

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年九月一日下午二時三十分舉行的第 333 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

姚思教授

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

鄭心怡女士

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

杜德俊教授

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
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八月十八日
第 332 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」)二零零六年八月十八日第 332 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. 沒有續議事項商議。

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和城市規劃師／屯門及元朗蘇月仙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- Y/YL/1 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/15》
把元朗第 15 區涵蓋西鐵元朗站及附連公共交通交匯處的
政府土地由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、
「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方
改劃為「休憩用地」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/1 號)
-

簡介和提問部分

3. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生 - 屯門及元朗規劃專員

蘇月仙女士 - 城市規劃師／屯門及元朗

4. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李生先生] 申請人
莊堯佳先生]
甘倩儀女士]
何麗明女士]
何梁日淑女士]
梁彥權先生]
文傑興先生]
錢亮年先生]
黎健貞女士]
陳惠福先生]
蘇瑞芬女士) 申請人代表
林卓威先生)
黎金鳳女士)
麥業成先生)
羅嘉敏女士)
周耀祥先生)
冼麗珍女士)
鄭玉蘭女士)
李偉明先生)
謝開秋先生)

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她隨即請蘇應亮先生向委員簡述這宗申請的背景。

6. 蘇應亮先生借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 這宗申請所涉土地，是批給九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)作西鐵元朗站物業發展，面積約為 37 280 平方米，現申請把該塊土地由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。申請地點坐落在一九九八年在憲報刊登的獲核准西鐵計劃

界線內；

- (b) 一九九八年七月十七日，小組委員會拒絕九鐵建議把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「鐵路轉車站連商業／住宅發展」地帶的申請，但同意把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，最高住用／非住用地積比率為 5 倍／9.5 倍，以便在該處進行綜合住宅發展；
- (c) 新元朗中心業主委員會對刊憲的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/4》「綜合發展區」地帶提出反對。不過，城市規劃委員會(下稱「城規會」)不支持這項反對，理由載於文件第 4.4 段。一九九九年十二月十四日，行政長官會同行政會議核准有關分區計劃大綱草圖；
- (d) 小組委員會於二零零一年六月十五日拒絕九鐵提交的首份申請(編號 A/YL/61)；後於二零零二年一月二十五日，鑑於申請編號 A/YL/90 所提交的總綱發展藍圖經過修訂和改善，遂在附加附帶條件的情況下批准該藍圖。經修訂的總綱發展藍圖建議減少一幢住宅樓宇，減少地積比率／總樓面面積和單位數目，設計上也有修改，減輕對新元朗中心造成的影響；
- (e) 二零零五年五月十三日，當局根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊登憲報，就擬議發展建議封閉道路。新元朗中心居民對此提出強烈反對，並於二零零五年十一月向立法會作出投訴。在立法會於二零零六年二月七日舉行的個案會議上，九鐵同意探討修訂擬議發展設計的可行性。二零零六年三月，元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會通過建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的動議，以解決區內居民強烈反對擬議物業發展的問題，同時應付居民日後對元朗市鎮政府、機構或社區設施的需求；
- (f) 申請人提出的理據，詳載於文件第 2 段；

- (g) 政府部門的意見——除了地政總署外，政府部門普遍不反對這宗申請。元朗地政專員基於土地使用的理由，不支持這宗申請。總產業測量師／鐵路發展認為，這項物業發展於二零零一年獲行政會議批准，如果撤銷這項物業發展，則會對西鐵工程項目的財政造成影響。路政署鐵路拓展處副處長(1)表示支持闢設南公共交通交匯處，因為這對維持西鐵運作效率非常重要，而且亦可取代新元朗中心南面現有的公共交通交匯處。康樂及文化事務署署長表示，即使小組委員會批准這宗申請，也沒有闢設擬議休憩用地的時間表；
- (h) 公眾意見——當局在法定公布期期間收到 1 402 份公眾意見，提意見人包括九鐵；三名立法會議員；一名元朗區議會議員；三個關注組／團體；東頭村村代表(附連 53 個署名)；南邊圍、楊屋村、蔡屋村、東頭村、山背村、水蕉新村、港頭村的村代表和村民；新元朗中心居民、其他區內村民／居民和市民。除了九鐵之外，其餘所有提意見人均支持申請。公眾意見的詳情，載於文件第 9.2 段和 9.3 段；
- (i) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.2 段，即當局已為元朗新市鎮規劃足夠的休憩用地；申請地點位處西鐵元朗站上蓋，適宜用作高密度的住宅發展，也符合政府的政策，在接近鐵路車站及主要公共交通交匯處進行較高密度的發展；這塊「綜合發展區」用地的發展密度，與元朗新市鎮目前大多數用地的發展密度相符；把申請地點改劃為擬議的「休憩用地」地帶，以及撤銷申請地點的物業發展，不但未能善用「綜合發展區」用地的發展潛力，而且會對西鐵工程項目的財政造成影響。現有的「綜合發展區」地帶劃分，於一九九八年通過適當的法定規劃程序，而城規會當時也根據《城市規劃條例》的規定充分考慮新元朗中心業主委員會提出的反對。九鐵其後提交的申請對設計作出改善，而申請人提出的技術問題，一些已由九鐵解決，其餘則可在詳細設計和實施階段加

以處理。九鐵也應立法會議員在二零零六年二月七日立法會個案會議上提出的要求，考慮修訂擬議發展設計的可能性，以期消除居民的不滿。

7. 主席接着請申請人及其代表闡述他們就這宗申請所提出的理由。

8. 麥業成先生、李生先生、周耀祥先生、梁彥權先生和冼麗珍女士借助電視短片和 Powerpoint 軟件，提出下列要點：

- (a) 九鐵的物業發展，是興建一列高廈，其間空間不多，因此會造成牆壁效應，對附近發展的空氣質素和透光度造成不良影響。新元朗中心夾在申請地點九鐵擬議物業發展之間，在某些位置上，這兩項發展之間的距離僅為 4.5 米，該區內的居民，其健康會受到威脅。一些學者和專業人士也要求有關方面檢討設計，以及進行空氣流通評估；
- (b) 有關發展的建築物高度高達 60 層，對附近地區的視覺會造成不良影響。總城市規劃師／城市設計及園境也支持這宗改劃地帶的申請；
- (c) 元朗市中心的交通本已擠塞，九鐵物業發展會為該區帶來更多交通。有關發展的設計，是把朗樂路納入發展範圍、關閉目前連接鷄地和西鐵元朗站的行人天橋、搬遷目前位於申請地點的巴士總站和單車公園，這些安排均會對區內居民和學童造成不便。此外，由於有地下溶洞，因此發展會影響新元朗中心的結構安全；
- (d) 申請地點在一九九八年改劃為「綜合發展區」地帶後，附近範圍也改劃為「綜合發展區」地帶，以進行綜合發展，例如有 YOHO Town，這些發展，連同新元朗中心、其他私人發展和區內鄉村式發展，提供逾一萬個單位，容納約為四萬至五萬人口。即使不進行九鐵的發展，這些發展也有足夠的人口，可保證西鐵的載客量；

