

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年五月二十五日下午二時三十分舉行的
第 350 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
譚鳳儀教授	
蔣麗莉博士	
姚思教授	
簡松年先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
陳炳煥先生	
運輸署總工程師／交通工程(新界西) 李欣明先生	
民政事務總署助理署長(2) 夏鎂琪女士	
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 苗力思先生	
規劃署副署長／地區 趙達萊先生	秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

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
李潔德女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年五月十一日

第 349 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年五月十一日第 349 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16A》。二零零七年五月十八日，核准分區計劃大綱圖一事在憲報上公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把大埔分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作出修訂。二零零七年五月十八日，分區計劃大綱圖發還一事在憲報上公布。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-TMT/2 申請修訂《大網仔及斬竹灣
分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》
把西貢黃麴地第 257 約地段
第 279 號 A 分段第 2 小分段、
第 279 號 A 分段第 3 小分段、
第 279 號 A 分段第 4 小分段、
第 279 號 A 分段餘段、第 287 號、
第 288 號 A 分段第 1 小分段、
第 288 號 A 分段第 2 小分段、
第 288 號 A 分段餘段及毗連的政府土地
由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-TMT/2 號)

簡介和提問部分

4. 小組委員會察悉申請人在二零零七年五月十八日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便回應有關政府部門所提出的意見。

商議部分

5. 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三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。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/SK-HC/144 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 626 號 B 分段、第 627 號 A 分段第 7 小分段及第 627 號 A 分段第 8 小分段興建兩幢屋宇(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/SK-HC/144 號)

(ii) A/SK-HC/145 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 627 號 A 分段第 9 小分段、第 627 號 G 分段及第 627 號 H 分段興建兩幢屋宇(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/SK-HC/145 號)

6. 鑑於這兩宗申請性質類同，而且有關地點在同一「農業」地帶內，位置亦接近，委員同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這兩宗申請。提意見人認為「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供興建小型屋宇，並關注申請地點界線的事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。關於漁護署署長所關注的事宜，申請地點及附近地區並非常耕地。擬建小型屋宇與附近的鄉郊、鄉村環境協調，現有村屋位於申請地點 70 米範圍內。至於公眾提出的意見，可供使用的土地(約 4.8 公頃

可建屋土地或相等於 192 塊小型屋宇用地)未能應付尙待處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(約 7.1 公頃土地或相等於約 285 塊小型屋宇用地)。

8. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

9. 主席指出，有關申請大致符合《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》。

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，批准編號 A/SK-HC/144 及 145 的申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年五月二十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何建築工程前須先提交考古調查，並在發現考古遺物時進行搶救挖掘，而有關情況必須符合康樂及文化事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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意告知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，並解決與供水相關的任何土地問題。申請人亦須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的提問。王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮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/FSS/169 就劃為「住宅(甲類)」地帶和「休憩用地」地帶的嶺新運路第 51 約地段第 3036 號 A 分段、第 3036 號餘段、第 3037 號、第 3044 號及第 3045 號餘段和毗連政府土地臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(申請編號 A/FSS/159)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/169 號)
-

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期三年；
- (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，表示申請地點應根據規劃意向作休憩用地。北區民政事務專員表示，一名北區區議員支持這宗申請，兩名北區區議員則基於交通及環境理由提出反對，認為申請地點應用作休憩用地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。關於區內人士所關注的事宜，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以消滅對附近居民可能造成的影響。至於區內人士就休憩用地提出的意見，康樂及文化事務署署長表示，目前該塊鄰舍休憩用地在未來三年並無任何發展計劃，因此批給臨時規劃許可(即為期三年)以闢設公眾停車場，不會影響日後落實鄰舍休憩用地的計劃。

13. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

14. 主席指出，雖然當局須視乎資源是否充足才能落實休憩用地的規劃意向，但長遠而言應把劃為有關地帶的土地發展為休憩用地。為了更好地運用土地資源，可在展開長遠發展計劃之前的過渡期，考慮把有關土地作臨時用途。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出有關現有樹木及重新栽種樹木的意見，可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。

15. 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，至二零一零年六月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 除私家車外，不得在申請地點停泊其他車輛；
- (b) 停車場的營業時間只限早上七時至晚上十一時；
- (c) 須在申請地點豎立「不准響號」的標誌；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有水渠須予維修保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年八月二十五日或之前)提交根據先前獲批准的申請(編號A/FSS/159)落實在申請地點設置的現有排水設施的狀況記錄，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六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及

- (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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關這項發展的任何土地問題；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的構築物納入規管；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-FTA/81 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 551 號 B 分段餘段(部分)關設臨時瀝青生產廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/81 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 進一步考慮擬關設的臨時瀝青生產廠(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，環境保護署署長考慮了申請人提交的補充資料後，不反對這宗申請；
- (d) 在提交補充資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，

