

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年九月二十九日下午二時三十分舉行的第 335 次會議記錄

出席者

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

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

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

譚鳳儀教授

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

劉志宏博士

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

胡耀聰先生

1. 主席因公事未能出席會議，因此由副主席代為主持這次會議。

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九月十五日 第 334 次會議記錄草擬本

2. 二零零六年九月十五日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 334 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

3. 上次會議並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島區鄭志豪先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/SK-PK/151 在劃為「道路」用地的西貢第 215 約地段第 780 號餘段西貢公路 183D 號毗連的政府土地開設食肆(戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/151 號)
-

簡介及提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島區鄭志豪先生告知，文件第六頁的取代頁已在會議上提交。然後他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一項先前批出作相同用途的規劃許可，該項許可屬臨時性質，為期三年，至二零零五年十一月二十二日止(申請編號 A/SK-PK/122)；
- (b) 擬議食肆(戶外座位區)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。西貢民政事務專員指出，薨場下村互助委員會主席關注有關戶外座位區會令行人及交通流量增加，滋擾區內居民；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。由於有關戶外座位區用途規模細小，預料不會阻礙該區的人流及在交通方面造成不良影響，或對居民構成重大滋擾。

[區偉光先生及陳嘉敏女士此時到達出席會議。]

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市規劃委員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，至二零零九年九月二十九日止。

7. 小組委員會亦同意告知申請人：
- (a) 須向西貢地政專員申請短期租約，以落實戶外座位區用途；
 - (b) 日後展開涉及有關地點的道路工程時，申請人在接獲西貢地政專員的要求後，須立即交還申請地點內的政府土地；
 - (c) 須留意運輸署助理署長／新界的要求，即戶外座位區不得阻礙人流、輔助交通設備及司機或行人的視線，並須按政府的要求調整戶外座位區的布局；
 - (d) 須向食物環境衛生署署長申請食肆牌照；以及
 - (e) 須容許渠務署隨時進入有關範圍維修保養在申請地點地底下的公共污水渠。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TKO/78 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口第 224 約地段第 146 號開辦學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/78 號)
-

簡介及提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島區鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：
- (a) 申請的背景；
 - (b) 擬議學校用途；
 - (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

(e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

9. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

10. 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九月二十九日止。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。這項許可須附加一項條件，即須提供消防設施，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 留意西貢地政專員、屋宇署總屋宇測量師／新界及水務署總工程師／發展(2)分別在文件第 9.1.1(b)段、第 9.1.3 段及第 9.1.5 段所提出的意見；以及

(b) 就文件第 9.1.2(b)段所載的學校註冊事宜進一步聯絡教育統籌局局長。

[副主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區鄭志豪先生出席回答委員的詢問。鄭先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士此時獲邀出席會議。]

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/FSS/167 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路 18 號黃帝祠(即第 51 約地段第 4433 號第 17 小分段(部分))地下開設食肆(酒樓餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/167 號)
-

簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所屬於一座六層高作宗教用途建築物的一部分，該建築物的三樓設有靈灰安置所；
- (b) 擬議食肆(酒樓餐廳)用途；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員告知，無法追溯有關地段的契約，並指出有關地段應受第 365 號憲報公告約束，不准進行「厭惡性行業」(包括酒樓餐廳)。運輸署助理署長／新界反對這宗申請，因為申請人並無為擬議用途提供場內泊車及上落客貨設施；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是宗教場所及存放骨灰的建築物並不適宜作酒樓餐廳用途，以及區內的食肆供過於求。北區民政事務專員告知，因為有骨灰存放在該建築物內，粉嶺鄉事委員會及粉嶺工貿大廈業主委員會的主席均以交通、衛生及公眾健康為理由，反對這宗申請；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 9.1 段，即酒樓餐廳用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且與同一幢

建築物內的宗教用途及毗鄰的工業大廈不相協調。
申請人亦沒有在申請書中提供資料，以證明有關用途對該區的交通不會造成不良影響。

13. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

14. 一名委員認為，設在該建築物三樓的靈灰安置所未必會對酒樓餐廳用途構成任何公眾健康及衛生問題。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生同意這名委員的意見，並指出食物環境衛生署署長也不反對這宗申請。許惠強先生同時告知委員，該靈灰安置所用途其實亦須向城規會取得規劃許可。秘書補充，現時關注的問題主要涉及交通方面，以及酒樓餐廳用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請的酒樓餐廳用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。小組委員會認為擬議用途與同一幢建築物內的宗教用途及毗鄰的工業大廈不相協調；以及
- (b) 申請人並沒有提供資料，以證明申請的用途對附近地區的交通不會造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-TKL/289 在劃為「露天貯物」、「農業」和「工業」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 762 號闢設存放和混合建築用液體材料的臨時倉庫 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/289 號)
-

簡介及提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出先前四宗涉及有關地點作相同用途的申請(申請編號 A/NE-TKL/103、174、199 及 235)均獲批准，而有關申請人已履行所有相關的規劃許可附帶條件；
- (b) 擬議臨時倉庫用途；
- (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，因為預計有關發展會對申請地點附近易受影響的用途帶來環境方面的滋擾。運輸署助理署長／新界關注到通往地點的車路不合標準而且狹窄，故建議倘這宗申請獲得批准，須附加一項附帶條件，禁止重型及中型貨車進入有關地點。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，就這宗申請提出反對，理由是申請用途可能會造成排水及水浸問題，以及在有關地點存放電子廢物，可能會影響公眾健康；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以對該臨時倉庫用途予以容忍，為期三年，理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議用途與附近主要為露天貯物場的用途並非不相協調，預料不會對附近地區在排水、視覺及景觀方面造成不良影響；自最近一次批給規劃許可後，有關申請地點的規劃情況並無改變；以及環保署署長及運輸署助理署長／新界所關注的問題，可透過附加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款來解決。至於提意見人所關注的問題，須留意渠務署亦不反對這宗申請，而環保署署長則告知，將來存放在有關地點的貨物，似乎並不包括任何電子廢物。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月二十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不准在申請地點內存放電子廢物；
- (b) 在規劃許可有效期內，任何中型及重型貨車不准進入申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月二十九日或之前)提交有關消防裝置及滅火水源的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關消防裝置及滅火水源必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年六月二十九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月二十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年六月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未能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，並會立即撤銷，不再另行通知；以及

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

19. 小組委員會同意促請申請人留意，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容許申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

20. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就補領短期豁免書的事宜聯絡地政總署北區地政專員；
- (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》所建議的相關紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府主水管，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，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；
- (d) 留意消防處處長的意見，即：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排，應符合屋宇署負責執行的《消防及救援進出途徑守則》第VI部的規定；以及

- (ii) 消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西提出的意見，即
- (i) 申請人須把申請地點內的違例構築物移去，而屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對該等構築物採取行動；
 - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。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；
 - (iii) 根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可；以及
 - (iv) 倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非經一條這樣的道路直達，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(iii) A/NE-KTS/236 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 492 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/NE-KTS/236 及 237 號)

(iv) A/NE-KTS/237 擬在劃為「農業」和「鄉村式發展」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 497 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/NE-KTS/236 及 237 號)

21. 副主席指出，由於編號 A/NE-KTS/236 及 237 的申請由同一名申請人提交作相同用途，而且申請地點位置接近，因此可一併考慮這兩宗申請。委員表示同意。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員告知，申請人並非原居村民，不符合申請批准建造小型屋宇的資格。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，因為倘批准這兩宗申請，或會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，或會對該區的交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份由同一名提意見人提交的公眾意見書，每一份意見書針對一宗申請。提意見人認為有關申請違反小型屋宇發展的規劃原則及精神，並質疑申請人有否為擬議發展進行環境評估。提意見人亦建議，倘這兩宗申請獲得批准，申請人