- (e) 撤銷在申請地點進行九鐵物業發展所造成的財政損失，如與區內居民健康的得益比較，根本微不足道。據悉，在首輪西鐵屯門站物業發展招標工作中，由於招標結果和出價不理想，因此九鐵並沒有批出工程合約。換言之，九鐵財政健全，並不需要來自申請地點發展項目的收入。再者，九鐵可在朗屏站進行其物業發展；
- (f) 由於屋苑發展的打樁工程已經完成，九鐵辯稱把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的建議，會令建造地基的費用白費，而且政府也須提供更多單位來應付公眾對房屋的需求。不過，這宗申請應按規劃上的優越之處來作出考慮，所涉費用並非相關的考慮因素。此外，在土地申請制度下，已有足夠的單位供應，因此九鐵無須再提供更多單位；
- (g) 大多數政府、機構或社區設施和休憩用地均集中在元朗西部，元朗東部主要用作綜合發展，只有一個室內康樂中心，加上休憩用地不足。該區須要闢設一個青年中心，以及闢設一幢政府大樓來把目前分布於元朗東部不同私人發展的各項政府設施集中一處。申請地點目前設有一個巴士總站、一個公廁和美化市容地帶，是區內的市肺。在這處闢設休憩用地，對整個元朗區均有好處，因此才把這宗將申請地點改劃為「休憩用地」地帶的申請提交給小組委員會考慮；
- (h) 二零零六年八月，規劃署公布《香港規劃標準與準則》第 11 章城市設計指引所訂的空氣流通評估指引，政府部門在審議物業發展時應遵從這項指引。元朗區的污染問題嚴重，當局應認真考慮改善該區空氣流通的問題。把私人發展用地改劃作其他用途或許不可行；不過，九鐵的物業發展仍未招標，政府應主動撤銷這項發展，為該區進行更好的城市設計；
- (i) 很多立法會議員均同意新元朗中心居民的疑慮和擬議的地帶改劃要求；元朗區議會也反對九鐵在申請

地點進行物業發展。九鐵的規劃申請在二零零二年年初首次獲得批准，即在沙士爆發前已獲批准，當局現應在物業發展建造工程展開前檢討土地用途；以及

- (j) 新元朗中心由九鐵興建，是輕鐵發展的一部分，但「綜合發展區」地帶劃分有別於新元朗中心售樓說明書所載資料。九鐵從沒諮詢居民，也沒有承擔任何道義上的責任。城規會先前經區議會進行的諮詢實際上沒有效用，因為只有數名新元朗中心業主立案法團的委員得悉分區計劃大綱圖收納「綜合發展區」地帶一事。

9. 委員並無就申請提出問題。

10. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出問題，主席告知申請人及其代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

11. 委員對這宗申請作出長時間的討論，他們的意見撮錄如下：

- (a) 申請地點的物業發展雖然早於二零零一年年底已獲首次批准，但鑑於一九九八年開始的經濟衰退，因此九鐵仍未正式進行發展。在過去幾年，公眾的期望有很大轉變，不但要求當局增加規劃制度的問責性和透明度，而且對城市設計和已建設地區更為關注。這宗申請的主要問題，並非安撫新元朗中心和附近其他發展的居民，而是政府要制定機制，以便九鐵改進發展建議；
- (b) 明白申請人由於沒有正式渠道表達意見和對九鐵的物業發展提出意見，因此藉改劃地帶的申請來表達意見；

- (c) 儘管理解申請人的疑慮和不滿，但也不宜同意他們的申請。城規會獲授予的權力，是基於規劃上的理由來審議申請。由於申請人沒有為申請地點擬議的「休憩用地」地帶提出充分理據，加上康樂及文化事務署署長也表示沒有計劃闢設擬議的休憩用地，因此沒有充分理由修訂「綜合發展區」的地帶劃分。當局在進行各項技術研究和全面的評估後，再經過適當的法定圖則制訂程序，才決定把申請地點劃為「綜合發展區」地帶；
- (d) 基於可持續發展的理由，接近鐵路和其他集體運輸系統的用地，應預留作較高密度的住宅發展，使居民步行的距離、所帶來的交通和對環境造成的相關影響盡量減少；
- (e) 雖然九鐵發展中一些樓宇與新元朗中心的距離僅為 4.5 米，但這距離其實符合《建築物條例》有關的規定。地下溶洞常見於元朗和天水圍區，居民對結構安全方面的關注，會由有關政府部門在發展過程中處理；以及
- (f) 留意到即使申請地點改劃為「休憩用地」地帶，九鐵也可進行獲批准的計劃。

12. 委員留意到立法會於二零零六年二月七日舉行個案會議後，九鐵已開始探討方法來消除居民的疑慮，一些委員認為擬議發展的布局仍有改善空間。舉例來說，發展的第 4 座和第 7 座面向新元朗中心第 1 座和第 2 座，完全阻擋了後者的景觀，因此布局或須重新設計。

13. 委員亦認為，修訂已獲核准計劃的申請應由九鐵主動提出。九鐵可檢討及改進其計劃，在過程中如有需要便進行空氣流通評估，經修訂的計劃其後可提交城規會考慮。

14. 委員認為，城規會不宜成為九鐵和居民的調停人，而應促請九鐵與元朗區議會和附近居民保持密切對話，以便制定更完善的計劃。檢討申請地點的發展建議，會成為其他發展的正面先例。

15. 小組委員會請秘書處把居民的疑慮和委員的意見轉告九鐵，要求九鐵充分考慮他們的要求，檢討申請地點的發展計劃。

16. 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) 當局已為元朗新市鎮居民提供足夠的鄰舍休憩用地，而整體計劃提供的地區休憩用地，也足夠應付元朗新市鎮計劃人口的長期需求。申請人沒有提出充分的理據，以把申請地點改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 申請地點位處策略性交通樞紐的重要位置。當局認為「綜合發展區」地帶的劃分實屬恰當，以便在申請地點進行綜合的商住發展，善用珍貴的土地資源；以及
- (c) 城規會已經批准有關「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖，同意擬議發展在環境、交通和基礎設施方面符合可持續發展的原則。九鐵建議在申請地點進行綜合住宅／商業發展在技術上的其他問題，包括施工期間的滋擾、火警風險、土力工程安全等，可由工程項目建議者在詳細的設計和實施階段處理。

17. 休會五分鐘。

[梁廣灝先生和蔣麗莉博士此時離席。簡松年先生此時暫時離席，吳恒廣先生此時到達參加會議。]

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

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL-HT/455 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1188 號餘段(部分)、1279 號
(部分)、1281 號(部分)、1290 號(部分)、
1291 號(部分)、1292 號、1293 號、1294 號
(部分)、1295 號餘段、1296 號至 1304 號、
1305 號餘段、1306 號餘段(部分)、1321 號餘段
(部分)、1322 號餘段、1325 號餘段、1326 號
餘段、1327 號至 1330 號、1331 號(部分)、
1332 號(部分)、1339 號至 1341 號、1342 號
A 分段、1342 號 B 分段、1343 號至 1350 號、
1351 號(部分)、1352 號(部分)及 1353 號(部分)
臨時露天存放建築材料、
機械和設工場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/455 號)
-

