

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年十一月三日下午二時三十分舉行的第 337 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
鄭心怡女士	
運輸署總工程師／交通工程(新界東) 鄭鴻亮先生	
環境保護署首席環境保護主任(策略評估) 黃漢明先生	
地政總署助理署長／新界 吳恒廣先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳偉明先生

簡松年先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

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十月二十日
第 336 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年十月二十日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 336 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[梁廣灝先生和譚鳳儀教授此時到達出席會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，行政長官會同行政會議已於二零零六年十月三十一日，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准《清水灣半島北分區計劃大綱草圖》、《蠔涌分區計劃大綱草圖》、《古洞北分區計劃大綱草圖》、《林村分區計劃大綱草圖》、《錦田北分區計劃大綱草圖》和《廈村分區計劃大綱草圖》。上述分區計劃大綱圖獲核准的公告，將於二零零六年十一月十日在憲報公布。

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 14 號(14/05)
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」及
「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園流坑
第 11 約地段第 208 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號 A/TP/341)
-

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 15 號(15/06)
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾
竹攸路第 104 約多個地段及毗連政府土地
臨時存放耐用和消費品(為期三年)
(申請編號 A/YL-NTM/187)
-

3. 秘書報告，兩宗上訴個案的上訴人均主動放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年七月四日接獲上訴個案編號 14/05，有關上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年四月二十二日駁回一宗覆核申請(編號 A/TP/341)的決定。有關申請涉及在《大埔分區計劃大綱圖》上劃為「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的一塊位於鳳園的用地興建一間新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。上訴人於二零零六年十月十日主動放棄有關上訴。上訴委員會於二零零六年八月四日接獲上訴個案編號 15/06，有關上訴人反對城規會於二零零六年五月二十六日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-NTM/187)的決定。有關申請涉及在《牛潭尾分區計劃大綱圖》上劃為「綜合發展區」地帶的一塊用地臨時存放耐用和消費品，為期三年。上訴人在二零零六年十月十六日主動放棄有關上訴。二零零六年十月二十三日，上訴委員會正式確認這兩宗上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條予以放棄。

(c) 上訴個案統計數字

4. 秘書說，截至二零零六年十一月三日止，共有 29 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	87 宗
放棄／撤回／無效	:	119 宗
有待聆訊	:	29 宗
有待裁決	:	2 宗
合計	:	254 宗

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/40 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」
註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的
馬灣馬灣地段第 151 號、214 號、215 號及 218 號的部分
興建酒店
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/40 號)

簡介和提問部分

5. 秘書說，規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，讓該署有時間與申請人和律政司澄清擬議發展地積比率的計算方法。根據城市規劃委員會就《延期對根據城市規劃條例提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定》所頒布的規劃指引編號 33 的規定，申請人或規劃署可要求城市規劃委員會延期作出決定，包括對根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請作出決定，並另訂有關會議日期。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定，以待該署與申請人和律政司澄清擬議發展地積比率的計算方法。小組委員會亦同意，規劃署應在收到有關發展密度的澄清後，把這宗申請提交小組委員會考慮。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/7 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
南丫島索罟灣第 10 約地段第 528 號
闢設食肆及商店與服務行業用途和
略為放寬建築物的高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/7 號)

簡介和提問部分

7. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的食肆及商店與服務行業用途，以及略為放寬建築物高度限制的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門強烈的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲一名區議員提交的一份公眾意見書。該區議員認為公眾諮詢的時間有限，要求政府就這宗申請作出決定前，考慮所有相關因素，並平衡各有關方面的利益。在展示申請人所提供的進一步資料的法定公布期內，並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，當局諮詢了三名區議員和有關的村代表，其中三人表示並無意見，一人則支持這宗申請；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，特別是擬議發展能配合附近索罟灣村一般食肆的特色。申請人建議把申請地點部分地方的建築物高度限制由 9 米略為放寬至 9.45 米，可容許建築物出現不同高度，使建築物的外型更具變化。關於公眾的意見，有關政府部門對這宗申請並沒有提出強烈的負面意見。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零零八年十一月三日止。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) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署離島地政專員就有關地段申請修訂契約或換地(以較適當者為準)，以便進行有關發展；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即倘申請地點緊連的街道闊度少於 4.5 米，則擬議發展的發展密度須在申請人提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定；
- (c) 在考慮小型污水處理設施的一般設計時，採納環境保護署編印的《小型污水處理設施設計指引》；

- (d) 如在餐廳設置小型污水處理設施，應提供設計妥善的隔油池，去除可導致小型污水處理設施出現故障的過量油脂和油；以及
- (e) 為擬議發展的排污設施作出安排，以便附近地區的公共污水渠敷設妥後，把有關設施接駁公共污水渠。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

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、大埔及北區廖懿珍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/79 擬在劃為「農業」地帶的北區缸瓦甫的政府土地設置公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/79 號)
-

簡介和提問部分

11. 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) 擬設置的公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)；
- (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。民政事務專員表示申請地點不屬於鄉村範圍，故無須徵詢村代表的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段。申請人須進行擬議發展，以便為申請地點附近的鄉村提供足夠電力，以及擬議發展與附近地區的鄉郊特色亦非不相協調。考慮到擬議電力設施裝置的性質和設計，擬議發展不大可能對附近地區造成不良影響。

12. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回答主席的詢問時表示，根據申請人所提交的文件(載於文件附錄 1)，擬議電力組合式變壓器的尺寸約為 4.8 米 x 2.4 米。申請地點的面積約為 11.76 平方米，仍有空間進行美化環境種植。秘書補充說，即使申請地點沒有空間進行美化環境種植，地政總署已答應鄰近的政府土地如可供使用，會以短期租約形式出租，以進行美化環境種植。