應提供走火通道、排污及排水設施以及供公眾使用的行人路。北區民政事務專員指出，坑頭村村代表反對這宗申請，因為申請地點並沒有車輛通道及排污設施，而且擬議新界豁免管制屋宇會對該區的整體居住環境造成影響；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 10.1 及 10.2 段，即擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且批准這兩宗申請會為日後同類申請立下不良先例。就編號 A/NE-KTS/237 的申請而言，擬議發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且沒有足夠資料，以證明進行擬議發展是為了應付原居村民的住屋需求。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

申請編號 A/NE-KTS/236

- (a) 擬議發展不符合該區「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) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通造成重大的不良影響。

申請編號 A/NE-KTS/237

- (a) 擬議發展不符合該區「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；
- (b) 擬議發展不符合該區「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。地帶內的土地，主要預算供原居民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通造成重大的不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/NE-KTS/238 擬在劃為「農業」和「鄉村式發展」地帶的上水金錢村第 92 約地段第 1312 號 C 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/238 號)

- (vi) A/NE-KTS/239 擬在劃為「農業」和「鄉村式發展」地帶的上水金錢村第 92 約地段第 1312 號 D 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/239 號)

25. 鑑於編號 A/NE-KTS/238 和 239 的申請均涉及新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展，而且有關申請地點的位置接近，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介及提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這兩宗申請，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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。北區民政事務專員告知，金錢村村代表以交通、「風水」、消防安全及緊急通道為理由，反對這兩宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，有關理由詳載於相關文件第 11.1 段，即擬議發展符合《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》；並與附近的土地用途大致上互相協調，亦預料不會在環境、交通及排水方面，對附近地區造成影響。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 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，批准這兩宗申請。這些規劃許可的有效期至二零一零年九月二十九日止。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) 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；
- (b) 就消防通道、滅火水源及消防裝置提交並落實建議，而有關建議及落實情況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須符合規劃署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須：
 - (i) 評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府主水管，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；
 - (ii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (iii) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
- (b) 留意規劃許可只批給申請的用途。倘要為擬議發展關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，如須取得城規會的規劃許可，該許可須在進行道路工程前獲取。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/NE-LT/364 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村
第 8 約地段 1323 號 A 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/364 號)
-

簡介及提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 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九月二十九日止。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) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 待公共排污網絡工程竣工後，方可落實興建擬議的小型屋宇；
- (b) 應為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網絡；
- (c) 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) 規劃許可只批予這宗申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，向城規會申請所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/NE-LT/365 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨邨村第 10 約地段第 329 號 B 分段第 1 小分段及第 330 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-LT/365 號)
-

簡介及提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長反對這宗申請，因為申請地點位於水務署上段間接集水區內，但未能接駁現有或已計劃敷設的污水收集系統。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有農業活動，該地點亦具有很高的復耕潛力。
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，對這宗申請提出反對，理由是大多數小型屋宇並非供原居村民自住，而是用以出售圖利，以及已有太多規劃申請獲得批准，使鄉郊地區的環境和景觀受到破壞；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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，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》，因為申請地點位於集水區內，但未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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。申請書內未有提供充分理據，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》，因為擬議的新界豁免管制屋宇／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，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)]

- (ix) A/TP/379 擬把劃為「鄉村式發展」和「其他指定用途」註明「九廣鐵路東鐵」地帶的大埔大埔頭啓智學校第 5 約地段第 306 號 B 分段及毗連政府土地用作臨時機構用途(青年中心)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/379 號)
-

37. 這宗申請由大埔頭水圍青年中心提交。副主席就此議項申報利益，表示認識該青年中心的主席，但與申請人並無業務往來。小組委員會同意副主席有需要繼續主持會議。

簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時青年中心；
- (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 10.1 段。

39. 副主席注意到申請地點先前用作學校，詢問該地點是否曾被劃為「政府、機構或社區」地帶。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說，申請地點位於大埔頭「鄉村範圍」內，並一直位於「鄉村式發展」地帶內。由於該學校已關閉，而有關土地很可能是由村民提供，因此，當局認為應保留申請地點「鄉村式發展」地帶的區劃。規劃署會監察小型屋宇用地的需求情況，並在適當的情況下考慮把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。

商議部分

40. 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，有效期為五年，至二零一一年九月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交和落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 清拆申請地點現存的所有違例建築工程／構築物。如《建築物條例》有所規定，申請人應委任認可人士，由該人士負責統籌清拆計劃，並把計劃提交建築事務監督審批；
- (c) 如擬在申請地點搭建新搭建物或進行新建築工程，獲委任的認可人士須先把圖則提交建築事務監督審批，方可展開有關建築工程；
- (d) 確定有關的土地擁有人，以便向地政總署大埔地政專員申請所需許可；
- (e) 保護申請地點的樹木；以及
- (f) 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。

[蔣麗莉博士此時出席會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/ST/642 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田銅鑼灣山路沙田市地段 421 號
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/642 號)
-

簡介及提問部分

42. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年九月一日要求延期考慮申請，以便有時間就有關政府部門的意見作出回應。

商議部分

43. 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。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/MOS/61-2 申請對馬鞍山落禾沙附近第 206 約多個地段和毗連政府土地的「綜合發展區(1)」地帶先前經核准的綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施計劃提出 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)
-

簡介及提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 對先前經核准計劃所作的擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——會上提交的文件及運輸署助理署長／新界的補充意見顯示，有關政府部門並無提出負面意見；
- (d) 沙田民政事務專員表示，翠擁華庭業主委員會主席反對這宗申請，理由是有關的住宅樓宇的地積比率和高度過高；新建築物會造成「牆壁效應」，影響

區內的空氣質素和空氣流通；建議種植的花卉樹木並不足夠；以及行人道和單車徑的安排未能符合要求；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 8.1 段。擬議修訂只屬輕微修訂，不會顯著影響發展項目的整體布局設計，現有計劃大致上亦符合核准規劃大綱訂定的要求。區內居民關注可能出現「牆壁效應」，但有關問題已透過在先前經核准計劃加入觀景廊／通風廊而獲得解決，現有計劃亦保留了這些觀景廊／通風廊。至於居民對行人道和單車徑安排的關注，規劃大綱已規定申請人須提供一條隔離、直接和方便的公共行人道。當局可附加適當的規劃許可附帶條件，以確保在車輛通道、行人通道和相關交通問題上作出的安排可以接受。

45. 副主席詢問文件表 A 修訂項目六所提及的兩塊學校用地是否會用作學校用途，以及在計算發展面積時，是否不包括這兩塊土地。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說，教育統籌局局長表示該兩塊土地已不須再留作學校用途。申請人建議把該兩塊土地的用途重新指定為「預留建校用地或其他相配的政府、機構或社區用途」。不過，這兩塊土地實際的政府、機構或社區用途仍有待決定。如這兩塊土地將來的用途涉及對總綱發展藍圖的重大修訂，申請人須向城規會提出規劃申請，以供批准。

商議部分

46. 吳恒廣先生建議修訂文件第 8.3(b)段內建議的規劃許可附帶條件的用字，規定顯示位於申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地的總綱發展藍圖，只須符合地政總署署長的要求，或只須符合城規會在諮詢地政總署署長後所訂定的要求。秘書回應說，根據既定做法，申請人是否已履行規劃許可附帶條件，一般由有關政府部門決定。只有在申請人不同意有關部門的決定並要求城規會裁決時，城規會才須作出決定。文件第 8.3(b)段的用字已可讓地政總署署長先行考慮申請人提交的申請。小組委員會在討論後，同意不須作出修訂。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