簡介及提問部分

18. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料、機械和設工場連附屬辦公室；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為沿着新圍路及田廈路通道的附近有易受影響的用途，預期會對環境帶來滋擾。過往三年，該署就申請地點接獲九宗有關環境方面的投訴，理由是對空氣質素、水質、廢物及噪音造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事

務專員也沒有收到區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請符合城市規劃委員會（下稱「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，以及並非與附近的用途不相協調。申請地點位於第 2 類及第 3 類地區內，先前規劃許可的所有附帶條件已經履行。除環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。環境保護署署長的關注可透過附加規劃許可附帶條件來解決，禁止在晚間和星期日及公眾假期進行運作。此外亦可促請申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》。

19. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時表示，過往三年環境保護署署長接獲九宗有關環境方面的投訴，對空氣質素、廢物、噪音及水質表示關注。不過，事實上，毗鄰申請地點並沒有易受影響的設施，而環境保護署署長主要關注到沿途交通對通道附近的易受影響用途帶來的影響。現建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間及日子，以盡量減少可能帶來的影響。

商議部分

20. 委員同意，這宗申請整體上符合有關城規會規劃指引，而環境保護署署長的關注可透過附加適當的規劃許可附帶條件來解決。

21. 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九月一日止，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夜間運作；
- (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，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點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三個月內，即在二零零六年十二月一日或之前，就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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前在申請地點辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 如在指定日期內沒有遵守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。

22. 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並不包括在申請內的其他用途／發展不會為當局所容忍。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。

23. 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) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》內所建議的環境緩解措施，以盡量減少對相鄰地區的環境可能造成的影響；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應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，並就此徵詢有關地政／維修保養當局的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，即應聯絡該署危險品課，以便就有關處所作工場用途的發牌事宜徵詢意見；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建造工程。批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》，對申請地點上的違例構築物作出追究。當局日後可採取執行管制行動，清拆所有違例的工程。

[公開會議(簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/458 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 384 號餘段
設臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/458 號)
-

簡介及提問部分

24. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點和有關通道的附近有易受影響用途，預期會帶來環境滋擾。申請地點位於深灣路的內部。運輸署助理署長／新界關注到，擬議發展會對附近地區的同類申請立下不良先例，以致對鄰近道路網絡的交通造成累積的不良影響；
- (d) 在法定公布期間，接獲一份上白泥村村代表的公眾人士意見，對這宗申請表示反對，理由是擬議發展會令沿深灣路單程路的交通擠塞情況加劇，對附近居民造成不便；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，並與附近富有鄉郊特色的土地不相協調。申請書內沒有提供足夠資料，證明存放於貨倉的物品不可放置於一般貨倉。申請書內亦沒有提供資料，證明擬議發展不會對環境及交通造成不良影響。批准這宗申請，會立下不良先例。

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 委員獲悉，環境保護署署長及運輸署助理署長／新界分別不支持這宗申請及對這宗申請有所保留，區內人士亦基於對交通有不良影響為理由而提出反對。

27. 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，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立「農業」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) 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環境及交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「農業」地帶內的環境質素普遍下降。

[Peter R. Hills 教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-LFS/149 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2189 號餘段(部分)和毗連政府土地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/149 號)
-

簡介及提問部分

28. 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介紹下列事宜：

- (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，因為在申請地點的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／新界關注到，擬議發展會立下不良先例，對鄰近道路網絡的交通造成累積的不良影響；警務處處長提出同類關注，因為流浮山道已相當擠塞，而擬議發展及同類申請會令使用該道路的重型貨車增加；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾人士的意見，民政事

務專員也沒有收到區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議用途坐落於第 2 類地區；大部分相關政府部門及區內人士不反對這宗申請；環境保護署署長的關注可透過附加規劃許可附帶條件來解決，規定禁止在晚間和星期日及公眾假期進行運作。此外亦可促請申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。就運輸署助理署長／新界及警務處處長對交通所表示的關注，申請人表示只有輕型貨車往來，而申請地點規模細小，不會對交通造成重大的影響。現已建議附加規劃許可附帶條件，要求提交及落實車輛通道建議。編號 A/YL-LFS/138 的同類申請已於二零零五年二月十八日獲批給臨時許可，為期三年，該宗申請位於現時申請地點的東面，所佔面積較大，有五公頃。

29. 一名委員詢問這宗申請與北面更遠處遭拒絕的編號 A/YL-LFS/144 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，後者是先前編號 A/YL-LFS/92 申請的所在地，該宗先前申請被撤銷許可，原因是沒有履行規劃許可附帶條件。同時，通往申請地點的車輛通道途經深灣路，而且遭區內人士投訴，而現時這宗申請是途經流浮山道的。

[簡松年先生此時到場參加會議。]

商議部分

30. 由於一名委員關注到緊貼申請地點的北面有住用構築物，主席詢問有否就這宗申請知會相關居民，蘇應亮先生表示已發信知會相關居民，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到任何意見。由於擬議用途規模細小，面積約為 625 平方米，位於作露天貯物及工場用途的地區，並且不會使用重型貨車，對附近地區的影響很有限。倘委員關注到住用構築物，可考慮批給較短的規劃許可有效期。

31. 同一名委員表示，在考慮申請用途可能帶來的影響時，應妥為顧及附近的住用構築物。另一名委員表示，相關居民未有對這宗申請提出意見。

32. 委員同意對這宗申請可容忍三年，並按規劃署所建議，附加適當的規劃許可附帶條件來解決政府部門的關注事宜。

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九月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，按申請人所建議，申請地點內不得進行維修、清潔、拆卸或工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，按申請人所建議，申請地點內不得在晚上六時至翌日早上九時進行夜間運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，按申請人所建議，不得在星期日及公眾假期進行運作；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十二月一日或之前提交美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前落實美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十二月一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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前提供車輛通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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。

34. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的履行期限，是爲了監察申請地點的有關情況，以及申請人履行附帶條件的進度；
- (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，以便把申請地點的違例事項納入法定管制內；
- (d) 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 and 維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政／維修保養當局的意見；
- (e) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》內所建議的環境緩解措

施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；以及

- (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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/247 擬在劃為「康樂」地帶、「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶的元朗屏山馮家圍
第 126 約地段第 244 號、245 號、247 號、
248 號、249 號、250 號、251 號、252 號、
254 號、255 號、256 號、257 號、258 號、
259 號、260 號、261 號、262 號、263 號、
264 號、265 號、267 號、269 號、270 號、
271 號、274 號、275 號、276 號、278 號、
279 號、280 號、281 號、282 號、284 號、
285 號、286 號、287 號、667 號和毗連政府土地
設臨時度假營及附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/247 號)
-

簡介和提問部分

35. 小組委員會知悉該申請與早前提出的要求延期考慮申請有關。申請人在二零零六年八月十六日要求再次延遲兩個月考慮該宗申請，以便有時間就區內人士所提交的多份意見書及有關政府部門所關注的各項技術問題，尋求解決方法。