商議部分

13. 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的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月三日止。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，即申請人須提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署北區地政專員申請挖掘准許證；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區，以及申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (c) 在施工期間和施工完畢後的任何時間，讓水流保持自然流動，並防止對附近地區造成破壞；以及
- (d) 留意申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《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)]

(ii) A/NE-LYT/342 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀村第 76 約地段第 1781 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/342 號)

(iii) A/NE-LYT/343 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀村第 76 約地段第 1781 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-LYT/343 號)

簡介和提問部分

15. 鑑於編號 A/NE-LYT/342 和 A/NE-LYT/343 的申請均屬擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，而且有關的申請地點彼此相鄰，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

16. 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) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門對這兩宗申請提出的反對；

(d) 在法定公布期內，就每宗申請接獲一份公眾意見書，表示對有關申請並無意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

17. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

商議部分

18. 主席表示，擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)大致上符合《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》的規定。

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零一零年十一月三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這兩項許可已獲續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。這兩項許可須附加下列條件：

(a) 提交和落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及

(b) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

20. 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：

(i) 申請人須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的標準；

- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (iii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；以及
- (b) 規劃許可只批給申請的發展項目。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，向城市規劃委員會申請所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LYT/344 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺丹竹坑老圍第 76 約地段第 1204 號 A 分段、1204 號 B 分段、1204 號 C 分段、1204 號 D 分段、1204 號餘段、1205 號 D 分段、1205 號 F 分段、1205 號 G 分段、1205 號 H 分段、1205 號 J 分段、1205 號 K 分段、1205 號餘段、1207 號及 1209 號臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/344 號)
-

簡介和提問部分

21. 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) 擬議臨時露天存放建築材料；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點十分接近屬香港 33 條具重要生態價值河溪之一的丹山河；申請書內未有提供足

夠資料，以證明擬議用途不會對該丹山河造成不良影響；以及申請地點具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是申請書內並無提供有關交通影響的資料，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，以及有關的通道不合標準。從環境和景觀規劃的角度而言，環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這宗申請。申請地點和有關通道附近有易受影響用途，擬議用途與四週環境也不相協調；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，對這宗申請提出反對，主要理由是擬議用途與該區的鄉郊環境不相協調，有關發展會對交通及環境造成不良影響，以及露天貯物等不合適土地用途應遠離丹山河。民政事務專員亦接獲區內人士提出的反對意見，粉嶺區鄉事委員會主席和丹竹坑村村代表基於交通和公共衛生理由反對這宗申請；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 11.2 和 11.3 段，特別是有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可。申請書內未有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的交通、環境、生態和景觀造成不良影響。政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦對申請表示關注。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 主席表示，申請地點是未開墾土地，不適合作擬議的露天貯物用途。

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃

指引編號 13D，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可。政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦對申請表示關注；以及

- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的交通、環境、生態和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-TK/219 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角黃魚灘村
第 26 約地段第 276 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/219 號)
-

- (vi) A/NE-TK/220 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角黃魚灘村
第 26 約地段第 276 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/220 號)
-

- (vii) A/NE-TK/221 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角黃魚灘村
第 26 約地段第 276 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-TK/221 號)
-

簡介和提問部分

25. 委員注意到，編號 A/NE-TK/219、A/NE-TK/220 及 A/NE-TK/221 的申請均與興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)有關，而且申請地點位置接近，因此同意該等申請可一併進行考慮。

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士表示每份文件圖 A-1 的取代圖則已在會議上提交。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(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(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，因為「綠化地帶」用作附近「自然保育區」的緩衝區，批准有關申請會為其他同類申請立下不良先例。運輸署助理署長／新界不反對有關申請，但 2.5 米闊的通道過窄，他不支持設置有關通道；
- (d) 在法定公布期內，就每宗申請各接獲一份表示支持的公眾意見書。民政事務專員表示，黃魚灘村代表亦支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 12.1 及 12.2 段。至於漁護署署長關注的事宜，可按文件第 12.3(a)段的建議，即附加規劃許可附帶條件，申請人須提交並落實美化環境建議。至於運輸署助理署長／新界關注的事宜，設置通道並非興建小型屋宇的先決條件。

27. 主席詢問關於擬議通道的位置。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生參照文件附錄 Ia 所載由申請人提交的圖則，指出擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)及通道的位置，有關通道沿地段第 278 號 A 分段、第 279 號 A 分段及第 529 號餘段的界線而設。許惠強先生回應一名委員提問時表示，設置通道並非興建擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的先決條件。倘其後擬議發展需要設置通道，申請人須遵守有關法定圖則的條文，並向城市規劃委員會申請所需的規劃許可。

商議部分

28. 主席表示，擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)大致符合《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》。

29. 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，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零一零年十一月三日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府水管，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，以及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的標準；
- (b) 就擬議發展的污水處理／排放方法，徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 留意規劃許可只批予申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保有關通道(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，向城市規劃委員會申請所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-TK/222 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角蘆慈田村第 17 約多幅地段
興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/222 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點興建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，而申請地點涵蓋兩部分的土地；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不反對興建擬議新界豁免管制屋宇編號 1 至 4，但反對興建擬議新界豁免管制屋宇編號 5，因為該屋宇所覆蓋的範圍有多於 50% 位於蘆慈田村的「鄉村範圍」外；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。一名提意見人關注這宗申請，因為申請地點與八仙嶺郊野公園非常接近，而且有關發展會對附近兩棵現存樹木造成不良影響。其他提意見人提出反對，理由是有關鄉村「風水」會受不良影響，以及申請人並非蘆慈田的原居村民。民政事務專員亦接獲蘆慈田村村代表的反對，他們基於「風水」理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對興建擬議新界豁免管制屋宇編號 1、2、3 及 4，但不支持興建擬議新界豁免管制屋宇編號 5，理由詳載於文件第 12.1 及 12.2 段。規劃署不支持興建擬議新界豁免管制屋宇編號 5，因為該屋宇所覆蓋的範圍有多於 50% 位於蘆慈田村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶

外。申請書內未有提供足夠資料，以證明「鄉村式發展」地帶內為何沒有其他合適土地可供使用。批准該擬議新界豁免管制屋宇的申請會立下不良先例。地政總署大埔地政專員亦反對興建擬議新界豁免管制屋宇編號 5。關於公眾意見，申請地點與八仙嶺郊野公園相距約 120 米，當局可根據文件第 12.3(a) 段所建議，附加有關提交並落實美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件，以處理所關注的保護樹木事宜。當局亦會告知申請人不可對鄰近申請地點的樹木造成滋擾。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士回應一名委員的提問時解釋，文件圖 A-2 所示的實線和虛線分別表示「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的界線。該委員注意到，擬議新界豁免管制屋宇編號 1 至 3 所涉及的土地大部分位於「綠化地帶」內。廖懿珍女士解釋，根據《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》，倘擬議新界豁免管制屋宇位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，有關申請或會獲從寬考慮。秘書補充說，倘擬議新界豁免管制屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內，便無須申請規劃許可，地政總署可根據小型屋宇政策處理有關申請。然而，倘申請地點部分位於「綠化地帶」內，擬興建新界豁免管制屋宇便需要申請規劃許可，因為在「綠化地帶」內，「屋宇」屬第二欄用途。她進一步解釋，「鄉村範圍」並非用途地帶的界線，而是地政總署為土地行政目的為認可鄉村而劃定的範圍，該範圍涵蓋根據小型屋宇政策在一九七二年最後落成的小型屋宇 300 呎範圍內的土地。根據《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》，倘申請地點位於「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，則有關申請或會獲從寬考慮。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

34. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應該委員進一步提出的問題時表示，蘆慈田村的小型屋宇需求約為 122 間，而該村的「鄉村式發展」地帶內只可提供約 51 塊小型屋宇用地，因此「鄉村式發展」地帶內缺乏土地應付蘆慈村的小型屋宇需求。

35. 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，批准擬在地段第 1458 號 G 分段、第 1459 號 A 分段、第 1460 號 A 分段、第 1464 號 A 分段、第 1464 號 B 分段、第 1464 號餘段、第 1465 號 A 分段、第 1465 號餘段、第 1466 號 A 分段、第 1466 號餘段、第 1467 號 A 分段及第 1467 號餘段，興建新界豁免管制屋宇編號 1、2、3 及 4 的申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月三日止。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) 提交及落實美化環境建議，包括保護申請地點所植樹木的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府水管，並須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），以及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的標準；
- (b) 在發展階段，向地政總署分區地政處提交所需的申請（例如申請豁免進行土地平整工程）；

- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法，徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 避免對鄰近申請地點的樹木造成滋擾。

37. 小組委員會決定拒絕擬在地段第 1458 號餘段、第 1459 號餘段及第 1460 號餘段興建新界豁免管制屋宇編號 5 的申請，理由是：

- (a) 有關新界豁免管制屋宇不符合《評審新界豁免管制屋宇／小屋型宇發展規劃申請的臨時準則》，因為有關屋宇所覆蓋的範圍有多於 50% 位於蘆慈田村的「鄉村範圍」(64.2%) 及「鄉村式發展」地帶(91%) 外。根據有關臨時準則，在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請，通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。申請書內未有提供足夠資料，以證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的土地內沒有其他合適地點可用作興建擬議小型屋宇；以及
- (b) 批准興建擬議新界豁免管制屋宇會為區內其他同類申請立下不良先例。

[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。許先生及廖女士此時離席。]

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

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／屯門及元朗吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

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/YL/142 在劃為「其他指定用途」註明
「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的
元朗馬田路 80 號御庭居地下 8 號舖
開設食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/142 號)
-

簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為該餐廳可能會引致路旁出現違例泊車的情況；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員接獲一份由元朗區議員提交的意見書，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。對於運輸署助理署長／新界所關注的事項，違例泊車問題主要是涉及交通執法行動。最近進行的實地視察顯示，位於申請處所上面的公眾停車場有很多空置車位。警務處處長亦不反對這宗申請。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

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十一月三日止。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。這項許可須附加條件，即提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人如欲在有關地點經營飲食業，便須取得由食物環境衛生署發出的獨立食肆牌照。該署會徵詢有關政府部門的意見，並會在有關部門表示支持及申請人遵守有關的食肆牌照規定後，發出牌照；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的一般建築圖則／牌照申請時，便會釐訂詳細的消防安全規定。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/465 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1903 號餘段、1905 號餘段、1921 號、1922 號餘段(部分)、1943 號(部分)、1945 號(部分)、1946 號(部分)、1947 號(部分)、1948 號(部分)、1949 號(部分)、1950 號(部分)、1953 號(部分)、1954 號(部分)、1955 號餘段(部分)及 1961 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車零件、貨櫃車拖架、雲石、建築材料、廢料(廢金屬及紙皮)和輪胎(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/465 號)
-

