

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八月四日
下午二時三十分舉行的第 331 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
姚思教授	
簡松年先生	
陳炳煥先生	
劉志宏博士	
運輸署總工程師／交通工程(新界西) 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

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

杜德俊教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

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

李美芬女士

議程項目 1

通過小組委員會二零零六年七月二十一日第 330 次會議記錄草擬本

1. 小組委員會二零零六年七月二十一日第 330 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

2. 上次會議並無續議事項。

西貢及離島

[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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/132 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶及「自然保育區」地帶的西貢慶徑石田石路52號關設附屬屋宇(重建)的游泳池及園景美化地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/132 號)

簡介和提問部分

3. 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) 擬關設附屬屋宇重建項目的游泳池及園景美化地方；

(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——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 主席指出，這宗申請主要涉及重建一個現有的游泳池，而有關政府部門並沒有提出反對。

6. 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八月四日止。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。

7. 小組委員會亦同意告知申請人須注意水務署署長的意見，即在該區供水系統的改善工程完成前，不能保證重建地點可獲得供水。

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

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、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KLH/1 申請修訂《九龍坑分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-KLH/10》把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑南華莆村第 7 約地段第 28 號及
1725 號及第 9 約地段第 1029 號
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KLH/1 號)

簡介和提問部分

8. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員
鄧兆星博士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

9. 下列申請人及申請人代表此時應邀出席會議：

林世強先生) 申請人
林志強先生)
林秀嫻女士 - 申請人代表

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士向委員簡介這宗申請的背景。

11. 鄧兆星博士按文件詳載的內容介紹這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請涉及修訂九龍坑分區計劃大綱草圖，把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。申請人擬在有關地點興建三幢小型屋宇；
- (b) 申請地點位於上段間接集水區內。由於集水區的水質問題引起關注，當局在劃定「鄉村式發展」地帶擴展區時，已採取審慎的態度。上次在一九九九年提出有關擴展「鄉村式發展」地帶的建議時，遭到水務署及環境保護署(下稱「環保署」)反對，原因是化糞池可能會導致集水區的水質受到污染。經廣泛商議及修訂後，最後同意位於申請地點北面的南華莆村「鄉村式發展」地帶擴展區範圍。該擴展區範圍增加了 1.74 公頃土地(相等於約 52 塊小型屋宇用地)；
- (c) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。不過，大埔民政事務專員告知規劃署，泰亨兩名原居民代表和一名居民代表反對這宗申請。一名原居民代表提交兩封信，表示該村強烈反對修改用途地帶，理由是申請地點位於泰亨村與南華莆村的「鄉村式發展」地帶之間，修改用途地帶會導致兩條鄉村的界線重疊，而批准這宗申請會令致日後發生糾紛。如泰亨村日後申請擴展「鄉村式發展」地帶，可能會產生不良影響；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，而環保署署長則不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，不可接駁區內現有或計劃興建的污水收集系統。當局並不認為擬議的污水處理系統可以接受，因為有關流出物排放標準未能符合環保署的標準。申請人並無在申請書提供足夠資料，以證明建議把該地點改劃為「鄉村式發展」地帶，不會對集水區的水質造成不良影響。大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點不屬於南華莆村的「鄉村範圍」，而現有「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地並未用盡；以及
- (e) 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。申請地點並不屬於任何認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶。興建小型屋宇的範圍

應集中在「鄉村式發展」地帶，並待「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地用盡後，才考慮進一步擴展。有關建議可能會導致集水區的水質受到污染。批准這宗改劃地帶用途的建議，會為區內同類建議立下不良先例。

12. 主席繼而邀請申請人闡述支持這宗申請的理由。

13. 林世強先生陳述下列要點：

- (a) 這宗申請涉及把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。與總面積為 2.87 公頃的南華莆村「鄉村式發展」地帶比較，有關地點非常細小，只有 559 平方米，或只佔「鄉村式發展」地帶總面積約 1.9%；
- (b) 有關地點的東面、南面及西面用作露天貯物及進行工場活動，並有荒地／農地和一些村屋／臨時住用構築物。地點的北面是已劃為「鄉村式發展」地帶的優質農地。漁農自然護理署署長告知，有關地點的農業活動並不活躍，而且復耕潛力低。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境告知，擬議修訂不可能會對現有景觀特色構成不良影響。位於第 9 約地段第 1029 號的構築物自一九六九年已經存在，所以進行修訂不會減少農地的供應或偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (c) 環保署計劃為現有的「鄉村式發展」地帶提供公共污水收集系統，計劃將於二零零八年動工，並於二零一二年竣工。因此，小型屋宇發展不會再令集水區出現污水問題，並且符合《水污染管制條例》所訂的標準；
- (d) 申請人曾要求延期考慮其申請，當小組委員會於二零零六年三月考慮有關要求時，根據大埔地政專員引述的資料，南華莆村未來 10 年的小型屋宇需求共 123 幢，而可供使用的小型屋宇用地則為 86 塊。根據大埔地政專員在現時這份文件中引述的資

料，未來 10 年的小型屋宇需求共 107 幢，而可供使用的小型屋宇用地則為 70 塊。這表示有 16 宗小型屋宇申請已獲批准，而可供發展的土地亦有所減少。現仍欠缺 37 塊小型屋宇用地，可供使用的土地並未能應付原居村民尚未滿足的小型屋宇需求；

- (e) 地政總署審批小型屋宇申請一般需時約 10 年。倘審批期間出現不明朗因素或延誤，有些村民可能終生也無法擁有其小型屋宇；
- (f) 總括來說，申請地點細小，而且進行擬議修訂可提供土地以應付原居村民對小型屋宇的需求，並可確保提供基礎設施及公用設施時符合經濟原則。批准這宗申請不會立下不良先例。申請人要求委員從優考慮這宗申請。