商議部分

36. 由於有需要就區內人士及政府部門所關注的各項事宜尋求解決方法，委員同意申請人要求再次延期的申請，可獲從寬考慮。

37. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對該宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，該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該申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/YL-NTM/197 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2356 號(部分)、2357 號至
2363 號、2365 號(部分)、2366 號(部分)、2367 號
(部分)、2368 號(部分)、2369 號、2370 號(部分)、
2371 號、2373 號至 2377 號、2704 號至 2710 號、
2711 號(部分)、2712 號至 2720 號、2804 號餘段、
2806 號餘段、2807 號餘段、2809 號餘段、2810 號
至 2813 號、2814 號(部分)、2815 號(部分)、
2816 號(部分)、2817 號、2818 號、2820 號至
2831 號、2832 號(部分)、2833 號至 2838 號、
2839 號(部分)、2840 號、2841 號、2846 號、
2847 號及 2848 號和毗連政府土地
設置臨時貨櫃車停車場和貨櫃存放場
連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/197 號)

(vi) A/YL-NTM/198 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2861 號(部分)、2863 號、
2870 號、2871 號、2873 號至 2878 號、
2892 號至 2895 號、2896 號(部分)、2899 號
(部分)、2900 號、2901 號(部分)、
2908 號(部分)、2909 號、2910 號(部分)、
2915 號(部分)、2916 號(部分)、2917 號(部分)
及 2918 號(部分)和毗連政府土地
臨時存放貨櫃及附設辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/198 號)

- (vii) A/YL-NTM/199 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2327 號、2328 號(部分)、2329 號、2330 號(部分)、2348 號、2349 號、2351 號、2352 號、2353 號、2354 號、2355 號 A 分段、2355 號 B 分段、2842 號(部分)、2843 號、2844 號(部分)、2845 號(部分)、2849 號(部分)、2850 號、2851 號、2852 號 A 分段、2852 號 B 分段(部分)、2853 號(部分)、2854 號至 2857 號、2858 號(部分)、2859 號、2860 號、2861 號(部分)、2896 號(部分)、2897 號、2898 號及 2899 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場連附屬維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/199 號)
-

簡介和提問部分

38. 考慮到編號 A/YL-NTM/197 至 199 的申請性質類似，加上申請地點互相毗鄰，小組委員會同意一併考慮該三宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時貨櫃車停車場和貨櫃存放場連附屬維修工場(A/YL-NTM/197)、臨時存放貨櫃及附設辦公室(A/YL-NTM/198)；以及臨時貨櫃車停車場連附屬維修工場(A/YL-NTM/199)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持該三宗申請，原因是申請地點附近設有易受影響用途，相信有關申請會造成環境滋擾。就編號 A/YL-NTM/199 的申請來說，過去三年收到三宗涉及環境問題的投訴，原因是申請地點產生噪音及空氣污染問題，並影響水質。運輸署助理署長／新界亦因申請人未有就該三個申請地點及鄰近作同類用途的

地點每日產生的交通量及對現有道路造成的交通影響提供資料，表示關注。渠務署總工程師／新界北及總工程師／排水工程對該等申請有所保留。關於編號 A/YL-NTM/197 及 A/YL-NTM/199 的申請，申請地點有部分地方會侵佔工務計劃項目第 118CD 號擬議排水系統改善工程的施工地點及與該施工地點接壤，而有關工程訂於二零零七年六月動工。編號 A/YL-NTM/198 及 A/YL-NTM/199 的申請先前曾獲批給許可，但當時擬議排水系統工程仍未落實；

- (d) 在法定公布期內收到一份由元朗區議員提交的公眾意見書。該議員反對該三宗申請，原因是有關申請與麒麟山附近一帶的自然風貌及生態環境並不協調，以及造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於相關文件第 12.2 段詳述的理由，不反對有關申請。這些臨時用途與「露天貯物」地帶的規劃意向大致一致。申請地點位於城規會規劃指引（「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」）（規劃指引編號 13D）所述第 1 類地區內，而有關申請大致符合該規劃指引的要求。關於各部門所關注的環境、交通及排水問題，可透過附加適當的規劃許可附帶條件解決。至於所關注的侵佔工務計劃施工範圍問題，亦可獲得解決，方法是把編號 A/YL-NTM/197 的申請所涉地點移後，以及就編號 A/YL-NTM/199 的申請批給為期九個月的較短規劃許可有效期。雖然先前申請因部分規劃許可附帶條件未有履行而被撤銷，但申請人確已盡力履行其他條件，因此建議從寬考慮有關申請，但批給較短的規劃許可有效期及履行附帶條件期限。關於公眾的意見，該等申請地點位於「露天貯物」地帶內，而漁農自然環境署並無就擬議發展所造成的生態影響提出負面意見。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 委員認為有關申請大致符合城規會規劃指引編號 13D 的要求，並同意就編號 A/YL-NTM/197 及 198 的申請批給為期兩年的較短規劃許可有效期，而申請編號 A/YL-NTM/199 的有效期則為九個月，以免對落實該排水系統工程造成影響。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NTM/197 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點界線移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的施工範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，逢星期日或公眾假期不得在申請地點內作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，就該地點興建車路提交建議，而有關建議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，獲當局接納的車路建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)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三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，提交有關設置車輛進出通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，獲當局接納的車輛進出通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零

零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，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，獲當局接納的美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 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。

43. 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) 留意批給的規劃許可有效期及履行附帶條件期限較短，以便對申請地點及有關附帶條件的履行情況進行監察；
- (c) 須就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見。申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的興建及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致申請地點及附近現有的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍以上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須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(以適合附近地區行人

路情況的圖則為準)，提供車輛進出通道。現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；

- (g) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；
- (i) 就申請地點用作維修工場而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，以及申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可視為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NTM/198 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一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，逢星期日或公眾假期不得在申請地點內作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零零六年十二月一日或之前），就該地點興建車路提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，獲當局接納的車路建議須在

批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關建議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，獲當局接納的美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估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，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，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)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) 如在上述指明日期當日仍未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。

45. 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) 留意批給的規劃許可有效期及履行附帶條件期限較短，以便對申請地點及有關附帶條件的履行情況進行監察；
- (c) 須就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見。申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的興建及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致現時在申請地點及附近的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍以上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備連車輛進入上述範圍，以便根據水務監督所規定或授權，鋪設及維修保養位於和穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明由古洞路通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的部門的意見；
- (h) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；以及
- (j) 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，以及申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可視為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-NTM/199 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期九個月，至二零零七年六月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一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，逢星期日或公眾假期不得在申請地點內作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，就該地點設置車路提交建議

(包括進行車輛迴轉車身所需範圍分析)，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，獲當局接納的車路建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關建議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(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估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，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，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)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) 如在上述指明日期當日仍未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

- (1) 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。

47. 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) 留意批給的規劃許可有效期較短，以免阻礙「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」進行，並批給較短的履行附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行情況；
- (c) 須就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見。申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的興建及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致申請地點及附近現有的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍以上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監

督規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明由古洞路通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的部門的意見；
- (h) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；
- (j) 就申請地點用作維修工場而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (k) 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，以及申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可視為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(viii) Y/YL-ST/312 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、743 號餘段(部分)及 744 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、
汽車修理場及食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/312 號)