47. 一名委員詢問這兩塊前學校用地可否用作包含住宅部分(例如安老院)的政府、機構或社區用途，以及有關用途是否會有地積比率方面的影響。許惠強先生回答說，上述土地的擬議用途和發展密度必須透過提出修訂總綱發展藍圖的申請，交由小組委員會審批。為支持其申請，申請人須證明有關建議不會對該區造成重大的不良影響。秘書補充說，任何對總綱發展藍圖的修訂，如超出 A 類修訂的範圍，必須獲得規劃許可。因此，當局對申請地點的實際用途和發展密度會有充分的管制。

48. 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二零零九年五月二十日止。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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實經修訂的美化環境總綱計劃(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估和落實其中的消滅噪音措施，而有關評估和落實情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核手冊和落實其中的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、停車位、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估和落實其中的交通改善措施，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供連接馬鞍山鐵路烏溪沙站和白石陸岬的行人天橋和公共行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道和落實防火措施，而有關設施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 提供一所幼稚園，而有關設施必須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的文物影響評估，包括考古調查和歷史調查報告，並落實其中的建議，而有關評估和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估和落實其中的排水建議，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水排放影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 提供經修訂污水排放影響評估所建議的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 遷移受擬議發展影響的水管，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (p) 提交工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展提供服務的主要基礎設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃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) 注意根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，核准總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應設法把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 注意在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展的擬建新道路；
- (c) 與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力應付擬議發展的需求；
- (d) 就修訂交通噪音影響評估事宜，與運輸署助理署長／新界聯絡；以及
- (e) 向環境保護署署長提供交通噪音模型。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/231-1 申請把申請編號 A/NE-LT/231-1
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村
第 7 約地段地 1205 號 A 分段、
1205 號 B 分段、1205 號 D 分段、
1205 號 E 分段、1206 號 A 至 E 分段、
1206 號餘段、1209 號 A 分段、
1223 號 B 分段和 1223 號 C 分段
興建的八幢核准新界豁免管制屋宇
(小型屋宇)的展開發展期限延長三年至
二零零九年十月十三日
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-LT/231-1 號)

簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 延長核准發展項目展開發展期限的建議；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長維持先前的意見，不支持這宗申請，因為申請地點可復耕作農業用途。環境保護署署長亦維持先前的意見，反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但未能接駁現有或已計劃敷設的污水收集系統；
- (d) 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 8.2 段。延長展開發展期限可給予申請人更多時間完成所需的土地行政程序，以落實核准的發展項目。小組委員會在二零零零年批准原有申請時，已考慮漁農自然護理署署長及環境保護署署長所關注的事項。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定把核准發展項目的展開發展期限延長三年，至二零零九年十月十三日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；

- (b) 在進行地盤平整和興建工程期間處置廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置化糞池和滲水井，以排放污水，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，並設計和提供緊急車輛通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引第 35 及 36 號；
- (b) 就擬議緊急車輛通道經修訂的路線，與規劃署高級園境師聯絡；
- (c) 就擬議緊急車輛通道的建築工程諮詢水務署的意見；以及
- (d) 注意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點鄰近一條河道，因此應採取足夠措施，以避免在施工期間影響河道和河岸植物。

[副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士出席會議解答委員的詢問。許先生和廖女士此時離席。]

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 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM-LTYT/145 就劃為「鄉村式發展」地帶的屯門泥圍
青山公路 22 咪半第 130 約地段第 1996 號
B 分段餘段及毗連政府土地
用作臨時汽車展覽區和辦公室的規劃許可續期
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTYT/145 號)
-

簡介及提問部分

54. 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) 擬議延續臨時汽車展覽區和辦公室用途的規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長擔心來往申請地點的頻密車程，會對行人和其他道路使用者構成危險。運輸署助理署長／新界表示申請人應提交一份平面圖，顯示車輛進出口通道和申請地點範圍內的車位安排；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是擬議用途對環境造成了不良影響，為區

內居民帶來嚴重不便，而且對市民大眾的安全和健康有負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議用途符合「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 34A。警務處處長、運輸署助理署長／新界和提意見人所關注的問題，可藉著附加分載於文件第 12.3 和 12.4 段內的相關規劃許可附帶條件和指引性質的條款來解決。

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市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月二十九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／停放貨車、貨櫃車和重型貨車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點範圍內進行汽車修理、拆卸和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/TM-LTTY/112 申請而設置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(即在二零零七年三月二十九日或之前)提交平面圖，圖上顯示申請地點上泊車位的安排及車輛通道安排建議，而有關圖則必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的九個月內(即在二零零七年六月二十九日或之前)落實車輛通道安排，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六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)在地盤辦公室提供一個九公升水劑／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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即在有關地段和毗連政府土地上，現時已有構築物作汽車展覽、辦公室和車輛修理／保養的用途，上蓋面積共164.82平方米，而地政處先前並未就該等構築物批給許可。倘續期申請獲得批准，申請人需要就違例構築物申請短期豁免書／短期租約；
- (b) 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條對申請地點上所有違例構築物採取行動。這次申請獲批給規劃許可，不應視作根據《建築物條例》，當局接受任何在申請地點搭建的違例構築物。以貨櫃改裝而成的辦公室會視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第

VII 部所規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程，均須正式提出申請，以獲得批准；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即有關的車輛進出口通道須按照路政署現時的標準建造；用混凝土塊建造的不合規格車輛進出口通道或其他非標準設施，可能會被拆除而不作通知。車輛不得在有關地段外的現有行人徑或單車徑停泊或停留，而該等地段的所有相關活動均須在申請地點範圍內進行；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即應在申請地點附近的主水管中心線起計 1.5 米內的地點，為水務署提供水務專用範圍。水務監督、其人員和承辦商以及他／他們的工人，可隨時帶同所需設備及車輛，自由出入有關地方，以便就跨過、穿越或在該處下面的主水管和所有其他水務設施進行水務監督可能規定或授權的敷設、修理和保養工作。因申請地點範圍內或其鄰近的公用主水管爆裂或滲漏而引致的任何損毀，政府均無須負責；以及
- (e) 採取環境保護署署長所頒布《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所指定的環境紓緩措施，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TM-SKW/51 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏毗連第 375 約地段 1287 號的政府土地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/TM-SKW/51 號)
-

簡介及提問部分

58. 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 13.1 段。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 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九月二十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關通道及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於大欖涌水塘低峽編號 2/3 的防洪泛的平原上，申請人須評估防洪泛的堤壩對擬建新界豁免管制屋宇所造成的影響，並自行安排所需措施。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/462 在劃為「露天貯物」地帶和「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 487 號 B 分段(部分)、488 號(部分)、489 號 A 分段、489 號 B 分段餘段、490 號餘段、491 號餘段、494 號餘段(部分)、495 號餘段(部分)、496 至 500 號、501 號餘段(部分)、504 號餘段和 505 號(部分)關設臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/462 號)
-

簡介及提問部分

62. 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) 擬關設的臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為通往申請地點的通道沿線 50 米內有易受影響用途，相信有關發展會對環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是有關用途會增加交通流量，導致更多交通意外、交通擠塞問題和噪音；此外，區內的交通服務會受到影響，空氣質素會下降；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 12.3 段，即有關用途大致符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D。環保署署長和提意見人所關注的環境問題可藉著文件第 12.5 段(a)至(d)項提出的規劃許可附帶條件來解決；至於提意見人所擔心的交通問題，運輸署助理署長／新界對申請並沒有負面意見。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月二十九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行貨櫃修理和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上已鋪築的地面及已設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上的所有現有樹木必須時刻妥為保養；
- (h) 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二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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(即在二零零七年三月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)在各地盤辦公室提供一個九公升水劑／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；
- (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)、(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；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局批出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為了密切監察履行所訂規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員載於文件第 10.1.1 段的意見，即申請地段為集體政府租契持有的舊批農地，未有事先獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物；
- (c) 向渠務署總工程師／新界北提交申請地點上現有排水設施的記錄；
- (d) 遵照環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近地區環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界載於文件第 10.1.6 段的意見，即應澄清連接申請地點的通道的土地類別