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車零件、貨櫃車拖架、雲石、建築材料、廢料(廢金屬及紙皮)和輪胎；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持為申請地點提供超過一個車輛出入口；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份由元朗區議員提交的公眾意見書，其中一名提意見人支持這宗申請，主要理由是申請人已履行先前規劃許可的全部附帶條件；申請地點附近沒有民居；並無接獲投訴；以及這是為規劃許可申請續期。另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是申請地點接近民居；發展項目會造成交通噪音及排水影響，以及釋出有害物質的問題；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 及 12.3 段。對於運輸署助理署長／新界所關注的通道安排事宜，可透過實施在文件第 12.4(e)及(f)段建議的規劃許可附帶條件而獲得解決。至於區內人士所關注的事項，申請地點距離欣湖花園約 100 米，距離錫降圍則約 225 米。從環境保護及排水的角度而言，環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北對這宗申請均沒有負面意見。

43. 主席詢問擬議用途設置多個車輛出入口一事，運輸署總工程師／交通工程(新界東)鄭鴻亮先生回應說，應盡量減少出入口的數目，以減低對交通的影響。就現時這宗申請而言，因為申請地點面積細小，一個車輛出入口已經足夠。

商議部分

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，至二零零九年十一月三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/236 的申請在申請地點落實提供的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年二月三日或之前)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市規劃委員會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年八月三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，獲接納車輛通道的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年八月三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

45. 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任何與發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便分別在申請地點搭建構築物及佔用政府土地；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點東北邊緣的現有樹木位於申請地點的界線以外，就這宗申請而言，不應把該樹木計算在內；
- (d) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的一般建築圖則時，便會釐訂詳細的消防安全規定；
- (e) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議與環境相關的紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區造成潛在的環境影響；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／維修保養該道路的责任誰屬，並就該等事宜徵詢有關土地／維修保養部門的意見；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即維修保養連接申請地點及屏廈路的接駁路徑並非由其辦事處負責；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建築工程，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。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認為申請地點上的違例構築物可以接受。當局日後可能會採取執行管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL-HT/466 在劃為「未決定用途」地帶的

元朗厦村第 125 約地段第 1946 號(部分)、1947 號(部分)、1953 號(部分)、1954 號(部分)、1955 號餘段(部分)、1956 號餘段、1957 號、1958 號、1959 號 A 分段餘段(部分)、1959 號 B 分段(部分)、1959 號 C 分段(部分)、1960 號(部分)、1961 號餘段(部分)、1963 號 B 分段餘段(部分)、1965 號(部分)及 1968 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放波子機金屬零件、雲石、
建築材料、廢料(廢金屬及紙皮)和輪胎(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/466 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放波子機金屬零件、雲石、建築材料、廢料(廢金屬及紙皮)和輪胎；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持為

申請地點提供超過一個車輛出入口；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份由元朗區議員提交的公眾意見書，其中一名提意見人支持這宗申請，主要理由是申請人已履行先前規劃許可的附帶條件；申請地點附近沒有民居；並無接獲投訴；以及這是為規劃許可申請續期。另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是申請地點接近民居；發展項目會造成交通噪音及排水影響，以及釋出有害物質的問題；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 及 12.3 段。對於運輸署助理署長／新界所關注的通道安排事宜，可透過實施在文件第 12.4(f)及(g)段建議的規劃許可附帶條件而獲得解決。對於區內人士所關注的事項，申請地點距離欣湖花園約 150 米，距離錫降圍則約 260 米。從環境保護及排水的角度而言，環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北對這宗申請均沒有負面意見。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，至二零零九年十一月三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 當政府部門提出要求時，須把申請地點的界線移後，避免佔用「屏廈路改善計劃-餘下工程(廈村段之北部分)」(工程項目編號 7794TH)的建議工程範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/236 的申請在申請地點落實提供的現有排水設施，必須時刻妥為保養；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年二月三日或之前)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市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年八月三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，獲接納車輛通道的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年八月三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 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(c)、(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市規劃委員會的要求。

49. 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任何與發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便分別在申請地點搭建構築物及佔用政府土地；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在申請地點決定栽種新樹木的確切數目，而數量可能超過 31 棵；
- (d) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議與環境相關的紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區造成潛在的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／維修保養該道路的責任誰屬，並就該等事宜徵詢有關土地／維修保養部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即維修保養連接申請地點及屏廈路的接駁路徑並非由其辦事處負責；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的一般建築圖則時，便會釐訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即進行屏廈路擴闊工程期間，申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索償。由於擬議改善工程可能會令屏廈路的路面水平提高，申請人日後須自費進行需要的調整工程，以接駁該道路工程

的路面水平；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建築工程，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。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認為申請地點上的違例構築物可以接受。當局日後可能會採取執行管制行動，把所有違例工程移走。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/261 在劃為「工業(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1733 號餘段(部分)、1734 號(部分)及 1735 號(部分)和毗連政府土地設置臨時物流拆轉用途連附屬貨櫃車停泊處、車輛維修處及員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/261 號)
-

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流拆轉用途連附屬貨櫃車停泊處、車輛維修處及員工食堂；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(包括民居)，預期有關發展會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議道路／路徑／

車路的闊度約為四米，並沒有足夠闊度讓貨櫃車雙程行車，以及申請人並未就日常交通流量及交通所造成的影響提供任何資料。雖然渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但他指出申請人的排水建議只反映申請地點內現有不符合要求的排水設施，因此倘申請獲得批准，當局須就排水事宜附加規劃許可附帶條件；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由逢吉鄉村代表提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展在交通、環境及生態方面造成不良影響，並會破壞附近鄉郊環境。民政事務專員亦向小組委員會轉交了同一份的反對意見書；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 及 12.3 段，特別是雖然申請地點有 55% 位於「工業(丁類)」地帶，但這宗申請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，即這項發展與附近土地用途(包括附近的住用構築物)不相協調。申請人亦無提交足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的排水造成不良影響。有關政府部門和區內人士亦基於環境、排水及交通的理由分別提出負面意見和反對。

51. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)鄭鴻亮先生回應主席的詢問時證實，「不良的交通影響」涵蓋交通流量及交通基礎設施兩方面。