14. 委員提出下列意見及問題：

- (a) 申請人是否擁有申請地點或任何在現有「鄉村式發展」地帶內的土地；
- (b) 申請人估計欠缺 37 幢小型屋宇，為何與規劃署在文件第 11.1(a)段中所提及的估計有差異；以及
- (c) 已計劃的公共污水收集系統的完工方案，以及是否有計劃為有關地點鋪設公共污水渠。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時指出，南華莆村小型屋宇需求的數據是由大埔地政專員經徵詢有關村代表後提供的。有關數據可能隨時間而變動。「鄉村式發展」地帶仍有土地可供興建小型屋宇，雖然有關土地並非申請人所擁有。他進一步指出，環保署署長已告知有關地點並無計劃鋪設公共污水渠。申請人指已計劃的公共污水收集系統預算於二零零八年動工，並會於二零一二年竣工，但這或許並非最新的方案。

16. 林世強先生指出，環保署及渠務署在徵詢北區區議會及南華莆村村民的意見期間，均證實會於二零一二年提供公共污

水收集系統。位於第 9 約地段第 1029 號的現有構築物將可接駁公共污水渠。申請地點由四名申請人擁有，而他已帶備法律文件供委員查閱。他補充，「鄉村式發展」地帶內的土地主要是由其他人擁有的私人土地，但有關人士不會將土地售予他們。在 86 塊可供使用的小型屋宇用地當中，有 34 塊位於先前「鄉村式發展」地帶內的用地長期空置，並沒有涉及任何申請，原因未明。其餘 52 塊用地位於「鄉村式發展」地帶擴展部分。該 52 塊用地當中，有 49 塊涉及現正審批的小型屋宇批地申請，故只剩下三塊可供使用土地。他自己於一九八二年提出的申請在一九八八年被大埔地政處拒絕。就此，他希望委員同情其苦況。

17. 鄧兆星博士參照文件第 9.1.2 段及 9.1.3 段後補充說，水務署及環保署已證實有關地點並無現有或計劃鋪設的公共污水渠。

[蔣麗莉博士此時到達出席會議。]

18. 由於申請人和申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

19. 區偉光先生在回應委員詢問時告知，南華莆村的現有構築物使用化糞池，是由於該區沒有公共污水渠。化糞池對集水區造成嚴重污染，導致集水區水質下降，因此化糞池並非令人滿意的解決方案。

20. 兩名委員表示，雖然他們同情申請人，但仍不能支持這宗申請，因為環保署及水務署均告知擬議小型屋宇將不能接駁公共污水渠。委員亦注意到大埔民政事務專員的意見，即泰亨村村民反對這宗申請，而批准這宗申請可能會引致日後兩條鄉村發生糾紛。其他委員同意上述意見。

21. 主席表示，對於該區現時使用化糞池的情況，當局只是予以容忍，而維持「鄉村式發展」地帶的界線可將小型屋宇發展納入規管，從而保護集水區。

22. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 雖然南華莆村的「鄉村式發展」地帶所提供的土地不能完全應付日後對小型屋宇的整體需求，但在該村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 2.87 公頃土地（相等於約 86 塊小型屋宇用地）可供使用。爲了把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶，應先行開發「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地，然後才考慮作進一步擴展；
- (b) 申請地點並不屬於任何認可鄉村的「鄉村範圍」；
- (c) 申請人的申請書並無提供足夠資料，以證明擬議污水處理系統在技術上可以接受，以及把該地點改劃爲「鄉村式發展」地帶，不會對集水區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗改劃地帶用途的建議，會爲區內同類建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會使集水區的水質受到嚴重污染，而興建屋宇亦會進一步侵佔農地，並導致該區自然環境的質素普遍下降。

23. 小組委員會亦同意告知申請人，當局會密切監察南華莆村小型屋宇的供求情況。

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-KLH/349 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑圍頭村第 7 約地段第 1891 號及增批部分興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/349 號)
-

簡介和提問部分

24. 劉志宏博士現時與申請人的其中一間顧問公司(安樂工程有限公司)有業務往來，故就本議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

25. 主席請委員注意文件第 11 頁的取代頁，該頁先前已透過傳真發給他們，並在會議席上提交，供委員參考。

26. 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) 擬興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，並無現有或已規劃的污水渠。由於擬議屋宇並不能接駁公共污水渠，因此有關污水處理裝置很可能成為一項永久設施，而並非如建議所述作為臨時措施。對於利用建議的新科技處理集水區內污水，環保署署長亦有所保留，並質疑能否符合當局規定的質量標準。申請人低估了運作及維修保養的成本，並且沒有就負責共用污水處理設施的建造、運作及維修保養的「法定實體」提供足夠資料。申請書中並無提供有關解決申請地點交通噪音問題的資料。運輸署助理署長／新界亦對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇發展應限於「鄉村式發展」地帶

內，因所需的交通及運輸設施已獲規劃及提供。批准興建擬議新界豁免管制屋宇會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響。此外，總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為建築工程的範圍會對現有樹木造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例，可能令致區內出現更多同類申請，對附近餘下的林地造成破壞；