及在管理／保養方面的責任誰屬，並就該等事宜向負責土地／保養事務的有關當局徵詢意見；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西載於文件第 10.1.7 段的意見，即車輛進出通道須按照路政署最新的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 建造，視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定；此外，其辦事處不會負責保養申請地點與洪天路毗鄰道路之間的路徑；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西載於文件第 10.1.8 段的意見，即這次申請獲批給規劃許可，不應視作根據《建築物條例》及有關規例，當局容忍任何在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可能根據有關條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以獲得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件第 10.1.11 段的意見，即申請人需要把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/463 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村
第 124 約地段第 480 號 A 分段餘段(部分)、
485 號、486 號(部分)、487 號 A 分段、
487 號 B 分段(部分)和 488 號(部分)
臨時露天存放廢金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/YL-HT/463 號)

簡介及提問部分

66. 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) 擬議的臨時露天存放廢金屬用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是附近地區的露天貯物用途已經對附近居民構成嚴重的交通和噪音滋擾，而在申請地點存放廢金屬，可能會污染泥土，導致空氣污染，並會嚴重影響環境和附近居民的健康；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，即有關用途大致符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D。至於公眾意見方面，環境保護署署長對申請並沒有負面意見，而提意見人所關注的問題可藉著附加文件第 12.4 段(a)至(d)項提出的規劃許可附帶條件來解決。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 一名委員留意到申請地點是一宗作相同用途的先前規劃許可(申請編號 A/YL-HT/407)所涉的地點，而該規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。這名委員詢問申請人有否在這宗申請中說明如何履行尚未履行的規劃許可附帶條件。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答說，先前許可被撤銷，是由於申請人沒有履行有關重新栽種樹木的規劃許可附帶

條件，但所有其他附帶條件均已履行。為支持現時這宗申請，申請人提交了一份美化環境建議，而規劃署對該建議沒有負面意見。

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，至二零零九年九月二十九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 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活動，包括拆卸、修理、熔解和清潔活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行處理電子廢料和塑膠廢料(包括上落和存放該等廢料)的活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上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(即在二零零六年十二月二十九日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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二十九日或之前)提交有關現有排水設施狀

況的記錄，而有關記錄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(即在二零零六年十二月二十九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合路政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二十九日或之前)在各地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。

70. 小組委員會同意須提醒申請人，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容許申請地點內現存但該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉的任何土地事宜；
- (b) 就於申請地點上搭建構築物向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 實施環境保護署署長所頒布的《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，以盡量減低對毗鄰地區環境可能造成的影響；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應澄清連接申請地點的通道的土地類別及在管理／保養方面的責任誰屬，並向負責土地／保養事務的有關當局徵詢意見；
- (e) 留意總工程師／新界西的意見，即車輛進出通道須按照路政署最新的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 建造，視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不負責保養申請地點與屏廈路之間的路徑；
- (g) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木和貯物地方之間應保持足夠的距離，以保護該等樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把內部供水系統伸延至最接近而合適的政府主水管，以便為申請地點供水。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
- (i) 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該等工程。這次申請獲批給

規劃許可，不應視作根據《建築物條例》，當局接受任何在申請地點搭建的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/257 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 60 號 H 分段、60 號 I 分段和 60 號 J 分段興建三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/YL-KTN/257 號)
-

簡介及提問部分

72. 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) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點可恢復作農業用途。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即根據契約，申請地點的性質為屋地，而且根據《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則》，有關申請或會獲從寬考慮。擬議的新界豁免管制屋宇跟附近大江埔的鄉村民居並非不相協調。

73. 一名委員就文件圖 A-2 詢問，擬議發展會否對現時連接申請地點與江大路的車輛通道造成影響。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，有關通道不會受到影響。

商議部分

74. 秘書留意到，有一條現有小徑穿越申請地點。她詢問擬議的新界豁免管制屋宇落成後，該小徑是否仍可供公眾使用。蘇應亮先生就文件繪圖 A-2 表示，申請人已建議把位於第 110 約地段第 60 號 I 分段和 60 號 J 分段的擬議發展界線後移，讓公眾可在不受阻礙的情況下繼續進出該小徑。文件第 11.2(a) 段建議加入一項規劃許可附帶條件，要求把有關界線後移，以供委員考慮。

75. 一名委員詢問政府會否承擔維修該小徑的責任。蘇應亮先生回應時表示，該小徑並非由政府建造，加上小徑位於私人土地上，因此政府不會負責維修。

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年九月二十九日止。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) 把位於第 110 約地段第 60 號 I 分段和 60 號 J 分段的擬議發展界線後移，讓公眾可在不受阻礙的情況下繼續進出該小徑，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所有為美化環境而栽種的植物應在地面種植，盆栽植物不會獲接納；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地區並無適當的公共排水系統，該區現時大概是由部分現有鄉村排水渠提供服務。如有需要，應就有關鄉村排水渠的事宜徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人應澄清會否為有關發展興建地界牆，亦應提供擬於地盤界線(包括地界牆)進行的所有工程的詳情，以顯示來自鄰近地區的地面徑流可以暢通無阻。倘使用實心圍牆，則牆的兩邊均應建造闊度足夠的排水渠，或在牆的底部設置足夠的排水孔，以免地界牆阻礙現有流徑。凡擬於地段界線外或申請人管轄範圍以外進行任何排水工程，應徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見。發展商應自行建造所有擬議排水設施，並支付有關設施的維修費用。申請人應就為第 110 約地段第 60 號 J 分段的小型屋宇而設的沙隔柵，修訂有關排水建議；該沙隔柵與附近一條直徑 300 毫米的擬議地下水管分隔；
- (c) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署新發出的《新界豁免管制屋宇 - 消防安全規定指引》，申請人須提供緊急車輛通道和消防栓。有關緊急車輛通道和消防栓的詳細消防安全規定，會在收到經元朗地政專員轉介的正式申請後釐訂；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有非獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行上述地盤平整工程及公用排水工程；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在上述地點搭建任何構築物前，應就在架空電纜附

近進行活動所需的安全距離，徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見。倘有關架空電纜的安全距離不足，或因架空電纜接近擬議發展而在電力方面造成危險，則申請人及其承辦商應直接與中電聯絡，把架空電纜受影響部分的路線改道，或將有關部分以地下電纜取代。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[區偉光先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-KTN/258 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 431 號(部分)、432 號(部分)、433 號 A 分段、433 號 B 分段(部分)、433 號 C 分段(部分)、434 號(部分)、1738 號(部分)和 1739 號餘段(部分)及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-KTN/258 號)
-

簡介及提問部分

78. 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——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議出入口太接近現有路口，從交通工程角度而言，這種安排並不理想。環境保護署署