簡介及提問部分

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) 擬設置臨時貨櫃停車場、貨櫃貯存區、汽車修理場及食堂；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近一帶有易受影響用途，預料會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無就申請和進一步提交的資料接獲公眾的意見。民政事務專員亦無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，理由詳載於文件第 12.2 段。為釋除環境保護署署長的疑慮，可告知申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定辦理，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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，為期三年，直至二零零九年九月一日止，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，即在二零零六年十二月一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，在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前落實美化環境建議，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，即在二零零六年十二月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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十二月一日或之前提交車輛通道安排建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前提交車輛通道安排建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十二月一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，在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前落實適當的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年十二月一日或之前提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一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；
- (k) 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)、(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，並會即時撤銷，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。

51. 小組委員會同意告知申請人，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用途／發展項目，則不會為當局所容忍。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的其他用途／發展項目。

52. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地事宜；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請中的地段是由集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得在其上搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，把違例構築物和非法佔用政府土地事宜納入規管，但地政處不保證申請會獲批准；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》建議的環境紓緩措施，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須與新田交匯處改善工程項目的承建商聯絡並查核有關情況，以確保申請地點上有關道路項目在施工期間運作暢順；
- (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，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點的違例構築物作出追究。倘發現違例情況，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》，若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。此外，亦須根據建築物(規劃)規例第 41D 條提供緊急車輛通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點展開渠務工程前，有關排水計劃須事先取得當局的批准；
- (h) 留意消防處處長的意見，即用作修理車輛的處所，很可能會涉及存放／使用危險品的活動，因此，申請人／經營者在有需要時，應與消防處危險品課聯絡，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，倘擬議食堂開放供公眾使用，則應徵詢消防處有關分區辦事處的意見；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關食堂應只供工作場所的僱員使用，以及應由申請人或其代理人營運。食堂的場內運作不應對附近地區的環境造成滋擾，而停車場管理公司應負責移走和棄置行業廢物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-TYST/322 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗洪水橋第 121 約地段第 2064 號進行住宅連政府、機構或社區發展及略為放寬最高建築物高度限制(對獲批准的計劃作出修訂)(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

53. 主席請委員參閱重訂圖則 A-Ia、A-Ib 及 A2，有關圖則已透過傳真發給委員，並於會議席上提交委員參考。

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

- (a) 申請的背景，重點提及小組委員會先前曾延期對這宗申請作出考慮，以便一併考慮另一宗涉及毗鄰地點的申請（編號 A/YL-TYST/324），因為把同一「綜合發展區」地帶內的土地，以綜合及整體的形式發展較為可取。其後，兩宗申請的申請人代表表示他們不會考慮將申請地點合併，因為有關批地文件已於二零零五年五月簽立。不過，他們已就公眾有通行權的道路及設計協調的事宜達成協議；
- (b) 擬議住宅連政府、機構或社區發展及略為放寬最高建築物高度限制(對獲批准的計劃作出修訂)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持經修訂的計劃，因為沒有足夠資料證明有關建議是一個較完善的計劃。他重申，良好的環境規劃，其基本重點是要採取可行的措施，以改

善易受影響發展的設計和規劃，從而避免對環境造成不良影響。他認為在評審一項經修訂的計劃時，除考慮噪音規定符合比率外，亦須顧及設計限制的改變。他提醒申請人要告知單位的準買家(例如透過售樓說明書或有關文件)，個別樓宇單位的預計交通噪音水平會超出《香港規劃標準與準則》的限制，特別是會受到過高交通噪音水平影響的單位；

- (d) 在有關申請及補充資料的法定公布期內分別接獲四份及三份公眾意見書。元朗區議員以交通及社區設施不足為理由反對這宗申請。大道村村代表提出反對，理由是擬議發展會導致水浸及對視覺效果造成不良影響，而且行人路及車輛通道亦缺乏適當的規劃。個別人士提出反對，理由是擬議發展會對視覺效果造成不良影響，以及並無足夠資料，證明有關發展不會對附近地區造成影響。當補充資料公布後，這三名提意見人重申其反對意見。毗連同一「綜合發展區」地帶東面及西面部分的地點涉及一宗擬議綜合發展申請(即申請編號 A/YL-TYST/324)，有關規劃顧問要求城規會附加一項條件，規定申請人須提供一條永久車輛通道經申請地點通往提意見人的發展項目；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 11.2 段。現時這宗申請就設計及布局而言，已比編號 A/YL-TYST/32 的申請有所改善，因為先前計劃中地盤的擁擠情況已獲改善，而且亦增加了整個發展項目在視覺上的透明度。從規劃及城市設計的角度而言，經修訂的計劃較為可取。這宗申請所涉的發展，最高高度為 19 層及主水平基準上 81 米，與編號 A/YL-TYST/32 的申請相同，但發展項目的建築形式及布局則較為美觀。建築署總建築師/技術諮詢及圖則認為高度經修訂後，對附近地區在提供自然光線及通風方面造成的不良影響會有所減少，而且與附近地區發展的高度輪廓並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，但有關計劃確能符合噪音水平規定的比率，並提供一個較佳的布局。另外，申請地點小於兩公頃，因此有

關交通噪音滋擾的規定並不適用。申請人已提出採取紓緩措施，而有關方面亦建議在這方面附加規劃許可附帶條件。提意見人的反對及要求可以獲得解決，而政府部門亦沒提出負面意見，並且已按情況建議附加規劃許可附帶條件。

55. 李志源先生請委員注意他在簡介時重點提及關於各申請人代表討論的結果，以及考慮是否繼續根據個別情況考慮這宗申請。

56. 在回應一名委員有關申請地點內通道的詢問時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生告知，該處有內部通道，那亦是一條公眾有通行權的道路，通往在東面及西面涉及編號 A/YL-TYST/324 申請的毗鄰地點。

商議部分

57. 小組委員會注意到這宗申請及編號 A/YL-TYST/324 申請的最新情況，以及這宗申請主要是一項經修訂的計劃，並同意繼續根據這宗申請的個別情況作出考慮。

58. 一名委員關注擬議發展會否造成牆壁效應。另一名委員留意到環保署署長仍然關注到交通噪音問題，因而問及與一宗已被拒絕的申請(編號 A/YL-TYST/299)相比，現時這宗申請所涉的發展在設計上是否已有所改進。蘇應亮先生告知，總城市規劃師／城市設計及園境認為，先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/32)擬興建單方向設計大廈，故經修訂的計劃已有所改進。經修訂的計劃將住宅樓宇由 10 幢減至七幢，換作興建 46 幢獨立洋房，而只有第一座屬於單方向設計大廈。雖然擬議發展的噪音規定符合比率只達 80%，而先前獲批准的計劃則達 83%，但經修訂的計劃已經在改善布局及設計與提升噪音規定符合比率兩者之間取得平衡。至於先前於二零零六年三月三日被拒絕的申請(編號 A/YL-TYST/299)，其噪音規定符合比率只有 68%。

59. 對於為編號 A/YL-TYST/324 的申請而設的公眾有通行權的道路，另一名委員詢問有關詳情，並問及批准這宗申請會否對該宗申請造成影響。蘇應亮先生回覆說，為申請地點與