- (d) 在法定公布期內共接獲三份公眾意見書，其中一份由圍頭村原居民代表及居民代表聯署，另一份由 21 名圍頭村村民聯署，第三份則由一名瓊苑的居民提交。他們全部以風水及污水排放的理由反對這宗申請。民政事務專員接獲一項由區內村代表提出的反對，他們反對這宗申請，並重申公眾意見書已提及的風水理由；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 10.1 段。擬議發展位於集水區內，不能接駁現有或已計劃鋪設的公共污水渠。擬議污水處理裝置將不會如建議般，作為處理由擬議發展所排放污水的臨時設施。申請人並無在申請書提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展長遠來說不會對該區的水質造成不良影響。環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。有關政府部門亦以交通、噪音及保育樹木的理由反對這宗申請。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 委員注意到，多個有關政府部門以水質、交通、噪音及保育樹木的理由提出反對。因此，小組委員會不能支持這宗申請。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於集水區內，但不能接駁現有或已計劃

鋪設的公共污水渠。因此，擬議污水處理裝置將不會如申請人建議般，作為處理由擬議發展所排放污水的臨時設施。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議污水處理系統在技術上可以接受，能夠處理在集水區內由同類私人發展項目排放的污水，符合當局規定的質量標準，並且長遠來說不會對該區的水質造成不良影響。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關共用污水處理設施的建造、運作及維修保養會由恰當的「法定實體」提供支援，以及附有合適的運作及維修保養計劃；

- (b) 申請地點位於一條交通繁忙的公路旁邊，預計擬議發展的交通噪音水平會超越《香港規劃標準及準則》所訂的標準。申請人的申請書並無就解決交通噪音問題提供足夠資料；
- (c) 批准這宗申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對環境及交通造成重大的不良影響；以及
- (d) 申請人的申請書並無提供足夠資料，以證明會保留申請地點內所有成齡樹。批准這宗申請可能會立下不良先例，令致附近餘下的林地逐漸受到破壞，那些林地是該區重要的景觀資源。

[劉志宏博士此時返回會議席上，簡松年先生則於此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/336 在劃為「康樂」地帶的粉嶺流水響第 85 約地段第 612 號 G 分段闢設臨時車輛、機械及建築設備修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/336 號)
-

簡介和提問部分

30. 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) 臨時車輛、機械及建築設備修理工場；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 10.1 段。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 主席指出，申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。

33. 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，至二零零九年八月四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 根據申請人的建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在下午六時至翌日早上八時作業；
- (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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，重型貨車不得進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；

- (e) 在規劃許可有效期內，噪音紓緩措施必須時刻妥為執行；
- (f) 在規劃許可有效期內，有關永久圍欄及永久屏障必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的美化環境工程及現有樹木必須時刻妥為護理；以及
- (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)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就闢設臨時車輛、機械及建築設備修理工場向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所建議的環境措施，以盡量減低對環境所造成的滋擾；
- (c) 在有關 400 千伏特架空電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (d) 注意水務署總工程師／發展(2)提出的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，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；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (iii) 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。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-MUP/52 在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊沙頭角公路第 38 約地段第 160 號 B 分段第 5 小分段
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/NE-MUP/52 號)
-

簡介和提問部分

35. 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) 臨時露天存放建築物料；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為有關地點已列作優質農地。環境保護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，預計有關發展會對環境造成滋擾。
- (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，而有關理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請。擬議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，即申請地點屬於第 3 類地區，而且先前未曾獲批給規劃許可，申請人亦無提交技術資料，

以證明有關用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 主席指出，這宗申請不符合相關的城規會規劃指引，並且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請。

38. 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「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護農地，以便作農業用途，以及保存在復耕用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (b) 擬議用途會對有關地點附近的農業活動造成不良影響；
- (c) 有關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，即有關地點先前未曾獲批給規劃許可，以及有政府部門提出負面意見；
- (d) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請中的用途不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (e) 如果批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，如果同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-SSH/55 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的西貢北十四鄉井頭村第 165 約地段第 1000 號 F 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-SSH/55 號)
-
- (v) A/NE-SSH/56 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的西貢北十四鄉井頭村第 165 約地段第 971 號 D 分段及 977 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-SSH/56 號)
-

簡介和提問部分

39. 小組委員會留意到編號 A/NE-SSH/55 和 56 的申請性質類似，而且申請地點彼此接近，因此同意一併考慮該兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建於各申請地點的屋宇(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，理由詳載於各相關文件的第 11.1 段。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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，批准有關申請。有關規劃許可的有效期至二零一零年八月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- (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。

43. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意申請地點附近有低壓地下電纜。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》；
- (b) 留意申請人及／或其承辦商在地下電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱「中華電力」)的意見，以及在有需要時，要求中華電力改變供電電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物；
- (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)]

- (vi) A/NE-TK/210 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔汀角龍尾村第 17 約地段第 1727 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/210 號)
-

簡介和提問部分

44. 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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以環境、排水、通道和棄置廢物問題以及區內治安為理由反對申請；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 11.1 段。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》，位置亦接近區內的現有／已獲批小型屋宇及龍尾的鄉村範圍，並且與附近的鄉郊和村莊環境彼此協調。獲徵詢意見的有關政府部門並不反對申請。至於提意見人所關注的問題，渠務署總工程師／新界北建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須進行排水影響評估，並提出建議措施，而有關措施必須符合渠務署總工程師／新界北的要求。此外，漁農自然護理署署長認為申請地點與八仙嶺郊野公園之間有相當距離；因此，提意見人聲稱擬建小型屋宇會嚴重影響該郊野公園，並無充分理據。其他有關政府部門對所接獲的公眾意見書並無意見。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 一名委員詢問規劃許可附帶條件與指引性質的條款有何分別，以及鑑於使用化糞池所造成的污染問題，建議的指引性質條款(b)項，即就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，是否應納入規劃許可附帶條件。另一名委員詢問是否應以污水處理廠取代化糞池。

47. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示規劃許可附帶條件必須履行；至於指引性質的條款，當局則會鼓勵申請人遵守。必須履行的政府規定，會列作規劃許可附帶條件。其他政府部門的意見若屬指引性質，則當局會鼓勵申請人為自己的利益著想而依循有關意見行事。