長亦不支持這宗申請，因為有關用途會對申請地點附近的易受影響用途(包括民居)的環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北認為申請人的排水建議不符合要求，因為所提供的資料並不充足，而且擬議通道的部分路段會覆蓋一條現有排水渠，令有關排水渠的維修工作困難；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提出反對這宗申請，理由是有關用途會影響附近居民的生活，嚴重損害鄉郊環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為政府部門對擬議用途有負面意見。雖然申請地點先前曾獲批給作臨時用途的規劃許可(申請編號 DPA/YL-KTN/33 和 A/YL-KTN/14)，但這不能被視作批准現時這宗申請的先例，因為第一宗的先前申請在一九九三年獲批准，當時有關地點劃為「露天貯物」地帶；而第二宗申請是作停車場用途，性質有別於露天貯物用途。

79. 一名委員注意到，運輸署關注擬議車輛出入口會對附近路口的安全造成影響。該名委員詢問，編號 A/YL-KTN/14 的先前申請作停車場用途，車輛進出理應較頻繁，何以該宗申請會獲得批准。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，該宗先前申請在一九九六年獲批准，當時的交通量可能較現時低。李欣明先生就文件圖 A-2 表示，申請地點的擬議出入口太接近新潭路和新田公路下面的一條道路。由該道路轉出的車輛將沒有足夠時間就進出申請地點的車流作出反應，以避免發生碰撞。行人的安全亦會受到影響。

商議部分

80. 一名委員表示，一九九六年的交通量可能比現時低。鑑於運輸署提出了關注，當局在評審這宗申請時，宜採取較嚴謹的方法。

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：
- (a) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為政府部門對這宗申請有負面意見；以及
 - (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-KTN/259 就在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 423 號餘段和 428 號餘段及毗連政府土地臨時存放家具用品和食物的規劃許可續期(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/259 號)
-

簡介及提問部分

82. 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，特別指出作相同用途的一宗申請(編號 A/YL-KTN/180)先前已獲批給許可，有關申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件；
 - (b) 擬就作臨時存放家具用品和食物用途的規劃許可續期；
 - (c) 政府部門的意見——政府部門對申請並無負面意見。路政署總工程師／鐵路拓展(1)告知，九廣鐵路北環線／區域快線計劃的資料顯示，申請地點最早會於二零零九年才須用作展開有關鐵路工程；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提出反對這宗申請，理由是有關用途會影響附近居民的生活，亦會對該區的交通、環境及生態造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即該用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D。為針對區內人士關注擬議用途的問題，建議加入列於文件第 12.4(a) 至(d)段的附帶條件，以便把有關用途對環境造成的滋擾減至最低。考慮到路政署總工程師／鐵路拓展(1)的意見，建議批給較短的規劃許可期限(即為期兩年)，以免妨礙有關鐵路工程的建築計劃。

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市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月二十九日止，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運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得使用重型車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行任何工場和工業活動；
- (e) 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須時刻妥為護理；

- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/180 在申請地點落實提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何建築物／構築物／設備之間須保持至少 5.5 米的淨空高度，以及 400 千伏特輸電纜須妥為保養，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)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；
- (i) 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)、(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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可期限(即為期兩年)，是為免妨礙有關鐵路工程的建築計劃；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何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，即申請人須即時就短期豁免書編號 1904 有關覆蓋面積過大和更改使用者事宜向元朗地政處提交申請，以便把有關事宜納入規管。申請人亦須把申請地點界線後移，以剔除未批租政府土地上違例佔用的土地範圍，或向元朗地政處申請短期租約，把違例佔用有關政府土地一事納入規管。儘管如此，元朗地政處不保證會批准有關申請。倘把有關事宜納入規管的建議被拒絕，而申請地點的違例情況持續，則地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的契約條款／土地管制行動，可能包括終止現有短期豁免書；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應查核經逢吉鄉路通往申請地點的擬議車輛通道的土地類別及管理 and 維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修逢吉鄉路；
- (f) 留意路政署總工程師／鐵路拓展(1)的意見，即九廣鐵路應有權進出申請地點，以便進行土地勘測工程；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應移走所有違例建造工程／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管制行動，移走所有違例工程；
- (h) 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》所載的環境緩解措施，以便把可能對環境造成的任何滋擾減至最低；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍內，不應搭建任何新的構築物／建築物(較理想的工作走廊與兩個由電纜塔承

托最遠的導體的中心線相距 25 米)；不應在 400 千伏特架空電纜下面進行任何起重工程，亦不應堆疊貨櫃和廢料；以及申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，應遵守根據《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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-LFS/150 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段 3578 號開設食肆(酒樓餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/150 號)
-

簡介和提問部分

86. 小組委員會得悉申請人於二零零六年九月十四日要求延期考慮其申請，以便有時間就有關政府部門的意見作出回應。

商議部分

87. 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)]

- (ix) A/YL-NSW/171 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(1)」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(2)」地帶的元朗南生圍政府土地(南生圍路的行人路和路旁)設置公用設施裝置(地下電力輸送纜)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
-

第 A/YL-NSW/171 號)

簡介和提問部分

88. 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) 擬議地下電力輸送纜；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的負面意見。漁農自然護理署署長建議採取適當的紓緩措施，例如把種植區恢復原狀和重新種植／移植受擬議發展影響的樹木；此外，不應在十一月至三月期間進行建築工程，以免對遷徙中的水鳥造成潛在噪音影響。在建築期內，通往漁農自然護理署護理員站崗的一條臨時車輛通道亦應予維修保養；
- (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 段詳載的理由，不反對這宗申請。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 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九月二十九日止。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。有關許可附帶下列條件：

- (a) 十一月至三月期間不得進行建築工程；

- (b) 擬議發展進行工程期間，必須闢設一條臨時車輛通道，連接漁農自然護理署護理員站崗，並進行維修保養，有關通道和維修保養必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 當局因應牛潭尾元朗錦田主要排水道第一期合約 A 和 B(山貝河和錦田河)工程設立了具紓緩作用的種植區。申請人須在這個種植區內採取適當的紓緩措施，例如恢復種植區和重新種植／移植受擬議發展影響的樹木，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交及落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意載於文件第 10.1.5 段路政署總工程師／新界西的意見：
 - (i) 開展由其辦事處負責維修保養的公眾道路的任何挖掘工程前，必須向其辦事處取得挖掘准許證；
 - (ii) 確保履行路政署技術通函第 3/90 號「Minimum Cover Requirement for Underground Services」所載規定；
 - (iii) 把電纜鋪設在行人路下面，而非行車路下面的做法較可取；
 - (iv) 採取足夠的預防措施和審慎做法，防止電纜工程在施工期間對附近的公用道路造成損毀或下陷，倘擬議工程導致附近的公用道路損毀或下陷，申請人須自費進行修復，而有關情況必須符合其辦事處的要求；此外，應告知其辦事處為監察擬議工程附近公用道路在施工期間的下陷情況所採用的經常性勘察方

法，並立即向其辦事處匯報任何這類損毀或下陷情況；以及

- (v) 確定沒有污水渠、排水渠或設施裝置會受擬議工程影響／破壞，並支付任何必須進行的維修工程的費用，以及承擔擬議工程導致污水渠、排水渠或設施裝置損毀的任何後果。

- (b) 留意文件第 10.1.6 段載述的渠務署總工程師／新界北的意見，即由於申請地點所在地區附近有公眾排水系統，因此申請人應到其渠務署繪圖室查閱現時可供索閱的相關渠務記錄圖，以及徵詢渠務署總工程師／污水工程的意見，因擬議工程十分接近渠務署工程合約編號 DC/2005/02「元朗錦田、南生圍及凹頭污水渠、污水泵喉及污水泵房建造工程」的污水收集系統工程範圍；以及