52. 一名委員注意到，自兩宗涉及申請地點的先前申請獲得批准後，有關通道並無重大改變。同一名委員詢問為何以交通理由提出反對。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生根據一套圖則，澄清有關通道一直並無重大改變。他指出先前兩宗獲得批准的申請主要涉及設置車輛、車輛零件及待拆車輛露天存放場，規模較細，亦與現時這宗涉及物流拆轉用途連附屬貨櫃車停泊處的申請性質不同。

商議部分

53. 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，即這項發展與附近有民居及耕地的鄉郊土地用途不相協調，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明這項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)]

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

簡介及提問部分

54. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示文件第 1、11 和 12 頁的取代頁已送交予委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 私家車、輕型貨車、中型貨車及旅遊巴士的臨時公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有

易受影響的用途，預計重型車輛(包括旅遊巴士、輕型貨車及中型貨車)會構成環境滋擾；

- (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——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，特別是這宗申請的情況有別於先前獲批准的申請，即編號 A/YL-LFS/53、A/YL-LFS/84、A/YL-LFS/94 和 A/YL-LFS/139，這些先前獲批的申請主要用作私家車、輕型貨車和旅遊巴士的臨時公眾停車場，這宗申請卻涉及停泊中型貨車，而環保署署長亦不支持這宗申請。雖然涉及申請地點先前四宗同類用途的申請分別獲得批准，但其中三宗申請的規劃許可因為有關的附帶條件未予履行而遭撤銷。

55. 地政總署助理署長／新界吳恒廣先生澄清文件第 9.1.1(a)段第 2 句的用字應為「位於申請界線以外東南界線(圖 A-2)的未批租政府土地亦未經地政總署事先批准而被佔用」。

56. 主席詢問這宗申請和文件圖 A-2 所示位於北面的先前獲批規劃申請(編號 A/YL-LFS/151)的分別之處。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆時指出，規劃申請編號 A/YL-LFS/151 擬闢設臨時公眾停車場，供私家車、輕型貨車和中型貨車使用，而這宗申請除了供上述類型的車輛停泊外，亦供旅遊巴士停泊。規劃申請編號 A/YL-LFS/151 與一宗先前獲批的規劃申請(編號 A/YL-LFS/113)有關，該宗先前申請的申請人自願推行多項消減噪音措施，包括限制經營時間和在申請地點建造一幅邊界實心牆，而環保署署長認為這些措施可以接受。城規會經覆核後在二零零三年十一月十四日批准該宗申請，規劃許可有效期為三年，其後有關上述消減噪音措施的附帶條件已獲得履行。因此，小組委員會在二零零六年十月二十日批准編號 A/YL-LFS/151 的規劃許可續期申請。環保署署長不支持今天的申請是因為其涉及重型車輛的停泊。

商議部分

57. 主席注意到，這宗規劃申請與申請編號 A/YL-LFS/151 均擬作同類用途。由於申請編號 A/YL-LFS/151 的地點附近亦有民居，主席詢問採取類似申請編號 A/YL-LFS/113 和 A/YL-LFS/151 的一套消減噪音措施，是否可以解決對這宗規劃申請造成噪音問題的關注。

58. 環保署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生在回應時表示，他手頭並無申請編號 A/YL-LFS/113 和 A/YL-LFS/151 的詳細資料。根據屯門及元朗規劃專員在席上提供的資料，申請編號 A/YL-LFS/113 建議採取多項消減噪音措施，包括建造一幅邊界實心牆。由於邊界實心牆一般可以有效減輕噪音滋擾，故此環保署署長接納申請人的建議。但應注意的是，建造邊界實心牆的費用高昂，對於臨時用途的申請，例如這宗申請，除非申請人自願提供這項設施，否則環保署署長不會提出這樣的要求。

59. 秘書指出，一如文件第 2(g)段所載，這宗申請的申請人亦提出多項消減噪音措施，包括在沿申請地點北面界線建造一幅 2.5 米高的邊界實心牆，為鄰近民居阻隔噪音，同時延長該實心牆，以分隔停泊中型貨車跟停泊其他車輛的地方。黃漢明先生表示，如申請人自願提供上述消減噪音的措施，他認為沒有理由不接納，至於擬議消減噪音措施是否有效，則應由申請人自己證明。不過他指出要小心留意，這宗申請擬建的邊界實心牆除了高 2.5 米外，亦有一定長度，他懷疑申請人是否充分明白提供這項設施涉及的成本。他亦關注申請人在取得規劃許可後會否切實執行擬議消減噪音的措施。

60. 一名委員指出，根據文件第 11.1(b)段，一宗先前獲批的規劃申請(編號 A/YL-LFS/139)因為沒有履行一項附帶條件而遭撤銷，該附帶條件訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊或存放任何中型和重型貨車、建築車輛或貨櫃車。這似乎顯示這幾類車輛均不得在申請地點停泊／存放，因此，提供邊界實心牆並非這宗申請的相關考慮因素。另一名委員詢問，當局曾否接獲有關申請地點有關環境方面的投訴。

61. 蘇應亮先生作出回應，他澄清自二零零零年以來獲批的規劃申請提出的申請用途均不包括中型和重型貨車，因此有關的附帶條件不容許停泊中型和重型貨車停泊，有關資料載於文件附錄 II。他請委員留意，這宗申請包括停泊中型貨車。至於環境方面的投訴，他指出在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見。