48. 區偉光先生表示有關發展並非位於集水區內，故可以放寬要求。在沒有公共污水渠的地方使用化糞池，是可以接受的處理措施；但由於在集水區內須要非常重視水質問題，故情況有所不同。他補充說，污水處理廠和配套設施屬公用設施，但在沒有如業主立案法團的法人組織的鄉村，協調這些設施的管理和保養工作會有困難。

49. 對於建議的指引性質條款(a)項，委員留意到水務署總工程師／發展(2)的意見屬標準的指引性質意見。

50. 一名委員表示申請地點與八仙嶺郊野公園之間有相當距離，因此關於對該郊野公園造成不良影響的意見並無理據支持，他詢問有關的公眾意見書是否理據不清。許惠強先生回應時指出，提意見人的居所在申請地點旁邊，因此擬議發展可能會影響他的權益。

51. 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八月四日止。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和保護樹木建議，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；以及
- (b) 提交排水影響評估報告並採取措施，以紓緩任何可能出現的不良影響，而有關報告及措施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

52. 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，以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；以及
- (b) 留意申請人須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(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/NE-TK/211 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角大尾督第 28 約地段第 443 號 A 分段及 444 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-TK/211 號)

(viii) A/NE-TK/213 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角大尾督第 28 約地段第 446 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-TK/213 號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會留意到編號 A/NE-TK/211 和 213 的申請性質類似，而且申請地點彼此接近，因此同意一併考慮該兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建於各申請地點的屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (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反對這宗申請，因為前往申請地點沿途的林地樹木會受建造工程所影響，而且擬建小型屋宇會破壞「綠化地帶」的連貫性，對現有植物造成不良影響，並會妨礙培植林木；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)發出的公眾意見書，表示在申請地點範圍發現大型樹木(朴樹)，建議當局附加一項規劃許可附帶條件，確保不會進行有損樹木健康的伐樹活動，以及進行任何樹木修剪活動須事先取得政府批准；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於各相關文件的第 12.1 段。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》，與附近的鄉郊和村莊環境亦彼此協調，並且其所在之處接近該區及鄉村範圍的現有／已獲批小型屋宇。擬建小型屋宇不會對現有及已規劃基建(例如供水及排污方面的基建)造成過重的負荷，亦不會對附近地區的交通、環境、排污和消防安全造成不良影響。至於嘉道理農場所發的公眾意見書，漁農自然護理署署長和總城市規劃師／城市設計及園境均表示意見書提及的樹木並不在申請地點範圍內。為了解決景觀方面的問題，當局可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議及保護樹木建議。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 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，批准有關申請。有關規劃許可的有效期至二零一零年八月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必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和保護樹木建議，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。

57. 小組委員會亦同意告知編號 A/NE-TK/211 申請的申請人：

- (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；以及
- (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。

58. 小組委員會亦同意告知編號 A/NE-TK/213 申請的申請人：

- (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) 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) 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》。申請人及／或其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，必須要求中華電力有限公司改變架空電纜的路線，使它們不致接近擬議屋宇，或以地下電纜代替。在中華電力確認電纜改道／替代工程完成前，不能進行任何建造工程。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TK/212 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角大尾督第 28 約地段第 443 號餘段及 444 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/212 號)
-

簡介和提問部分

59. 小組委員會留意到申請人要求延期兩個月考慮其申請，以便讓其有時間擬備補充資料。

商議部分

60. 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。

[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、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。許先生和鄧博士此時離席。]

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／屯門及元朗林永文先生此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/1 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/21》
把劃為「住宅(乙類)」地帶的屯門掃管笏
第379約地段第665號餘段及665號A分段餘段
毗鄰政府土地改劃為「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/1 號)

簡介和提問部分

61. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 - 屯門及元朗規劃專員
林永文先生 - 高級城市規劃師／屯門及元朗

62. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

杜立基先生) 申請人代表
黃沛茜女士)

簡介和提問部分

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

64. 蘇應亮先生按文件詳載的內容介紹這宗申請，並提出下列要點：

(a) 這宗申請擬把在有關屯門分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的申請地點改劃為「綠化地

帶」；

- (b) 當首份屯門分區計劃大綱草圖於一九八三年七月二十九日在憲報公布時，申請地點是劃為「住宅(乙類)」地帶的，而當時並無接獲關於該地點土地用途地帶的反對。一九八八年八月十六日，當時的總督會同行政局核准《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/6》。過去 23 年，有關地點的「住宅(乙類)」地帶區劃維持不變；
- (c) 在部門內部發展藍圖草擬本上，申請地點大部分土地劃為「住宅(第 3 類)」地帶。根據該發展藍圖，在申請地點進行發展，最高地積比率限定為 1.3 倍、最大上蓋面積比率為 30% 及最高建築物高度為 15 米(五層)。該發展藍圖的說明書亦訂明須採取適當的消減噪音措施，以便把沿青山公路一帶交通所引致的噪音影響減至最低。當局出售申請地點時會在有關契約條件中加入上述發展限制；
- (d) 申請人提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (e) 屯門地政專員表示，申請地點大部分土地涉及一塊擬供出售作私人住宅用途的土地，而出售該塊土地是為應付社會住屋需要。申請人關注的問題，可透過採用劃一設計，令日後的住宅發展與四周環境融合而得到解決。當局亦可實施管制，在賣地條件中加入「保護樹木」條文，以確保砍伐樹木必須事先獲政府同意。倘發展申請獲批給許可，申請人須實施補償美化計劃；
- (f) 漁農自然護理署署長表示，申請地點生態價值不高，因為該處面積細小，與其他自然環境隔離，而且該處除了有一棵大細葉榕外，大部分植物主要為常見果樹或為美化環境而栽種的植物；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，把申請地點改劃為「綠化地帶」有助保護現有植物。然而，由於申請地點地勢較毗鄰「鄉村式發展」地帶