- (c) 留意文件第 10.1.8 段載述的水務署總工程師／發展(2)的意見，即確保現有水管不會受到影響，並就「更換及復修水管工程第二階段」項目的詳情聯絡水務署的工程顧問。有關項目定於二零零七年年年初施工，暫定至二零一一年年中完成，以及在需要時，處理申請所涉發展與上述項目發展為鄰的問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-NSW/172 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段(部分)、592 號 C 分段餘段(部分)和 1252 號餘段(部分)進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/172 號)
-

簡介和提問部分

92. 這宗申請由新鴻基地產有限公司的附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生和新鴻基地產有限公司近期有業務往來，

因此已就此議項申報利益。葉先生已就未能出席會議致歉。小組委員會知悉申請人已於二零零六年九月十五日要求延期考慮申請，以便有時間就有關政府部門的意見作出回應。小組委員會並同意鄭先生可繼續參加會議。

商議部分

93. 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(限於簡介及提問部分)]

(xi) A/YL-SK/134 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1067 號 C 分段
第 1 小分段至 16 小分段、1067 號 C 分段
第 18 小分段、1067 號 C 分段第 24 小分段、
1067 號 C 分段第 25 小分段、1067 號 C 分段
第 27 小分段、1067 號 C 分段第 29 小分段至
38 小分段、1067 號 C 分段餘段、1067 號 D 分段
第 1 小分段、1067 號 D 分段第 2 小分段、1245 號
A 分段至 C 分段和 1032 號
關設附屬於 36 幢核准新界豁免管制屋宇的私人游泳池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/134 號)

簡介和提問部分

94. 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介紹下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的私人游泳池；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，原因是申請地點附近有常耕農地；其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，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——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。擬議泳池與四周的小型屋宇和鄉郊景觀並非不相協調，而且在環境和排水方面，預期不會對周圍地區產生不良的影響。雖然擬議泳池位於「農業」地帶，但有關地點是一些小型屋宇發展的建築地盆的一部分。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 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九月二十九日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即擬議游泳池的所在地段是政府集體契約下的舊批農地。任何構築物如未獲元朗地政處事先批准，不得在該處搭建。申請人須向該處申請短期豁免書，以便按建議把游泳池納入管制範圍；

- (b) 留意環境保護署署長對游泳池排放物的意見，即擬議用途排放的污水受《水污染管制條例》規管，申請人如需要更多資料，可與該署的區域辦事處(北)聯絡；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)對為該發展供水的意見，即申請人可能須要延長內部水管以接駁到最接近的政府主水管。申請人須解決與供水有關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部水管建造、運作和保養維修，而有關情況須符合水務署所訂的標準。此外，申請人或可按優惠供水條件，把政府主水管的淡水給游泳池使用；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即任何在游泳池用地進行的違例建築工程，可由當局根據《建築物條例》第 24 條對其採取管制行動。批給這項規劃許可，不應視為當局不會根據《建築物條例》和相關規例對游泳池用地的現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《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》，擬進行新建築工程須正式提出申請，以待批核。據悉，游泳池會設有過濾機房和泵房，但並未提供詳情，例如總樓面面積的計算資料。擬議的地積比率／覆蓋率不應超過《建築物(規劃)規例》附表一訂明的准許上限。倘游泳池用地並非與一條至少 4.5 米闊的道路鄰接，則在提交建築圖則階段，發展密度須符合《建築物(規劃)規例》第 19(3)條。此外，建議書上並無載明通往申請地點的通道，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條，申請人須提供通道的資料。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-NTM/201 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2805 號餘段、2849 號
(部分)、2899 號(部分)、2911 號、2915 號
(部分)、2916 號(部分)、2917 號(部分)、
-

2918 號(部分)、2919 號、2922 號、
2923 號、2925 號、2926 號、2927 號、
2929 號、2930 號、2931 號餘段、2932 號、
2935 號餘段、2937 號餘段、2938 號餘段、
2939 號餘段、2940 號、2941 號、2942 號、
2943 號、2944 號、2945 號、2951 號、
2952 號和 2953 號餘段及毗連政府土地
關設臨時貨櫃存放場和貨櫃車停放場
附連汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/201 號)

98. 陳嘉敏女士就本議程項目申報利益，原因是她認識有關地段的其中一位業主，但與其並無業務來往。小組委員會同意陳女士可在本項目的商議和決定部分留在會議席上。

簡介和提問部分

99. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景，着重提述申請地點涉及十宗先前獲批准的申請。最近一次申請(編號 A/YL-NTM/171)已於二零零四年九月獲批給為期兩年的相同用途的臨時許可，但由於沒有履行規劃許可附帶條件，即並無落實美化環境建議和提供鋪築地面與進行圍欄工程，有關許可於二零零六年三月遭撤銷；
- (b) 擬議的臨時貨櫃存放場和貨櫃車停放場連汽車修理工場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持有關申請，理由是預期會對附近的易受影響用途造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程表示，申請地點有部分侵佔「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計劃」的工程範圍，應要求申請人把申

請地點的界線向後移。其他政府部門對申請並無意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，對申請提出反對，理由是擬議用途與周圍不相協調，會破壞環境和擾亂自然生態；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向和「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。為消除環保署署長和渠務署總工程師／新界北與總工程師／排水工程的憂慮，當局在文件第 12.4(a)至(c)段建議訂立規劃許可附帶條件，要求把申請地點的界線向後移，並限制有關用途的作業時間。至於公眾意見，擬議用途坐落於「露天貯物」地帶內，漁農自然護理署署長從生態的角度對申請沒有負面意見。由於在先前作相同用途的規劃許可曾經因附帶條件沒有履行而遭撤銷，因此應批給較短的規劃許可有效期和較短的履行附帶條件期限，以便更密切監察履行附帶條件的情況。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，為期兩年，至二零零八年九月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府部門要求(如有的話)，把申請地點的界線向後移，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計劃」的工程範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日上午八時不得在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (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二十九日或之前)提交車輛通道建議，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，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二十九日或之前)落實有關的車輛通道建議，而有關的落實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的三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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二十九日或之前)落實有關的美化環境和保護樹木建議，而有關的落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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二十九日或之前)提交排水影響評估，而有關評估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，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二十九日或之前)落實有關的排水影響評估所建議的紓緩水浸措施和提供評估所建議的排水設施，而有關的落實和提供情況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(即在二零零六年十二月二十九日或之前)設置圍欄，而設置的情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)或(c)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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) 留意批給較短的兩年規劃許可有效期和較短的履行附帶條件期限，目的是更密切監察履行附帶條件的情況；
- (c) 向元朗地政處申請短期豁免書，以搭建構築物，以及就佔用政府土地申請短期租約；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即就申請地點界線外的所有擬議渠務工程，諮詢元朗地政處；負責建造和保養所有擬議渠務設施，並自行負擔有關費用；不干擾或阻塞在申請地點範圍內和附近所有現存的排水渠、渠道和河道。目前由其辦事處保養的公共污水渠沒有可供接駁的渠道；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議發展如會影響現有主水管，申請人必須就受影響的主水管進行改道和承擔所有與改道工程有關的費用。若受影響主水管的改道並不可行，則應在由主水管中心線起計 1.5 米內，提供水務專用範圍，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和用作貯物用途。水

務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該水務專用範圍，因應水務監督可能作出的要求或授予的權力，跨過、穿越或從下面穿越該地點，以敷設、修理和保養有關的主水管和所有其他水務設施。對於因該地點內和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；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即查核申請地點與古洞路之間的擬議通道的管理和維修保養的責任誰屬；以及擬議通道因經過第 102 約地段第 2804 號餘段和 2806 號餘段以致通行權不能得到保證；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並無責任維修保養目前接駁申請地點與古洞路之間的車輛通道；
- (h) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即必須採取紓緩和安全措施，並妥為保養現有的通道、水源和排水設施，以免干擾魚塘作業；
- (j) 就有關地點用作修理工場的領牌事宜，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，即所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不可視為當局不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。當局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)]