62. 一名委員認為，既然這宗申請包括中型貨車的停泊，倘申請獲得批准，要求申請人建造邊界實心牆亦屬合理。

63. 另一名委員詢問邊界實心牆在消滅噪音滋擾方面的成效。黃漢明先生在回應時指出，這宗申請大概涉及兩類噪音關注，分別是車輛通往申請地點通道造成的交通噪音及在申請地點停泊車輛造成運作上的噪音。就交通噪音而言，他注意到有關通道離民居相對較遠；就運作上的噪音而言，他指出鄰近民居一般會是三層高的村屋，故約 2.5 至 3 米高的邊界實心牆應足以消滅噪音。邊界實心牆不得使用不結實的材料，例如築建圍欄和植樹便不可接受，其厚度則視乎所用材料。該名委員指出，由於邊界實心牆有相當的長度和高度，申請人應確保該幅牆的結構安全，如有需要，須提交建築圖則。

64. 副主席表示，環保署署長認為這宗申請所建議採取的多項消滅噪音措施，包括建造邊界實心牆可以接受，因此，這宗申請可予批准，但應批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況。倘申請人未能在期限內履行有關的附帶條件，已批出的規劃許可可予撤銷。主席表示同意，並建議批給為期三個月的履行規劃許可附帶條件期限，以便申請人擬備消滅噪音建議，另給予申請人三個月落實獲接納的消滅噪音措施。委員同意上述建議。主席在回應黃漢明先生的問題時指出，倘申請人確實已盡力但仍未能在指定期限內履行規劃許可附帶條件，《城市規劃條例》下已設有機制讓申請人申請延長履行有關附帶條件的期限。

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零零七年十一月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊或存放任何重型車輛(包括巴士、重型貨車、建築車輛或貨櫃車)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午九時至翌日上午七時三十分，不得在申請地點進行晚間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；而在申請地點設置的排水設施亦須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年二月三日或之前)提交消滅噪音建議，而有關建議必須符合環保署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)落實獲接納的消滅噪音建議，而有關落實情況必須符合環保署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年二月三日或之前)設置一個或多個九公升水劑／三公升乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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市規劃委員會的要求。

66. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。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。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給 12 個月較短的規劃許可有效期及較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況和落實規劃許可附帶條件的狀況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以便把申請地點上違例搭建的構築物納入規管，同時就違例佔用政府土地，申請短期租約，否則元朗地政處會考慮對佔用人／擁有人採取適當的強制執行／管制行動；不過，該處並不保證短期豁免書／短期租約的申請最終會獲得批准；
- (d) 遵守由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即必須妥為保養排水系統，如在運作期間發現排水系統欠佳／失效，應予以修正；並在批給規劃許可之日起計的三個月內，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署的要求；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由天華路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責有關道路／通道／路徑的地政和維修保養當局徵詢意見；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據擬議樹木的位置，在美化環境的建議內清楚註明植物的品種，同時在申請地點界線內，按

照建議種植所有有關植物。

[陳嘉敏女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vi) A/YL-LFS/152 擬在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2183 號餘段、2184 號餘段、2185 號餘段及 2187 號餘段(部分)關設臨時可循環再造物料回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/152 號)

簡介及提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示文件第 1 及第 11 頁的取代頁已送交予委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議關設臨時可循環再造物料回收中心；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期這宗申請會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請，但表示擬議栽種用以阻隔視線的植物數目，不足以為申請地點西面的住宅發展提供視線阻隔；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，對這宗申請表示反對，主要理由是可能會帶來污染泥土問題、對后海灣造成污染、與附近地區不相協調，以及對流浮山的旅遊業發展及該區的交通帶來負面影響；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 12.2 段，尤其是擬議發展與附近以海鮮市場及食肆馳名的流浮山旅遊點不相協調。申請的用途與露天貯物用途相似，因此城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引適用於這宗申請。這宗申請並不符合該指引，因為政府部門有負面意見，而且區內人士反對這宗申請。申請書內沒有提供資料／提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為有關政府部門和區內人士在環境、交通、排水及景觀方面分別提出負面意見和反對；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(簡介及提問部分)]

(vii) A/YL-MP/155 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的
元朗米埔米埔自然保護區
設臨時工地以興建觀鳥屋(為期 12 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/155 號)

簡介及提問部分

71. 譚鳳儀教授及杜德俊教授就本議項申報利益，因為他們

是這宗申請的申請人世界自然基金會香港分會有關委員會的委員。

[譚鳳儀教授及杜德俊教授此時暫時離席。]

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時工地以興建觀鳥屋；
- (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意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

[鄭心怡女士此時離席。]

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，至二零零七年十一月三日止，並須附加條件，即在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即向元朗地政處提交適當的文件以申請臨時佔用政府土地；證明擬議工地的 12 個月佔用期(而非四個月)理由充

分；以及提供顯示觀鳥屋最終運作位置的圖則，並澄清有關部門是否同意最終運作位置。倘最終運作位置涉及政府土地，申請人應向元朗地政處提交適當的文件，申請佔用政府土地；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》，由擬議發展的施工及運作所引致的任何環境事宜，必須受法定管制；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在施工期間，切實執行良好的地盤守則，以免該署經常使用的相鄰水道受阻；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須處理申請地點的行業廢物，並承擔所需費用。

[譚鳳儀教授及杜德俊教授此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-MP/156 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 3224 號餘段、3225 號 A 分段
餘段、3226 號 A 分段餘段、3228 號及
3229 號和毗連政府土地
興建屋宇連附屬會所及康樂設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/156 號)
-

簡介及提問部分

76. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交，葉天養先生就本議項申報利益，因為他的公司現時與恒地有業務往來。

[葉天養先生此時暫時離席。]