低，因此擬議建築物高度不會阻擋有關「鄉村式發展」的視野。從城市設計角度而言，申請地點的發展密度可以接受；

- (h) 運輸署助理署長／新界表示，申請地點現時劃為「住宅(乙類)」地帶，不會對道路網絡造成不良的交通影響。經嘉和里山路連接申請地點的車輛通道的選址若適合，可保存該處的細葉榕；

[區偉光先生此時返回會議席上參加會議。]

- (i) 在法定公眾查閱期內，共接獲 41 份公眾意見。有關意見主要來自嘉和里居民，他們支持改劃土地用途地帶。提意見者支持這宗申請，理由是在申請地點進行住宅發展，會在環境、交通、景觀及視覺效果方面造成不良影響；
- (j) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。當局是在通過適當的法定規劃程序後，才把申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，而劃定有關「住宅(乙類)」地帶是為應付屯門區住屋需要。把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，會剝奪有關土地的發展潛力，亦令屯門區失去一塊可作中密度住宅發展的土地。青山公路面向申請地點西面界線一帶已設置隔音屏障，以阻隔交通噪音。鑑於有關規劃背景和土地用途地帶區劃的歷史，把申請地點改劃為「綠化地帶」，理據並不充分；以及
- (k) 提意見者所關注的問題，可透過施加管制，在規管申請地點的土地契約中加入有關設計和保護樹木的條文而得到解決。

65. 主席繼而邀請申請人代表闡述申請人就這宗申請提出的理據。

66. 杜立基先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 原先的「住宅(乙類)」地帶面積較大，夾在兩條道路中間，申請地點亦在該地帶內。九十年代，這大片「住宅(乙類)」地帶內的大部分土地(即東北部)改劃為「鄉村式發展」地帶，至二零零五年已全面發展。而有關「住宅(乙類)」地帶的餘下部分則涵蓋兩個現有屋宇地段(第 379 約地段第 665 號餘段及第 665 號 A 分段餘段)及申請地點；
- (b) 青山公路 - 掃管笏段自九十年代起進行擴闊工程，並設置隔音屏障，然而該處並無道路直達。由於申請地點西面設有隔音屏障，北面有陡峭斜坡，南面又有樹木，因此闢設通道的唯一方法，便是把申請地點東面的斜坡削去及拆卸殘破建築。進行削坡工程難免會破壞申請地點的景觀，對視覺效果造成不良的影響；
- (c) 正如有關發展藍圖(摘錄載於文件圖 Z-1 a)及航攝照片所示，申請地點是組成毗鄰綠化長廊的一部分，該地點亦是其東面面積較大的綠化地帶的一部分，屬重要的鳥類棲息地；
- (d) 總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，雖然有關地點並無個別稀有樹種，但現時斜坡上的植物茂盛，進一步加強了為美化環境而栽種植物所形成的屏障效果，亦為附近地區營造獨特的景觀特色。此外，斜坡及有關地點的平地範圍亦有一些具高景觀價值的成齡樹；
- (e) 申請地點由一個長滿樹木的小圓丘及多個草木茂盛的陡峭斜坡組成。樹齡超過 50 年的成齡果樹因其大小和樹形而具有高景觀價值，這些樹林可在第 379 約地段第 665 號餘段外的政府土地找到；申請地點中部亦有一棵根系分布廣闊且樹幹圍達 1.3 米的細葉榕，因此申請地點可供發展的土地非常有限，而且發展這小部分土地難免會破壞草木茂盛的斜坡；
- (f) 由於預計可供發展的土地面積只有 960 平方米；地

積比率為 1.3 倍，發展密度有限；屯門區物業價格不太高；闢設道路及進行平整工程和斜坡鞏固工程所需的額外工程成本十分昂貴；以及有需要採取消滅噪音措施，因此出售申請地點可帶來的收入有限；以及

- (g) 總括而言，劃定擬議「住宅(乙類)」地帶並不理想，因為城規會不能控制日後的發展參數和發展設計。此外，為展開有關發展而進行的地盤平整工程及闢設通道，會對申請地點的斜坡和植物造成不良影響。反之，把有關地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」的益處，遠遠大於不出售政府土地所招致的損失。

67. 委員就申請提出下列問題：

- (a) 申請人是否申請地點或毗鄰地段的擁有人；
- (b) 申請人聲稱無法提供連接申請地點的通道，這說法是否有理據支持；以及
- (c) 申請地點何時列入可供出售土地。

68. 杜立基先生回應時表示，申請人居於沿嘉和里山路一帶的「鄉村式發展」地帶內，他並非毗鄰地段的擁有人。《城市規劃條例》(下稱「條例」)並無規定申請人須擁有所申請的土地，而且任何人均可根據條例第 12A 條，提出修訂分區計劃大綱圖的申請。

69. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，由於申請地點前臨青山公路——掃管笏段該面已設置隔音屏障，因此可沿嘉和里山路一帶開闢連接申請地點的通道。其實，隔音屏障是為在「住宅(乙類)」地帶內的申請地點及毗鄰私人地段進行中密度住宅發展而設的。東南面的兩個私人地段(第 379 約地段第 665 號餘段及第 665 號 A 分段餘段)屬土地約契編號 GN364 所涵蓋的土地；該土地契約容許上蓋面積比率達三分之二，建築物高度為兩層。該兩個地段的通道設於政府土地上，而有關通道亦供申請地點使用。運輸署助理署長／新界認為，通往並