(xiii) A/YL-NTM/202 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 385 號、386 號餘段(部分)、389 號(部分)、390 號(部分)和 391 號及毗連政府土地關設臨時貨櫃車停放場附連汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/202 號)

103. 小組委員會備悉，劉志宏博士現時與申請人的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，故就本議項申報利益。劉博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

104. 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，重點指出城規會曾在二零零三年九月就同一用途批給為期三年的臨時規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/153)，而有關的申請人已履行所有的規劃許可附帶條件；
- (b) 擬建臨時貨櫃車停放場附連汽車修理工場；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為相關土地擁有人和營辦者在元朗地政處發出勸喻信後，仍然沒有向該處申請短期豁免書和短期租約，把申請地點上搭建的構築物和佔用政府土地事項納入管制；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見，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 12.2 段，即這宗申請符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所

頒布的規劃指引編號 13D。對於元朗地政專員提出的意見，規劃署建議附加文件第 12.4(b)段所列的指引性條款，提醒申請人須就有關用途申請短期豁免書和短期租約。

105. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

106. 一名委員注意到申請地點附近地方草木茂密，因此詢問把申請地點劃設為「露天貯物」地帶的原因。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生藉文件圖 A-2 指出，申請地點位於沿新田公路南面廣闊的「露天貯物」地帶內，該地帶大部分地方以往是劃為「綠化地帶」的，當局在一九九九年根據「魚塘研究」的建議，把位於新田的一塊土地由「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶改劃為「自然保育區」地帶，為填補因此而減少的露天貯物和貨櫃後勤用地，決定把該上述「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶。該「露天貯物」地帶內的農地大多已轉為露天貯物用途。至於申請地點南面草木茂盛的地方則因劃設為「綠化地帶」而受到保護。

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年九月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日早上九時正，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (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須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施須時刻妥為保養；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)提交在申請地點重新栽種樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 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二十九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月二十九日或之前)落實車輛進出通道的建議，而有關落實情況必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(即在二零零七年三月二十九日或之前)，在地盤內每間辦公室設置一個九公升水劑／三公升乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 向元朗地政專員就於申請地點搭建構築物申請短期豁免書，以及為佔用政府土地申請短期租約；同時留意元朗地政專員的意見，即應澄清在申請地點所搭建構築物的總上蓋面積；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套顯示已完竣渠務工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚標明有關照片所拍攝的位置。渠務署人員會根據這套照片，與申請人一同視察已落實執行的渠務工程。申請人須負起妥善保養申請地點內排水設施的全責。此外，亦應留意現時並沒有由渠務署負責維修的公共污水渠可供接駁，而有關污水的排放和處理事宜亦須徵得環境保護署署長的同意；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署最新的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116(視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定)，在入口處關設車輛進出通道；須提交在申請地點北面界線裝置排水設施和圍欄的詳細資料，以供新界西辦事處提供進一步意見；而連接申請地點與古洞道的現有車路的維修保養事宜，並非由新界西辦事處負責；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 聯絡消防處危險品課，就申請地點申領牌照作修理工場用途一事，徵詢該處的意見；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘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》容許申請地點的違例構造物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiv) A/YL-ST/318 就劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、150 號餘段、151 號、152 號餘段、153 號餘段、154 號、155 號(部分)、156 號 B 分段餘段(部分)、162 號餘段(部分)、164 號餘段(部分)和 375 號餘段(部分)及毗連政府土地用作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場附連汽車修理區及食堂的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/318 號)

109. 小組委員會備悉，劉志宏博士現時與申請人的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，故就本議項申報利益。劉博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

110. 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，重點指出城規會曾在二零零五年十月就同一用途批給為期 12 個月的臨時規劃許可(申請編號 A/YL-ST/282)，而有關的申請人已履行所有的規劃許可附帶條件；
- (b) 擬議延續臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場附連汽車修理區及食堂的規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點內一塊政府土地在事先未經元朗地政專員批准下被佔用。元朗地政專員曾提議發出短期豁免書以把申請地點上的違例構築物納入管制，但有關土地擁有人拒絕接受這項建議。環境保護署署長亦不支持這宗申請，因為有關發展預計會對申請地點附近易受影響的用途構成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見，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 12.2 段，即這宗申請符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。對於元朗地政專員提出的意見，規劃署建議附加文件第 12.4(b)段所列的指引性條款，提醒申請人須就有關用途申請短期豁免書和短期租約。至於環境保護署署長關注的問題，亦可按照文件第 12.3(b)、(c)段和 12.4(e)段的建議，附加規劃許可附帶條件和指引性條款解決。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 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二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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，由下午七時至翌日早上七時正，不得在申請地點進行晚間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在星期日或公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物和現有樹木須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施須時刻妥為保養；

- (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二十九日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月二十九日或之前)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；
- (h) 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二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月二十九日或之前)根據建議提供消防裝置，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)、(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；
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

113. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 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項納入管制；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套顯示已完竣渠務工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚標明有關照片所拍攝的位置。渠務署人員會根據這套照片，與申請人一同視察完竣後的渠務工程。此外，亦應提醒申請人現時並沒有由渠務署負責維修的公共污水渠可供接駁，而有關污水的排放和處理事宜亦須徵得環境保護署署長的同意；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師/城市設計及園境的意見，即申請人須提供彩色照片記錄，從中清楚顯示申請地點內現有樹木的情況，以供查核之用，同時須妥為護理先前核准的美化環境建議所包括的樹木，使其維持良好狀態。樹木和貯物地方之間須留有足夠距離。在規劃許可有效期內，如有樹木瀕死或枯萎，申請人須重新栽種。申請人應留意「有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」的建議，以保護申請地點內的樹木；
- (e) 採取環境保護署最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接青山公路與申請地點的車路的維修保養，並非/不應由其辦事處負責；
- (g) 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當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點的任何現有構築物作

出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《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。倘申請地點並非鄰接一條至少 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，有關發展密度須在提交圖則階段，由建築事務監督釐定；

- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人／營辦者在有需要時，應與消防處危險品課聯絡，就有關處所申領牌照作上述用途一事徵詢意見；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；
- (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；以及
- (j) 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。在水務專用範圍內不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需裝備和駕駛車輛，隨時自由進入、跨過、穿越或從下面穿越該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，敷設、修理和保養有關的主水管及所有其他水務設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-ST/319 就劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 155 號(部分)和 157 號用作待售機動式起重吊車臨時停放場附連維修工場的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/319 號)

114. 小組委員會備悉，劉志宏博士現時與申請人的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，故就本議項申報利益。劉博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

115. 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，重點指出城規會曾在二零零五年十月就同一用途批給為期 12 個月的臨時規劃許可(申請編號 A/YL-ST/281)，而有關的申請人已履行所有的規劃許可附帶條件；
- (b) 擬議延續待售機動式起重吊車臨時停放場用途附連維修工場的規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點上搭建了違例構築物。元朗地政專員曾提議發出短期豁免書以把上述違例構築物納入管制，但有關土地擁有人拒絕接受這項建議。環境保護署署長亦不支持這宗申請，因為有關發展預計會對申請地點附近易受影響的用途構成環境滋擾。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見，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 12.2 段，即這宗申請符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。對於元朗地政專員提出的意見，規劃署建議附加文件第 12.4(b)段所列的指引性條款，提醒申請人須就有關用途申請短期豁免書和短期租約。至於環境保護署署長關注的問題，亦可按照文件第 12.3(a)段和 12.4(e)段的建議，附加規劃許可附帶條件和指引性條款解決。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 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二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午七時至翌日早上七時正，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物和現有樹木須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施須時刻妥為保養；
- (d) 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二十九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月二十九日或之前)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；