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示文件第 2

頁及第 12 頁的取代頁已送交予委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建屋宇連附屬會所及康樂設施，特別指出這宗申請是修訂根據申請編號 A/YL-MP/136 先前獲准的計劃，該宗申請由同一申請人提交；
- (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竹園村的代表和加州花園服務處兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是對道路安全的關注、「風水」、交通及環境(噪音、空氣、生態及水質污染)方面的影響，而申請人未有就擬議發展作出交通影響及環境評估；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 段及 11.2 段。至於區內人士的關注而言，有關政府部門，包括運輸署助理署長／新界不反對這宗申請。環境保護署署長指出，根據《環境影響評估條例》，擬議住宅發展是一個指定工程項目，在展開擬議發展前必須申請環境許可證。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 雖然環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生不反對這宗申請，但他提醒委員擬議發展經只屬排水維修通道的錦墾路到達。在環境影響評估中，就牛潭尾、元朗及錦田排水幹渠作出的噪音影響評估並沒有考慮到沿該道路其他發展所帶來額外的交通。環境保護署署長的關注已向申請人及有關政府部門表達，然而擬議發展的車輛進出口通道仍維持不變。因此，應提醒申請人，在錦墾路設置車輛進出口通道，必須獲得運輸署及渠務署的同意，而根據《環境影響評估條例》，可能會對環境方面造成影響。事實上，他注意到擬議發展的車輛進出口通道可在其他通道提供。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先

生作出回應，表示已要求有關政府部門與申請人解決相關問題。此外，運輸署助理署長／新界剛表示，錦莆路闊 7.3 米，足以作公眾用途。黃漢明先生重申，若錦壘路准許作公眾用途，根據《環境影響評估條例》，可能會令有關指定工程項目的範圍作重大改變。主席表示，這事宜可在會議以外由各有關政府部門解決，包括除錦壘路外就來回申請地點另作通道安排。

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖，以便納入在下列規劃許可附帶條件(b)至(g)項所確定的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交渠務影響評估及落實紓緩水浸措施，並提供所確定的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 提供污水處理及處置設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 提供泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在申請地點提供適當車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (g) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關

情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即向元朗地政處申請換地，以便落實擬議發展。不過，該處並不保證換地申請最終會獲得批准，而在辦理換地申請時，會確定申請地點的面積為 12 798 平方米；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》，擬議住宅發展是一個指定工程項目，在展開擬議發展前必須申請環境許可證；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須提交路旁斜坡及斜坡排水系統的擬議修訂，理由是在申請地點上加入現有政府土地的路旁斜坡。申請人應向渠務署及其辦事處提交有關建議，以徵詢他們的意見。就有關規劃申請對公用道路或路旁斜坡作出的各項擬議修訂，應由認可人士落實執行，並承擔所需費用；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點應毗連一條至少 4.5 米闊的街道，否則發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請地點內的通道／區內街道應符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。根據《建築物條例》第 16(1)(p)條所規定的區內街道面積，或須從申請地點的面積中扣除，以便計算地積比率及上蓋面積。根據《建築物條例》計算建築樓面面積時，除另有規定可獲豁免外，會所的面積不可扣減。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，應注意提供緊急車輛通道。在提交建築圖則階段，當局會進行詳細檢查。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PH/529 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)設置臨時重型車輛停車場(包括貨櫃車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/529 號)
-

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的臨時重型車輛停車場(包括貨櫃車)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議重型車輛停車場會減損該區現有的鄉郊景觀價值。渠務署總工程師／新界北表示申請人應提交排水建議，證明可阻截現時所有流往及流經申請地點的水道／徑流，以及在排放點妥為排放。運輸署助理署長／新界不支持這項申請，因為由粉錦公路通往申請地點的擬議通道並沒有足夠闊度讓貨櫃車雙程行駛，申請書內沒有提供資料顯示粉錦公路的車輛進出口通道位置和大小，以及泊車位無法停泊貨櫃車；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點接近民居，重型車輛和搬運貨物會產生噪音和引起沙塵，對附近居民構成滋擾；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 至 12.4 段。擬議發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規

劃申請」所頒布的規劃指引；擬議發展與毗鄰民居不相協調，而且沒有資料證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水、交通和景觀造成任何不良影響。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提供有力理據，足以令當局偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與毗鄰民居不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前並無獲批給任何規劃許可；當局接獲部門提出的負面意見，以及申請人並無提交任何相關的技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水、交通和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PS/252 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 114 號、115 號餘段(部分)及 203 號(部分)臨時露天貯存建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/252 號)
-

簡介和提問部分

85. 小組委員會注意到申請人於二零零六年十月二十日要求延期考慮這宗申請，以期有更多時間處理政府部門所關注的技術事宜。

商議部分

86. 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的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。

[姚思教授及杜德俊教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-PS/253 在劃為「綠化地帶」的元朗屏山第 122 約地段第 1023 號(部分)、1024 號(部分)、1025 號 A 分段(部分)、1025 號餘段和毗連政府土地填土作農業用途(種植有機蔬菜及蘑菇)及附設辦公室(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/253 號)
-