穿越該兩個地段東部的現有行車道，可作為連接申請地點的通道。現時，申請地點上有若干政府土地牌照的構築物，該地點亦搭建了一些違例構築物。出售有關土地前，該處的現有構築物須予以清拆，因此日後會有足夠空間進行發展及闢設通道，而不會影響申請地點內的細葉榕及成齡樹。

70. 吳恒廣先生表示，現時尚未有出售申請地點的確實時間表，然而有關土地不會在本財政年度內出售。

71. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

72. 一名委員表示，當局應在保育與發展兩者之間取得合理平衡。當局把申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，是為了應付住屋需要。該名委員亦察悉，運輸署助理署長／新界已確認可在不影響申請地點的細葉榕的情況下提供車輛通道。有鑑於此，這宗申請不獲支持；另一名委員表示贊同，並表示申請人要求改劃申請地點土地用途地帶，理據並不充分。

73. 一名委員注意到，申請地點自一九八三年起已劃為「住宅(乙類)」地帶，當時該處的植物可能較現在的幼嫩。申請地點和毗鄰兩個私人地段，組成一個綜合「住宅(乙類)」地帶。由於當局已就有關分區計劃大綱圖進行適當諮詢，並通過適當程序，把分區計劃大綱圖在憲報上公布，因此，附近居民遷入前，理應了解有關地點是劃為「住宅(乙類)」地帶的。

74. 委員認為申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶合適，有關土地用途地帶的區劃應予保留。

75. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於低至中密度住宅區內，因此「住宅(乙

類)」地帶的土地用途地帶區劃實屬合適，這樣可善用珍貴的土地資源。另一方面，把有關地點改劃為「綠化地帶」，理據並不充分；以及

- (b) 因進行擬議住宅發展造成視覺和景觀影響的問題，可透過施加管制，在有關地點受規管的土地契約中加入有關設計及保護樹木的條文而得到解決。

一般事宜

76. 一名委員詢問規劃署代表可否就申請人於會上提出的論據，提供更多資料，這樣有助委員在知情的情況下就個案作出決定。

77. 秘書回應時表示，就第 12A 條而提出的申請而言，申請人於會上提出的理據，是就會議舉行前一星期提供予申請人的文件所載規劃署的意見提出反駁，因此規劃署代表不可事先做準備，就申請人提出的論據作出回應，而根據會議程序，規劃署代表只可就委員提出的問題加以闡述。

78. 主席解釋，規劃署代表會盡量回答委員的提問。倘該署代表無法於會上提供關鍵的資料，則委員可考慮延期就個別個案作出決定，以待有關政府部門提供進一步資料及再作評估。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL-KTN/253 在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1427 號(部分)
設置動物寄養所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/253 號)
-

簡介及提問部分

[簡松年先生及區偉光先生此時暫時離席，而蔣麗莉博士及

Peter R. Hills 教授此時離席。]

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置動物寄養所；
- (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，理由詳載於文件第 11.1 段。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 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八月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年二月四日或之前，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年五月四日或之前落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年二月四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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，建議排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年五月四日或之前提供，而有關情況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六個月內，即在二零零七年二月四日或之前在申請地點的辦公室設置三公斤乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給為期三年的臨時規劃許可，是為監察有關發展；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人應申請短期豁免書，將申請地點的違例事項納入法定管制內。倘當局沒有接獲／批准短期豁免書申請，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採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。申請人必須向水務署提供一個由水管中線起計 1.5 米內的水務專用範圍；

- (e) 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《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則根據《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；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在架空電纜的附近搭建構築物前，申請人及／或其承建商須諮詢中華電力有限公司(下稱「中電」)，並在有必要時要求中電把架空電纜移往別處，避免靠近擬議構築物。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-LFS/146 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2207 號餘段(部分)、2213 號 A 分段餘段、2213 號 B 分段、2214 號餘段及 2215 號 A 分段餘段
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/YL-LFS/146 號)
-

簡介及提問部分

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料；
- (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用途，預期會帶來環境滋擾。運輸署助理署長／新界表示，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，累積影響所及，會對附近道路網絡的交通造成不良影響。渠務署總工程師／新界北認為所提交的排水建議並不完備。由於申請地點現用作農業用途，總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。擬議發展會對現有的鄉郊景觀特色帶來負面影響，所提交的美化環境建議未能紓緩負面影響。
- (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

[區偉光先生及簡松年先生此時返回議席上。]

- (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(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請地點位於第 4 類地區內；先前並沒有獲批給許可；有關政府部門在環境、交通、排水及景觀方面有負面意見；以及沒有特殊的情況足以令當局批給許可。最近小組委員會拒絕一宗編號 A/YL-LFS/144 的同類申請。該宗申請，擬在劃為「康樂」地帶及「住宅(戊類)」地帶，位於申請地點東面深灣路另一邊的用地露天存放建築材料。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 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)，因為申請地點先前並沒有獲批給許可，而且有關政府部門在環境、交通、排水及景觀方面有負面意見；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、交通、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-PS/248 在劃為「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶的元朗屏山上章圍第122約地段第390號(部分)、391號(部分)、392號(部分)、394號(部分)、395號(部分)和毗連政府土地設置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/YL-PS/248號)
-

簡介及提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時私家車及輕型貨車公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示，倘批准這宗申請，或會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。如果批准這些同類申請，累積影響所及，或會對附近道路網絡的交通造成不良影響。其他相關政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面意見；