- (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二十九日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公升乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (h) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項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項納入管制；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套顯示已完竣渠務工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚標明有關照片所拍攝的位置。渠務署人員會根據這套照片，與申請人一同視察完竣後的渠務工程。此外，亦應提醒申請人現時並沒有由渠務署負責維修的公共污水渠可供接駁，而有關污水的排放和處理事宜亦須徵得環境保護署署長的同意；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師/城市設計及園境的意見，即申請人須提供彩色照片記錄，從中清楚顯示申請地點內現有樹木的情況，以供查核之用，同時須妥為護理先前核准的美化環境建議所包括的樹木，使其維持良好狀態。樹木和貯物地方之間須留有足夠距離。在規劃許可有效期內，如有樹木瀕死或枯萎，申請人須重新栽種。申請人應留意「有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」的建議，以保護申請地點內的樹木；
- (e) 採取環境保護署最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《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。倘申請地點並非鄰接一條至少 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，有關發展密度須在提交圖則階段，由建築事務監督釐定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xvi) A/YL-ST/320 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3055 號 D 分段(部分)、3057 號餘段(部分)、3058 號 A 分段、3058 號餘段、3059 號(部分)、3060 號(部分)、3061 號(部分)和 3067 號(部分)闢設臨時二手私家車銷售辦公室(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/320 號)
-

簡介及提問部分

119. 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，着重提述城市規劃委員會曾於二零零六年三月經覆核後拒絕一宗作相同用途的先前申請（編號 A/YL-ST/293），理由是該申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且申請書內並沒有提供足夠資料，證明有關用途不會對排水造成不良影響；
- (b) 擬議關設臨時二手私家車銷售辦公室；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點已有三宗小型屋宇的申請獲准。渠務署總工程師／新界北表示，申請書內沒有提供足夠資料，證明有關用途不會對附近地區的排水造成不良影響；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見，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，因為有關用途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，亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並會妨礙三宗已獲元朗地政專員批准的小型屋宇發展的落實。同時，申請書內沒有提供足夠資料，證明有關用途不會對附近地區的排水造成不良影響。而且自城規會拒絕作同一用途的先前申請後，規劃情況並無改變。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 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「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。由於申請地點內正積極進行小型屋宇發展計劃，倘批准這宗申請，會妨礙實現有關的規劃意向；以及
- (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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為有關政府部門有負面意見，以及申請書內沒有提供足夠資料，證明有關用途不會對附近地區的排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xvii) A/YL-PS/249 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 450 號(部分)和 452 號(部分)及毗連政府土地關設臨時污泥收集車、輕型貨車和農夫車停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/249 號)

簡介及提問部分

122. 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，着重提述一宗作相同用途的先前規劃申請(編號 A/YL-PS/183)曾於二零零四年十月獲批給為期兩年的臨時許可，但因為違反禁止在申請地點內進行清洗與修理活動及貯物的規劃許可附帶條件，有關許可於二零零六年九月被撤銷；
- (b) 擬議臨時污泥收集車、輕型貨車和農夫車停放場；

- (c) 政府部門的意見—有關政府部門沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間，收到一份公眾意見，表示對停泊車輛沒有特別意見，但強烈反對在申請地點存放流動廁所及清洗污泥收集車，因為會帶來難聞的氣味，對區內村民的健康造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為申請人已履行附帶於先前規劃許可就提交並落實美化環境、排水、消防裝置及車輛通道建議的所有條件，而有關用途屬於臨時性質，不會影響該區的小型屋宇發展。區內人士對存放流動廁所及清洗污泥收集車的關注，可藉文件第 11.4(c)段所建議的規劃許可附帶條件解決。規劃署並建議批給較短的規劃許可有效期(為期 12 個月)及較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便更密切監察有關情況。

123. 副主席詢問，村民對申請地點的運作曾否作出環境方面的投訴。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回覆，並無接獲這類投訴。就這宗申請而言，當局收到一群區內村民的反對。先前的申請亦曾受到類似的反對，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮有關意見後，於覆核時決定批准該宗申請。自先前的申請獲批給許可後，規劃情況並無重大改變。

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。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九月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上九時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內除污泥收集車、輕型貨車(不超過 5.5 公噸)及農夫車以外，不得停泊／停放其他車輛；

- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內不得清洗與修理污泥收集車及用作貯物；
- (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；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點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，即在二零零六年十二月二十九日或之前在每個地盤辦公室設置一個九公升水劑／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(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。

125. 小組委員會同意提醒申請人，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許。同時，申請人應立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

126. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (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 12 個月規劃許可有效期和較短的履行附帶條件期限，目的是更密切監察有關情況，以及在申請地點履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 留意屋宇署總工程師／新界西的意見，即申請地點內的任何違例構築物，可由當局根據《建築物條例》第 24 條對其採取行動。根據《建築物條例》，如果擬進行任何新的工程，包括任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。批給這項規劃許可不應視為當局不會根據《建築物條例》和相關規例對任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及管理和維修保養的責任誰屬；
- (e) 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》；以及
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人必須自行處理所產生的廢物，並承擔所需的費用。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xviii) A/YL-TYST/324 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「綠化地帶」的元朗洪水橋大道村第 121 約和 127 約多個地段進行綜合住宅發展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)
-

簡介及提問部分

127. 小組委員會獲悉，這宗申請曾在二零零六年七月二十一日應申請人的要求延期兩個月進行考慮，而申請人於二零零六年九月二十五日要求再度延期三個月，以便給予時間處理有關政府部門及公眾人士的意見，以及考慮一項獲小組委員會於二零零六年九月一日批准的毗連發展(申請編號 A/YL-TYST/322)對申請的影響。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗申請應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。小組委員會亦同意促請申請人留意，由於共有五個月的時間給申請人準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

議程項目 7

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/21》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件編號 23/06)

129. 小組委員會注意到會上提交了兩張取代頁，以替代文件第 1 頁及附於附件 D 的說明書第 2 頁。

130. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)的建議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 於文件第 3 段及附件 B 所詳載就大綱圖的建議修訂是為反映屯門食水主配水庫及屯門東二號食水配水庫的現有用途，以及糾正屯門東食水配水庫所在的「政府、機構或社區」地帶的界線；

- (b) 於文件第 4 段及附件 C 所詳載就《註釋》的建議修訂是為落實城市規劃委員會於二零零六年一月六日所作的決定，即通過對《法定圖則註釋總表修訂本》作進一步修改，以解決現有工業樓宇或工業及辦公室兩用樓宇的「教育機構」、「娛樂場所」、「宗教機構」及「訓練中心」用途在消防安全方面的關注；以及
- (c) 藉此機會修訂大綱圖的《說明書》，以文件附件 D 所詳載的版本反映《註釋》的建議修訂及大綱圖的最新現況與規劃情況。

131. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意在文件第 3 段及第 4 段所述《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/21》的建議修訂，而根據條例第 7 條，附件 B 的修訂圖則編號 S/TM/21A(在憲報刊登時重訂編號為 S/TM/22)及附件 C 的修訂圖則《註釋》適宜展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用文件附件 D 所載最新的《說明書》，以闡釋城規會擬備修訂圖則編號 S/TM/21A 時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意文件附件 D 所載最新的《說明書》適宜與修訂圖則編號 S/TM/21A 一同展示，以供公眾查閱。

[副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答委員的詢問，蘇先生及林先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

132. 議事完畢，會議於下午四時二十分結束。