毗鄰發展項目而關設的永久通道，將會經過一條連接洪順路及申請地點的新擴展道路。當局會鋪設一條公眾有通行權的道路，有關道路會穿越申請地點，以便毗鄰地點(即涉及編號 A/YL-TYST/324 申請的地點)在日後可進行發展。現時這宗申請所涉的地點，已經跟地政總署辦妥換地程序，而申請人亦不準備於毗鄰地點進行聯合發展，否則便需要修訂契約。不過，為鋪設一條公眾有通行權的道路，申請人願意接受規劃許可附帶條件，有關安排可透過此發展項目的公契落實。因此，建議小組委員會附加一項規劃許可附帶條件。吳恒廣先生補充，由於未曾徵詢法律意見，他不能確定透過公契規定鋪設擬議公眾有通行權的道路是否可以接受。

60. 區偉光先生指出，先前已獲批准的計劃(申請編號 A/YL-TYST/32)較為可取，因為其噪音規定符合比率可達 83%，再配合進行元朗公路擴闊工程時設置的隔音屏障，噪音規定符合比率便可達 100%。他補充，香港很多建築物都未能符合噪音規定標準。立法會亦非常關注有關問題。當發展項目竣工後，要紓緩交通噪音影響便相當困難。因此，在規劃階段便應盡量減低交通噪音影響。

61. 對於主席要求就先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/32)及現時這宗申請進行簡單比較，蘇應亮先生回覆時解釋說，兩個計劃的布局及高度輪廓相似。編號 A/YL-TYST/32 申請中的所有建築物均是單方向設計大廈，只要配合進行元朗公路擴闊工程時設置的隔音屏障，噪音規定符合比率便達 100%。至於現時這宗申請，只有第一座是單方向設計大廈，而且住宅樓宇由 10 幢減至七幢，並建議以 46 幢獨立洋房取代三幢樓宇。另外亦刪減了先前擬建的八層停車場大廈。就整體布局及建築物設計而言，經修訂的計劃已有改善。

62. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 及 16 條，並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，批准這宗申請及總綱發展藍圖(下稱「藍圖」)。這項規劃許可的有效期至二零一零年九月一日止。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) 根據下文(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)及(i)項條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖(下稱「藍圖」)，而有關藍圖及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實全面的樹木調查報告、園境設計總圖連保護樹木及代償性栽種計劃，而有關文件及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並落實消滅噪音措施，而有關設計及落實情況須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估報告，包括提供泊車及上落客貨設施，並落實建議中的紓緩措施，而有關評估報告、設施及落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 提交並落實車輛通道建議，而有關建議及落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而上述設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 建築物樓宇的設計及布局須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提供一條公眾有通行權的道路，通往毗鄰第 121 約地段第 404 號及 398 號餘段的住宅發展項目。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據城規會附加的規劃許可附帶條件修訂藍圖。經核准的藍圖連一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核實，並根據《2004年城市規劃(修訂)條例》第 4A(3)條存放於土地註冊處。申請人應在可行情

況下盡早將規劃許可附帶條件納入經修訂的藍圖，以供存放於土地註冊處；

- (b) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據《運輸規劃及設計手冊》及路政署的標準，設計及建造地段內的內部道路，否則便須在入口安裝大閘，並派人員在閘口妥善看守。申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116（視乎適合的圖則而定）的最新版本，鋪設連接青山公路的臨時車輛進出通道，以配合附近行人路的類別。申請人在落實圖則前須向路政署分區辦事處提交詳情，以徵詢其意見。當永久通道竣工後，申請人亦須負責把此地點的行人路恢復原狀；
- (c) 注意環保署署長的意見，即申請人須預早告知單位的準買家（例如透過售樓說明書或有關文件）個別單位的預計交通噪音水平，特別是噪音水平會超過《香港規劃標準與準則》限制的單位；
- (d) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點應鄰接闊度不少於 4.5 米的青山公路——洪水橋段，並可經該路段到達，否則便要根據《建築物（規劃）規例》第 19(3)條訂定發展密度。由青山公路通往申請地點的車輛出入口闊度須不少於 4.5 米及屬於永久性質，並且須在提出佔用許可證申請前竣工。當局認為住宅樓宇地下入口大堂的通行高度過高，並且應納入總樓面面積。根據《建築物條例》計算上蓋面積及地積比例時，在重批地點內為第 121 約地段第 404 號及 398 號餘段而設的擬議公眾有通行權的道路，應從地盤面積中扣除；
- (e) 注意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，方會制訂詳細的消防規定。為申請地點提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物（規劃）規例》第 41D 條制定的《消防及救援進出途徑守則》內第 VI 部所載的標準；
- (f) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地

點西北端的界線，須從直徑 700 毫米的現有軟鋼管的中心線移後三米。若不可行的話，便須在上述水管中心線的三米範圍內設立水務專用範圍供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。另外，在申請地點西南端的 1.5 呎現有水管亦可能受到影響。倘因受擬議發展影響而須進行任何水管改道工程，發展商須承擔有關費用；以及

- (g) 與該「綜合發展區」地帶其餘部分的有關土地擁有人聯絡，以就整體設計及布局包括永久通道安排制訂一項為各方接納的計劃。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/328 在劃為「未決定用途」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1265 號(部分)、1266 號(部分)、1271 號(部分)、1272 號、1273 號(部分)、1275 號(部分)、1276 號(部分)、1277 號 A 分段、1277 號餘段(部分)、1279 號 B 分段(部分)及 1279 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉以存放清潔器皿及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/328 號)
-

- (xi) A/YL-TYST/329 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 1198 號 C 分段至 1198 號 G 分段(部分)、1201 號(部分)、1202 號餘段(部分)、1210 號 F 分段餘段(部分)、1225 號(部分)、1226 號(部分)、1238 號(部分)、1239 號(部分)、1252 號(部分)及 1253 號(部分)闢設臨時貨倉以存放傢俬、建築材料／機械和家居洗潔劑(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/329 號)
-

簡介及提問部分

64. 小組委員會留意到編號 A/YL-TYST/328 和 329 的申請性質相似，而且申請地點彼此接近，因此同意一併考慮該兩宗申請。

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這些申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議闢設臨時貨倉以存放清潔器皿及金屬器皿(申請編號 A/YL-TYST/328)和闢設臨時貨倉以存放傢俬、建築材料／機械和家居清潔劑(申請編號 A/YL-TYST/329)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持編號 A/YL-TYST/328 的申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預料會對環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲十八鄉鄉事委員會(下稱「鄉委會」)就兩宗申請各提交一份公眾意見書。就編號 A/YL-TYST/328 的申請而言，鄉委會關注到有關發展可能造成洪泛，以及帶來空氣和其他環境問題。至於編號 A/YL-TYST/329 的申請，鄉委會基於交通、塵屑、空氣和噪音滋擾理由，反對有關申請。
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於有關文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這兩宗申請。編號 A/YL-TYST/328 申請所涉的土地，大部分(99%)位於「未決定用途」地帶內；編號 A/YL-TYST/329 申請所涉的土地，則完全位於「未決定用途」地帶內。附近地區主要被貨倉、露天貯物場和／或工場佔用，有關發展並非與附近地區不相協調。針對環境保護署署長所關注的事項，申請人建議把作業時間限於上午九時至下午七時(編號 A/YL-TYST/328)，以及限於上午七時至下午七時(編號