- (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，理由詳載於文件第 11.1 段，即申請地點先前曾獲批給許可，而除禁止停泊貨車、重型車輛及貨櫃車的規定外，所有規劃許可附帶條件已經履行。有關政府部門大致上不反對這宗申請。運輸署助理署長／新界關注到會立下不良先例，而同類申請已在同一「鄉村式發展」地帶內獲小組委員會批給許可。同時，與先前獲批准的申請(編號 A/YL-PS/180)比較，這宗申請的發展規模已經減少，因此，這項發展不會對現有道路網絡帶來重大的累積交通影響。當局會附加規劃許可附帶條件，禁止停泊重型車輛及限制運作時間，以便密切監察有關情況。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年八月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內，按申請人所建議，由晚上八時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理，包括更換已枯謝的

植物；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，就根據規劃申請編號 A/YL-PS/180 先前在申請地點所落實的現有排水設施提交情況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年二月四日或之前，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；
- (h) 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；
- (i) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

89. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為密切監察申請人履行附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即必須向元朗

地政處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。元朗地政處保留對這些違例事項採取強制執行／管制行動的所有權利；

- (d) 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，採取執行管制行動，清拆申請地點的違例構築物，而所批給的規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及有關規例容忍任何在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可根據該條例及其他成文法則採取適當的行動。任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須按照《建築物條例》的規定，正式提出申請，以獲批准；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人必須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及在管理／保養方面的責任誰屬；以及
- (f) 採取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)]

- (iv) A/YL-ST/315 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、154 號 A 分段(部分)、154 號 B 分段(部分)、155 號(部分)、156 號(部分)、157 號(部分)、194 號(部分)、195 號(部分)、196 號(部分)、197 號(部分)、198 號餘段(部分)及 199 號餘段(部分)和毗連政府土地設置臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/315 號)
-

簡介及提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申

請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時私家車／貨車公眾停車場連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的附近有易受影響用途，這宗申請預期會對環境帶來滋擾。其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見，或表示不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期間，收到毗連申請地點的第 102 約地段第 152 號擁有人的一份公眾意見，表示不反對這宗申請，但促請小組委員會對這項發展帶來的不受規管加高地盤水平、晚間人工照明及排水問題施加管制；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。擬議公眾停車場大致上符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並可迎合附近鄉村的泊車需求。申請地點先前曾獲批給許可，而環境保護署署長的關注事項，可透過附加適當的規劃許可附帶條件來解決，限制在申請地點內停泊重型貨車及貨櫃車，以及限制申請地點的運作時間。當局會促請申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。為解決提意見人的關注，申請人已建議提供有關照明方面的紓緩措施。當局亦可附加規劃許可附帶條件，紓緩對照明造成的影響，以及提供及落實排水建議，而有關情況必須符合有關政府部門的要求。

91. 一名委員詢問建議附加的規劃許可附帶條件，規定在晚上十一時至翌日早上七時不得進行運作，是否可解決提意見人所關注在照明方面的影響。蘇應亮先生在回應時表示，運作時間是適當的。事實上，按照文件附錄 II 申請人的信件所載，申請人已建議各項有關照明方面的紓緩措施，並已建議就這方面附加另一項規劃許可附帶條件。

商議部分

92. 一名委員詢問，倘將運作時間再進一步限制至由晚上十一時至翌日早上七時，會否對臨時私家車／貨車公眾停車場的運作有負面影響。另一名委員詢問提意見人居住在那裏。

93. 蘇應亮先生表示，提意見人住在第 102 約一段第 152 號，該地段貼近申請地點的西北面，但與出入口有一段距離。倘不得在晚上十時後運作，會稍為影響私家車／貨車公眾停車場的運作，但該區居民就會受益。

94. 一名委員認為，小組委員會在設定該區經營者的運作時間方面必須立場一致，除非有充分理由，否則申請人不應在運作時間上受到較為嚴格的條件所影響。

95. 一名委員建議促請經營者在晚上十時後將申請地點有關部分的燈光調暗。主席在回應時請委員參考文件附錄 V 所載，提意見人表示，現行經營者已相當明理，將燈光調暗，但他關注到另一位經營者日後接管時會否如此。主席表示，規劃許可附帶條件(f)項規定提供紓緩措施，以減少申請地點內人工照明對附近居民帶來的滋擾，而有關情況必須符合規劃署署長的要求。

96. 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八月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行運作；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放重型貨車及貨櫃車；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點洗車及經營車輛修理工場；
- (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，必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，按申請人所建議，提供紓緩措施，以減少申請地點內人工照明對附近居民帶來的滋擾；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，根據編號 A/YL-ST/245 申請獲接納的美化環境建議在申請地點提供新一批樹木以作替代；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年二月四日或之前提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前提交適當的車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年二月四日或之前提供適當的車輛進出通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前在申請地點內提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (n) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

97. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便密切監察履行附帶條件的情況，尤其是修正申請地點的現有排水情況；
- (b) 與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請短期豁免書及短期租約，將申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地納入法定管制內；
- (d) 採取由環境保護署最近期發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，以澄清申請地點與青山公路－新田段之間通道的土地類別及管理責任誰屬；
- (f) 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《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，如果擬進行任何新的工程，包括臨時構築物，均須正式提出申請，以獲批准；以及

- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即食堂應由工作場所內的員工專用(訪客或司機不視作僱員)；必須在食堂入口當眼位置展示「供僱員專用」的字眼；應由申請人或其代理人經營食堂；私家車／貨車公眾停車場、辦公室及員工食堂的運作，不應對附近環境帶來滋擾；以及擬議停車場及附屬設施所帶來的垃圾視作行業廢物。停車場的管理當局必須自費負責清理及處置垃圾。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-ST/316 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、254 號、255 號、256 號、257 號、258 號、259 號、260 號、261 號(部分)、262 號(部分)、264 號(部分)、265 號、266 號、267 號、268 號、270 號、279 號 B 分段餘段(部分)、280 號及 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地設置臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)及附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/316 號)
-

