

劃許可(編號 A/YL-TYST/286)。有關申請擬作同一用途，於二零零五年十月七日經城市規劃委員會覆核後批給許可，但由於申請人未有履行有關提交保護樹木建議的規劃許可附帶條件，有關許可已遭撤銷。申請人其實已分別於二零零六年三月二十一日和二零零六年五月三日提交保護樹木建議和經修訂保護樹木建議，惟後者是在二零零六年四月七日期限過後才提交的。跟上一次批給許可的情況相若，環境保護署所關注的事項，可透過實施合適的規劃許可附帶條件解決，要求申請人減輕對環境可能造成的影響，方法是透過限制申請所涉用途的運作時間和告知申請人採取適當措施，禁止在場內打破接受測試的玻璃，以進一步減低對鄰近地區造成的噪音滋擾。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 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，至二零零九年七月二十一日止。這項許可附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，申請地點不得在下午六時至翌日上午九時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，申請地點不得在星期日和公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須按照先前的申請(編號 A/YL-TYST/286)時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，設於申請地點上由貨櫃改裝而成的辦公室內的九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒必須按照先前的申請(編號 A/YL-TYST/286)時刻妥為保養；

- (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二十一日或之前)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；
- (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二十一日或之前)落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (h) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與發展有關的土地事宜；
- (b) 留意必須採取適當措施，以禁止在場內打破接受測試的玻璃，從而減低噪音滋擾；
- (c) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本辦理；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未得元朗地政處批准，不得搭建構築物。在未經元朗地政處批准的情況下，南面一大片未批租的政府土地現時亦被佔用。有鑑於此，元朗地政處保留對非法佔

用政府土地一事採取管制的權利。應告知申請人申請短期租約，以便把政府土地上的違例構築物納入管制；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即向地政當局查核介乎公庵路和申請地點之間的道路／通道／路徑的土地類別。應澄清同一道路／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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即介乎申請地點和公庵路的接駁路徑並非由其辦事處負責保養；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對任何違例構築物採取行動。批給規劃許可，不應被視為當局不會根據《建築物條例》及有關規例，對在申請地點現已存在的構築物作出追究。倘發現違例情況，可根據《建築物條例》或其他成文法例採取適當行動。由貨櫃改裝而成的辦公室和貯物室視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。根據《建築物條例》，任何擬議新工程(包括臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是毗鄰一條至少 4.5 米闊的道路或可經該條道路到達，則發展密度須在提交建築圖則的階段，由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。此外，《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於闢設緊急車輛通道事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-TYST/324 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗洪水橋大道村第 121 及 127 約多個地段進行綜合住宅發展，以包括略為放寬最高建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/324 號)
-

簡介和提問部分

138. 小組委員會知悉，申請人已於二零零六年七月十二日要求延期考慮其申請，以便有時間提交補充資料，解決就技術問題所提出的關注事項和回應公眾的意見。

商議部分

139. 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兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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)]

- (xvii) A/YL-TYST/325 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2661 號及 2662 號臨時露天存放冷氣機連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/325 號)
-

簡介和提問部分

140. 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) 臨時露天存放冷氣機連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——重點指出環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近有些易受影響的用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是關發展會對環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請，其中包括有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點屬於第 4 類地區，但有關申請並無任何特殊情況，以支持應批給許可；有關發展與鄰近村落不相協調，並有政府部門就申請提出負面意見；申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對鄰近村落的環境、排水和景觀造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例，以致有關「鄉村式發展」地帶內其他同類用途的數目激增。

141. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

142. 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，即是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為這宗申請並無任何特殊情況以支持應批給許可，有

關發展與鄰近村落不相協調，並且有政府部門就申請提出負面意見；

- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對鄰近村落的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，以致有關「鄉村式發展」地帶內其他同類用途的數目激增。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

備註

143. 主席表示，下述分區計劃大綱圖的擬議修訂將會根據未修訂《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)刊登憲報，因此餘下的議程項目不會公開給公眾觀看。