基於交通及環境理由反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。

23. 陳永榮先生補充，申請人目前無意在申請地點闢設營運期超過三年的瀝青生產廠。然而，有關意向會因經濟及市場情況而隨時間改變，因此難以預料申請人會否在三年後申請規劃許可續期。規劃署不支持這宗申請，理由是申請書並無提供足夠資料，以證明擬建瀝青生產廠確實屬於臨時性質的用途。擬議生產廠規模宏大，不大可能只作營運三年的臨時用途，加上申請如獲批准，不排除申請人可能在三年後申請規劃許可續期。這宗申請如獲批准，而隨後規劃許可又可獲續期，長遠而言便會阻撓「農業」地帶的規劃意向。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。

24. 委員並無就申請提出問題。

[譚鳳儀教授及李欣明先生此時到達參加會議。]

商議部分

25. 主席提醒委員，申請地點涉及二零零三年六月高等法院一宗司法覆核個案。該宗個案是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就先前編號 A/NE-FTA/50 的申請，向申請人批給臨時規劃許可的決定。有關司法覆核申請於二零零六年三月二十二日被駁回。其後，司法覆核申請人向上訴法院提出上訴，並於二零零七年二月二十八日獲裁定上訴得直。城規會委員已於二零零七年四月二十日聽取有關上訴法院裁決的簡報。司法覆核的理據之一，是城規會起初可否在沒有考慮並信納擬議用途屬臨時性質的用途的情況下，合法批給作臨時用途的規劃許可。

26. 一名委員認為，鑑於「真正的意圖」會因某些緣故而隨時間改變，城規會要確保申請臨時規劃許可的發展項目確實作臨時用途，殊不容易。另一名委員表示，申請人應有責任提出充分證據，證明申請用途實為臨時用途，以供城規會考慮。另一名委員持相同意見，並補充說，小組委員會應在考慮申請人的理據及其他規劃考慮因素後，考慮有關用途是否確實為臨時性質的用途，以及長遠而言，有關申請會否阻撓有關分區計劃大綱圖上個別土地用途地帶的規劃意向。就現時這宗申請而言，興建瀝青生產廠須花大量時間和金錢，只在申請地

點營運三年，在商業上或許並不可行，申請人或會在三年後申請規劃許可續期。

27. 主席表示，「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。鑑於新界區作短期用途的土地需求日益增加，「農業」地帶的部分土地已作臨時非農業用途。為了更靈活妥善運用土地資源，在展開長遠發展計劃之前的過渡期間，可考慮在部分地區進行合適的臨時用途。申請用途須確實為臨時性質的用途，長遠而言又不會阻撓有關分區計劃大綱圖上個別土地用途地帶的規劃意向，這點實為重要。因此，該臨時用途會否影響有關分區計劃大綱圖的規劃意向，是城規會的一項相關考慮因素。申請人亦須提供充分證據，以證明申請用途是臨時性質的用途。

28. 委員察悉，就現時這宗申請而言，由於瀝青生產廠規模宏大，不大可能只作短期營運。申請人並無提出理據，以證明申請人正構思在別處進行永久的發展計劃或任何搬遷計劃。此外，倘這宗申請獲得批准，不排除申請人可能會在三年後申請規劃許可續期。這宗申請如獲批准，而隨後規劃許可又可獲續期，便會阻撓有關分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，因此這宗申請不獲支持。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書並無提供足夠資料，以證明擬議瀝青生產廠確實屬於臨時性質的用途。倘批准這宗申請，而隨後規劃許可又可獲續期，長遠而言便會阻撓「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。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/371 在劃為「康樂」地帶的大埔林村川背龍第 16 約地段第 354 號 B 分段餘段(部分)及第 355 號 B 分段餘段(部分)
關設臨時建築材料、裝修物料和工具貨倉
附連保安員更亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/371 號)
-

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時建築材料、裝修物料和工具貨倉附連保安員更亭，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容主要關於這項發展與土地用途不相協調及林村河和附近農地可能受到污染的事宜。大埔民政事務專員接獲區內人士的反對，對林村河受到污染及大型工程車輛或會構成危險，表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為當局可容忍有關臨時用途，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。關於區內人士關注土地用途與環境不協調，若配合落實美化環境建議，現時的臨時用途並非與鄉郊環境不相協調。至於排放污染物事宜，申請人已履行上次申請所訂的規劃許可附帶條件，採取預防措施，以免集水區受到污染。建議在現時的申請附加類似的規劃許可附帶條件，保護集水區的水質，免受污染。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 委員察悉申請地點涉及先前批給的臨時規劃許可，認為申請的臨時用途在這情況下可予容忍，但強調倘日後再有延長臨時規劃許可期限的申請，則須重新考慮有關事宜。