簡介及提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)及附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點過於接近落馬洲支線鐵路計劃的工程範圍，而在批給先前的規劃許可後，有關土地擁有人並沒有向元朗地政處申請將上述地段的違例構築物納入法定管制內。渠務署總工程師／新界北關注到，有一項規劃許可附帶條件仍未有履行，即根據先前的編號 A/YL-ST/239 申請獲批准的渠務影響評估建議提供排水設施。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為落馬洲路的毗連道路及路口已接近可承受的容車量。使用落馬洲路的車輛數目會有所增加，因為近落馬洲支線總站新的公共交通交匯處將於二零零七年年中展開運作。警務處處長亦有類似的關注，尤其是落馬洲路會是支線總站的公共交通交匯處的唯一車輛通道及緊急車輛通道，因此不會容忍大型車輛阻礙這段行車道；
- (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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。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(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點坐落於第 1 類地區內。申請地點劃為「未決定用途」地帶，其規劃意向是方便規劃及發展落馬洲支線計劃，但該地點坐落於憲報公布的支線鐵路計劃的界線以外。其間可從寬考慮將申請地點作臨時用途。申請地點的現有停車場與附近的土地用途包括貨櫃車停車場及露天貯物場，並非不相協調，而編號 A/YL-ST/239 的申請先前已獲批給許可。在同一「未決定用途」地帶內，不影響支線計劃落實的所有同類申請，已獲小組委員會批給許可。當局會附加一項有關排水的適當規劃許可附帶條件，規定在三個月內完成申請地點的排水工程。元朗地政

專員對這宗申請有所保留，因為在申請地點搭建的構築物屬違例，但這是一項土地行政事宜，應由申請人與有關當局來解決。就此，建議附加一項指引性質的條款。為解決運輸署助理署長／新界及警務處處長所關注的事宜，建議批給為期 12 個月較短的規劃許可有效期，以減少在公共交通交匯處啓用後對落馬洲路的交通造成的影響。同時，因考慮到按推算公共交通交匯處日後對道路網絡帶來的交通影響，會附加適當的規劃許可附帶條件，要求提交經修訂的交通影響評估，另建議落實擬議交通管理計劃。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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 12 個月，即有效至二零零七年八月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點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三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，就根據規劃申請編號 A/YL-ST/239 已獲接納的美化環境建議在申請地點提供新一批樹木以作替代，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，就根據規劃申請編號 A/YL-ST/239 獲批准的渠務影響評估所建議落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規

會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十一月四日或之前，提交經修訂的交通影響評估，而有關評估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，獲批准的經修訂交通影響評估所建議的交通管理計劃必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年二月四日或之前落實，而有關情況必須符合運輸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，即在二零零六年十一月四日或之前，提交適當的車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，適當的車輛進出通道必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年二月四日或之前提供，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十一月四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；
- (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)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；
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署

署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便密切監察附帶條件的履行情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，將申請地點內的違例構築物及非法佔用政府土地納入法定管制內；
- (d) 採取由環境保護署最近期發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響；
- (e) 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《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，如果擬進行任何新的工程，包括臨時構築物，均須正式提出申請，以獲批准；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議發展會影響現有水管。申請人必須就受影響的主水管進行改道及承擔所有與改道工程有關的費用。若改道並不可行，則應在由主水管中心線起計 1.5 米內的地點，提供闊三米的水務專用範圍，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和用作貯物或停泊或存放車輛。必須時刻備有及提供通道，以便水務監督及其屬下人員、代理人及承辦商及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備及車輛，隨時自由進出該水務專用範圍，跨過、穿越或從下面穿越該地點的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作。對於因該地點內及附近的公用主水管爆裂

或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；

- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關食堂應由工作場所內的員工專用(訪客或司機不視作僱員)；必須在食堂入口當眼位置展示「供僱員專用」的字眼；應由申請人或其代理人經營食堂；貨櫃車停車場、車輛修理工場、辦公室及員工食堂的運作，不應對附近的環境帶來滋擾；擬議停車場及附屬設施所帶來的垃圾視作行業廢物；以及停車場的管理當局必須自費負責清理及處置垃圾。

[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／屯門及元朗林永文先生出席回覆委員的詢問，蘇先生及林先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- A/YL-PS/243-1 把規劃許可附帶條件的履行期限延長 –
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、431 號(部分)、436 號(部分)、437 號、438 號、446 號(部分)、447 號(部分)及 449 號餘段(部分)設臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/243-1 號)
-

102. 秘書報告，當局於二零零六年七月二十六日收到申請人來信，要求把編號 A/YL-PS/243 申請的規劃許可附帶條件的履行期限延長。該宗申請獲城規會在有規劃許可附帶條件下批給許可，作臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場用途，為期三年，有效期至二零零九年四月二十八日。此外並須履行規劃許可附帶條件(f)項，該項條件規定在批給規劃許可之日起計的 3 個月內，就根據先前的規劃申請編號 A/YL-PS/123 在申請

地點所落實的現有排水設施提交情況記錄。申請人要求把規劃許可附帶條件(f)項的履行期限延長，但這宗申請於這次會議上提交小組委員會作出考慮時，履行附帶條件的期限已於二零零六年七月二十八日屆滿。根據城規會的慣常做法，這類遲遞交的申請不會獲考慮，原因是沒有足夠時間取得有關政府部門的意見。事實上，在小組委員會作出考慮時，這項許可的期限已經屆滿。

103. 委員同意不考慮把履行期限延長的申請，原因是在履行規劃許可附帶條件的指定時限屆滿前，沒有足夠時間取得政府部門的意見。

104. 議事完畢，會議於下午五時結束。