A/YL-TYST/329)。申請地點內不會進行工場活動，亦不會使用重型車輛。當局可透過實施適當的規劃許可附帶條件，從而解決環境保護署署長所關注的事項，以及回應公眾的意見。渠務署和運輸署並無就排水和交通方面事宜提出負面意見。

66. 委員並無就申請提出問題。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-TYST/328 的申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月一日止。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七時至翌日早上九時作業；
- (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及公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，申請地點不得進行露天貯物、修理、拆卸、洗滌和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，申請地點內不得操作超逾 5.5 公噸的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七年三月一日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即於二零零七年六月一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七

年三月一日或之前)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，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即於二零零七年六月一日或之前)落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七年三月一日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即於二零零七年六月一日或之前)落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 如在指定日期當日仍未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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未得元

朗地政處的批准，不得搭建構築物。在未獲元朗地政處批准的情況下，申請地點上搭建了違例構築物，政府土地亦被佔用。元朗地政處保留權利對這些違例情況採取管制行動。佔用人／土地擁有人應申請短期租約和短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約或短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，則地政處會考慮對佔用人／登記擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動；

- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》建議的環境紓緩措施，以盡量減低對環境可能構成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，便會釐訂詳細的消防安全規定。在申請地點上提供的緊急車輛通道，須符合根據《建築(規劃)規例》第 41D 條訂定的《消防和救援進出安全守則》第 VI 部所載的標準；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就向發

展供水而言，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-TYST/329 的申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月一日止。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七時至翌日早上七時作業；
- (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或公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，申請地點不得進行露天貯物、修理、拆卸和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，申請地點內不得操作超逾 24 公噸的重型車輛；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七年三月一日或之前)，提交申請地點上按照先前申請(編號 A/YL-TYST/213)落實的現有排水設施的記錄圖和彩色照片，而有關記錄圖和照片必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零七

年三月一日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即於二零零七年六月一日或之前)落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地事宜；
- (b) 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的批准，不得搭建構築物。申請人應糾正第 119 約地段第 1198 號 A 分段和 1198 號 C 分段至 G 分段的違規情況，否則，元朗地政處會考慮對擁有人採取適當的管制行動。儘管如此，元朗地政處並不擔保短期豁免書申請最終會獲得批准；
- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 採取環境保護署發展的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》建議的環境紓緩措施，以盡量減低對環境可能構成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，便會釐訂詳細的消防安全規定。在申請地點上提供的緊急車輛通道，須符合根據《建築(規劃)規例》第 41D 條訂定的《消防和救援進出安全守則》第 VI 部所載的標準。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/330 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村灰沙圍第 121 約地段第 200 號餘段(部分)
臨時停泊車輛(中型貨車)及
露天貯物(貨斗)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/330 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時停泊車輛(中型貨車)及露天貯物(貨斗)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點東北和西南面有些易受影響的設施，預計有關發展會構成環境滋擾。運輸署助理署長／新界關注到，批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對鄰近道路網的交通造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為從景觀規劃的角度而言，這宗申請與區內周圍的景觀特色並不協調，亦相信會對「鄉村式發展」地帶現有的景觀質素造成不良影響。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點的擬議通道是專為排水道保養維修而設的辦事處專用通道，不開放予公眾使用。申請人不得使用該通道作為申請地點的出入口；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署基於文件第 12.2 段載列的理由，不支持這宗申請。擬議發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點坐落於第 4 類地區內，而並無特殊的情況足以令城規會批准這宗申請。此外，申請地點先前未曾獲批給規劃許可，擬議發展亦與鄰近村屋不相協調，而政府部門亦提出負面意見。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。擬議的車輛通道亦不能接受。雖然申請地點附近地區亦設有工場和用作露天存貨，但部分的用途屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動；部分則為「現有用途」，當局根據《城市規劃條例》予以容忍。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 委員知悉，這宗申請既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13D，而政府部門亦反對這宗申請。

74. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提出有力理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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，因為並無特殊的情況足以令城規會批准這宗申請，而申請地點先前未曾獲批給規劃許可。此外，擬議發展與鄰近住用構築物不相協調，而政府部門亦提出負面意見；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明將會在申請地點妥為設置車路，同時證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席答覆委員的詢問，蘇先生及李先生此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生此時應邀出席會議。]

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/I-CC/2 在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段第 195 號 D 分段第 6 小分段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(重建)及把地下用作經營商店及服務行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/2 號)
-

簡介和提問部分

75. 劉志宏博士就此議項申報利益，因為他與申請人顧問 Top Bright Consultants Ltd. 近期有業務往來，但申請人要求小組委員會延期對申請作出決定，而且會上無須就此議項進行討論或作出決定，因此他可繼續參與會議。

76. 小組委員會注意到，申請人已要求延期考慮這宗申請，因為申請人有意提交平面圖修訂本及進一步的技術資料。

商議部分

77. 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/I-MWF/13 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的大嶼山梅窩第3約地段第554號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/I-MWF/13號)
-

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員認為這宗申請不可以接受，因為申請地點大部分位於鹿地塘村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，擬議小型屋宇亦完全位於鹿地塘村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。漁農自然護理署署長認為從自然保育角度而言，這宗申請的情況並不理想，因為批准這宗申請會引致鹿地塘村濕地範圍進一步縮減。運輸署助理署長／新界認為，新界豁免管制屋宇發展應限制在「鄉村式發展」地帶內，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，會對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，另有一份逾期提交的意見書。一名提意見人認為這宗申請可以接受；另一名提意見人則關注對污水排放及地面徑流造成的不良影響。該名逾期提交意見書的提意見人，要求當局考慮他的意見，但根據《城市規劃條例》的規定，有關意見應視為不曾作出；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第11.1段。這宗申請不符合《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》，因為擬議小型屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶和鹿地塘村的「鄉村範圍」外。雖然「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地供有關發展之用，而且申請書內並無提供資料，以證明為何「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供擬議小型屋宇發展。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請書內亦沒有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向。批准這宗申請會為「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 委員注意到，這宗申請不符合《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》。

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展主要位於「康樂」地帶內，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。申請書內沒有提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《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》，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和鹿地塘村的「鄉村範圍」外；
- (c) 鹿地塘村「鄉村式發展」地帶內已預留小型屋宇用地。此外，申請書內沒有提供足夠資料，表示「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供小型屋宇發展；以及
- (d) 批准這宗申請會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致「康樂」地帶被佔用，對該區的生態和交通

狀況造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生出席會議解答委員的問題。周先生此時離席。]

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、大埔及北區沈恩良先生此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/77 在劃為「其他指定用途」
註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳
文錦渡路第 52 約地段第 1193 號 A 分段(部分)
臨時露天存放建築材料及器材
連改裝貨櫃作附屬貯存用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/77 號)
-

簡介和提問部分

82. 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) 擬議臨時露天存放建築材料及器材連改裝貨櫃作附屬貯存用途；
- (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；

- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即這宗申請既符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，亦符合有關「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，理由是申請地點位於第 1 類地區內。除了環保署署長外，有關政府部門並無負面意見。環保署署長關注的事宜，可透過附加限制運作時間的規劃許可附帶條件，以及加入指引性質的條款，要求申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理獲得解決。雖然先前的許可因申請人沒有履行部分規劃許可附帶條件而遭撤銷，但當局可批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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，至二零零九年九月一日止，並須附帶下列條件：

- (a) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的運作時間應限於上午八時至晚上八時；
- (b) 在規劃許可有效期內，應為水務署人員及其承辦商提供通往申請地點的車輛通道，以便有關人員自由進出，並可時刻進行檢查和維修；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點周邊圍欄及已鋪築的地面應時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，為通往申請地點的泥路提供

以混凝土鋪築且符合標準的路面，而有關情況必須符合水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(即在二零零六年十二月一日或之前)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；
- (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(即在二零零七年三月一日或之前)，提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交有關改善通往申請地點通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)，落實有關改善申請地點通道的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)，落實有關美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，提交關於消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七

年三月一日或之前)，提供消防裝置和滅火水源，而有關設施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)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
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察有關發展的情況及規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 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；
- (c) 留意緊急車輛通道的安排，應符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，應提醒人提供通往申請地點的通道，並且按照《認可人士及註冊結構工程師作業備考第 288 號》，在提交建築圖則階段提交緊急車輛通道圖則；
- (d) 留意根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，作貯物用途的貨櫃屬臨時建築物，須受到管制。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂；以及
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存

用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以便把對毗鄰地區造成的潛在環境影響減至最低。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/338 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 83 約地段第 1036 號餘段(部分)、1037 號餘段(部分)、1038 號(部分)、1039 號(部分)、1050 號(部分)及 1051 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及金屬並附設構築物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/338 號)
-

簡介和提問部分

86. 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) 擬議臨時露天存放汽車、汽車零件及金屬並附設構築物；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員對這宗申請有所保留，因為申請地點會受一項公共工程影響，該項工程名為「工務計劃項目第 4119CD 號(部分)新界北部雨水排放系統改善計劃 C 部分(第 1 期)——新界粉嶺龍躍頭、軍地、丹竹坑老圍及嶺仔雨水排放改善工程」。有關收地公告會於二零零六年十二月在憲報刊登，受影響土地則於二零零七年三月復歸政府所有。渠務署總工程師／新界北反對這宗申請，因為有關申請與上述雨水排放改善工程擬議河道 LYT01 的建造工程有所抵觸；有關建造工程預計於二零零七年年中展開。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有

現有住用構築物，預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，要求有關政府部門監察該區的交通、環境及排水情況，以及這宗申請對區內居民造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對就這宗申請批給有效期為六個月的規劃許可，理由詳載於文件第 12.2 段。在有關中期發展審批地區圖於一九九零年八月在憲報公布前，申請地點部分已作露天貯物用途。該宗申請所涉的地點，自一九九八年以來，已六次獲批給規劃許可。先前申請所有相關規劃許可附帶條件均已履行，當局可給予從寬考慮，讓申請人繼續在申請地點進行現時的用途，至二零零七年三月止，即至有關地點須交回北區地政專員，以便進行雨水排放改善工程。環保署署長及區內人士的關注事宜，可藉申請人採取有關緩解措施及加入所建議的規劃許可附帶條件解決。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 委員同意這宗申請可予容忍，批給為期六個月的規劃許可期限，至政府須收回受有關雨水排放改善工程影響的土地為止。

89. 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，為期六個月，至二零零七年三月一日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上九時至翌日上午八時運作；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，於申請地點周邊五米範圍內堆疊材料的高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內及毗鄰範圍的現有排水渠應時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的一個月內(即在二零零六年十月一日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)落實有關美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點(收歸以進行政府工程的土地除外)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。

90. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給較短的規劃許可有效期(即為期六個月)，是爲了順利落實有關雨水排放改善工程；
- (b) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以便把任何潛在的環境影響減至最低；以及
- (c) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便分別把在申請地點搭建構築物及佔用政府土地事宜納入規管。

[陳炳煥先生此時離席；鄭恩基先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/362 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村寨凹村第10約地段第807號B
分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/362 號)
-

簡介和提問部分

91. 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——環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)不支持或反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，並位於現有或已計劃敷設的污水收集系統服務範圍以外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力甚高；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份其後被撤回，另一名提意見人反對這宗申請，因為擬議發展會妨礙其物業的景觀，並令其一家身心健康受損；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請；有關發展位於集水區內，而未能接駁現有或已計劃敷設的污水收集系統，因此並不符合《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》。

92. 一名委員詢問何以申請地點位於集水區內，但仍被地政總署劃為「鄉村範圍」；主席回應時表示，地政總署劃定的「鄉村範圍」，涵蓋了在一九七二年根據小型屋宇政策所興建的最後一幢小型屋宇以外 300 呎的土地。吳恒廣先生補充說，地政總署並不反對這宗申請，這點載於文件第 7.2 段。

商議部分

93. 委員留意到申請地點位於集水區內，而且未能接駁公共污水渠，因此這宗申請不符合《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》。

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (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。申請書內未有提供有力理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向；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》，因為擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，但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區內的水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/TP/377 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔新屋家村第 21 約地段第 201 號 A 分段
第 1 小分段 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/377 號)
-

簡介及提問部分

95. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，因為擬建小型屋宇完全位於新屋家村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且不符合《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》，因為屋宇完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。雖然有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地，不足以應付小型屋宇的需求，但仍應先在「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地上進行發展。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 委員獲悉，這宗申請不符合《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》，因為屋宇完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。

98. 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「綠化地帶」的規劃意向，即主要

是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提供有力理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則》，因為擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。為確保可以井然有序地進行發展及提供設施，應把新界豁免管制屋宇的發展規限在鄉村範圍以內或附近；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，如果這些申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/ST/639 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田九肚紅橋里第175約地段第57號及
增批部分
興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/639號)
-

簡介和提問部分

99. 小組委員會留意到申請人要求延期考慮其申請，因為他需要更多時間處理有關政府部門的意見。

商議部分

100. 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。

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST/640 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭山尾街19至25號宇宙工業中心
地下E舖(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/640 號)
-

簡介和提問部分

101. 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) 擬議的商店及服務行業(零售商店)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在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，理由詳載於文件第 11.1 段。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 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，並須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)提交並實施有關消防安全措施的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以便有關地點獲准作申請用途。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/ST/641 在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田銀城街46號威爾斯親王醫院E座員工宿舍興建臨時分層樓宇(作住宅用途)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/641 號)
-

簡介和提問部分

105. 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) 擬興建的臨時分層樓宇(作住宅用途)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請；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。

商議部分

106. 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，為期五年，至二零一一年九月一日止。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-2 申請在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
馬鞍山落禾沙附近第206約多個地段和毗
連政府土地
就現行經修訂的計劃批給的規劃許可提出
B類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/61-2 號)

簡介和提問部分

107. 小組委員會留意到申請人要求延期考慮其申請，以期有更多時間擬備並提交進一步的資料，以處理運輸署所關注的事宜。

商議部分

108. 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和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。許先生和沈先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

109. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。