簡介及提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示文件第 1

頁的取代頁已送交予委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 填土作農業用途(種植有機蔬菜及蘑菇)及附設辦公室；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界和路政署總工程師／新界西指出申請人擬使用一條現有行人路作為車輛通道，由於該行人路的設計並非供車輛使用，故此認為擬議車輛通道不能接受。申請人並無提交任何排水建議，因此，渠務署總工程師／新界北認為申請人應就這項發展建議、提供和保養維修一個妥善的排水系統，而有關情況必須符合渠務署的要求；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，反對這宗申請，理由是這項發展未取得土地擁有人的同意；「風水」問題；以及申請人在未取得規劃許可前非法填土。這些公眾意見書中包括民政事務專員所轉介一份由當地五名原居村民提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 和 12.2 段。雖然在「綠化地帶」範圍內，「農業用途」屬於經常准許的用途，但申請書內沒有提供充分理據，以證明若要在申請地點進行農業活動，是次申請的填土工程是必不可少和不可避免的。在該「綠化地帶」內並無同類申請獲得批准，故此批准這宗申請會立下不良先例。政府部門對擬議車輛通道安排有負面意見。申請書內亦沒有提供任何資料，以證明這項發展不會對附近地方的排水造成不良影響。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 主席指出，申請書內並沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會造成排水和其他方面的負面影響。至於土地擁有人的同意則並非批給規劃許可的先決條件。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供充分理據，以證明若要在申請地點進行農業活動，是次申請的填土工程是必不可少和不可避免的；
- (b) 申請書內沒有提供任何資料，以證明申請的發展項目不會對附近地方的排水造成不良影響和不會令區內水浸情況惡化；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類填土申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/332 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約
地段第 670 號(部分)、768 號(部分)、769 號
(部分)及 785 號(部分)和毗連政府土地
設置臨時貨倉以存放磁磚及廣告板(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 A/YL-TYST/332 號)
-

簡介及提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議設置臨時貨倉以存放磁磚及廣告板；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為尚未解決美化環境的事宜，申請人也沒有提交美化環境建議。消防處處長不支持這宗申請，除非申請人確定提供消防裝置，而有關情況必須符合他的要求。渠務署總工程師／新界北認為，倘批准這宗申請，申請人需建議及提供排水設施，而有關情況必須符合他的要求；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示過多貨倉令空氣質素下降、交通阻塞及令住宅區變成廢墟；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 段及 11.2 段。申請人沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀、排水及消防安全方面造成不良影響。先前作臨時貨倉同類用途的規劃許可均遭撤銷，因為申請人沒有履行有關規劃許可附帶條件。作同一貨倉用途的最近期一宗申請(編號 A/YL-TYST/238)亦遭拒絕，理由是申請人沒有提供資料，以證明該項發展不會對附近地區的景觀、排水及消防安全方面造成不良影響。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀、排水及消防安全方面造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/333 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村華封學校第 120 約地段第 2645 號(部分)和毗連政府土地關設臨時社區服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/333 號)
-

簡介及提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議關設臨時社區服務中心；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議社區服務中心規模細小，與附近地區主要是休耕農地及欖口村的民居互相協調，並預期申請用途不會對附近地區造成不良影響。

95. 主席表示，現有校舍應該設有排水設施，與先前作學校用途比較，申請用途使用校舍的人數應不會很多。她詢問，是否確有需要按文件第 11.2(b)段及(c)段建議，在規劃許可附帶條件內要求申請人提交及落實有關排水建議。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回覆，華封學校已於二零零六年九月停辦，申請人申請使用現有校舍營辦臨時社區服務中心，該用途與先前的用途不同。渠務署總工程師／新界北建議附加的規劃許可附帶條件，可確保擬議臨時社區服務中心不會在排水方面造成不良影響。

商議部分

96. 一名委員表示，已廢棄的校舍或已殘舊，將校舍改作其他用途，或須進行某些排水改善／改進工程。雖然委員普遍不反對加入有關排水方面的規劃許可附帶條件，主席認為，所需排水工程應當合理，並符合申請用途的性質和申請的許可有效期。就此，不應預期申請人承擔全面或重大的排水工程，小組委員會同意，請渠務署總工程師／新界北參閱小組委員會的意見。

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十一月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零零七年五月三日或之前）提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內（即在二零零七年八月三日或之前）落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零零七年五月三日或之前）提交緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內（即在二零零七年八月三日或之前）落實，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

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

98. 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任何與這項發展有關的土地事宜；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬，並就該等事宜徵詢相關的土地和保養維修部門的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與山下路之間的道路並非由其辦事處負責保養維修；
- (d) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的一般建築圖則時，便會釐訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建造工程，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。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認為申請地點上的違例構築物可以接受。當局日後可能會採取執行管制行動，把所有違例工程移走。根據《建築物條例》，若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請人向建築事務監督提交建築圖則，以獲得批准，申請地點應緊連一條至少4.5米闊的道路，否則，申請地點的發展密度須根

據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/334 就申請編號 A/YL-TYST/222
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗田寮村第 120 約
地段第 2817 號餘段(部分)
作臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場的規劃許可
續期(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/334 號)
-

簡介及提問部分

99. 屯門及元朗高級城市規劃師吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就作臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場的規劃許可續期(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於交通、環境及污染理由提出反對；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 段及 12.3 段。申請的用途普遍符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為這宗申請並非與附近的土地用途不相協調，鄰近主要是露天貯物場及修車場，最接近的天龍村民居在約 60 米以外；往來申請地點的車輛不需經過村屋；有關政府部門沒有負面意見；先前申請(編號 A/YL-TYST/222)由同一申請人提交作同一用途，已獲批

給規劃許可，申請人並已履行所有規劃許可附帶條件。就公眾意見而言，有關政府部門，包括環境保護署署長及運輸署助理署長／新界不反對這宗申請。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十一月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、修車及工場活動；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零零七年五月三日或之前）提交排水建議，並連同照片，顯示根據先前的申請編號 A/YL-TYST/222 在申請地點建造排水工程的最新情況，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (f) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在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市規劃委員會的要求。

102. 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任何與這項發展有關的土地事宜；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核由公庵路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬，並就該等事宜徵詢相關的土地和保養維修部門的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與公庵路之間的道路並非由其辦事處負責保養維修；以及
- (d) 遵守環境保護署署長發出最新版本的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及屯門及元朗高級城市規劃師吳少俊先生出席回答委員的詢問。蘇先生及吳先生此時離席。]

議程項目 7

其他事項

103. 議事完畢，會議於下午四時四十五分結束。