33. 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，至二零一零年五月二十五日止，並須附加下列

條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物須予保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須保持狀況良好，以阻截地面徑流；
- (c) 在規劃許可有效期內，須採取預防措施，以免申請地點的集水區受到污染；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點儲存及排放除害劑或毒劑、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；
- (e) 除非事先獲水務署署長批准，否則不得在申請地點使用任何化學品；
- (f) 在規劃許可有效期內，除了存放建築材料、裝修物料及工具外，不得在申請地點進行任何工業活動；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)，提交消防通道、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規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防通道、滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月二十五日)提供，而有關設施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)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》建議的環境措施，把對環境造成的滋擾減至最低；
- (b) 留意載於文件附件 III 水務署署長的意見及載於第 9.1.6 段警務處處長的意見；
- (c) 在供電電纜附近進行工程時，遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (d) 留意林錦公路現時設有車輛長度限制，車身超過 11 米的車輛一律禁止駛入。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/358 擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭東閣圍第 85 約地段第 49 號興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/358 號)
-

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並表示新界豁免管制屋宇發展應在附設所需的交通和運輸支援設施的「鄉村式發展」地帶內進行；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請並無負面意見。北區民政事務專員接獲兩份區內人士的反對，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外，申請人亦無意在擬建的新界豁免管制屋宇居住；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 10.1 至 10.3 段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請地點位於已建成地區外，基礎設施支援不足。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

18. 陳永榮先生參照於會上呈閱的圖 A-1 至 A-4 的取代頁時澄清，這宗申請應為興建新界豁免管制屋宇(而非小型屋宇)。圖 A-1 已作出修訂，顯示在龍躍頭的「農業」地帶內並無有關興建新界豁免管制屋宇的同類申請。

19. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的提問時表示，這宗申請由一間有限公司提交，而非由原居村民提交。申請地點遠離已建成的鄉村範圍，既無車輛通道接駁，也欠缺基礎設施。雖然申請地點的土地類別屬屋地(覆蓋面積為 0.06 英畝(242.8 平方米)，高度限制為兩層)，但擬議發展的規範已超出契約所准許的範圍。

商議部分

20. 一名委員參照文件圖 A-3 及 A-4，認為申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，該處現時草木叢生。擬議新界豁免管制屋宇發展與饒富鄉郊特色的附近地區不相協調。

21. 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「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，並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。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。申請地點位於已建成地區外，該處欠缺基礎設施支援；以及
- (b) 批准這宗申請會為日後的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不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/ST/653 申請把劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田嘉徑苑停車場
作公眾停車場用途(貨櫃車除外)
規劃許可(申請編號 A/STN/1)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/653 號)
-

35. 由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 現為房委會建築小組委員會
及策劃小組委員會委員； |
| 夏鎋琪女士
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | - 現為擔任房委會策劃小組委
員會及資助房屋小組委員會
委員的民政事務總署署長的
候補委員； |
| 苗力思先生
以地政總署
助理署長(新界)身分 | - 現為擔任房委會委員的地政
總署署長的候補委員；以及 |
| 陳炳煥先生
鄭恩基先生 | - 前房委會委員。 |

36. 小組委員會得悉，鄭恩基先生已就未能出席會議致歉。

[主席、夏鎋琪女士、苗力思先生及陳炳煥先生此時暫時離席，由副主席暫代主席一職。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是泊車位不足，並會造成管理及保安問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。對於附近居民所提出的關注，申請人證實會給予住戶優先租用泊車位的權利，倘有剩餘泊車位，才會租予非住戶。泊車位與住宅樓宇各有獨立入口，而且住宅樓宇的每個入口全日二十四小時均有保安員駐守。

38. 副主席就公眾意見進行詢問，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，秘書處在確認收到公眾意見書時，會告知提意見人可瀏覽城市規劃委員會的網址，或向規劃署規劃資料查詢處查閱有關決定和會議記錄。

商議部分

39. 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，至二零一零年六月十一日止。有關許可須附加一項條件，即須就擬向非住戶出租的泊車位數量，取得運輸署署長的同意。

40. 小組委員會亦同意告知申請人，出租剩餘泊車位時，應給予嘉徑苑住戶優先租用的權利。

[主席、夏鎂琪女士、苗力思先生及陳炳煥先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST/654 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田九肚村第 171 約地段第 722 號 A 分段、
第 722 號 B 分段、第 722 號 C 分段、
第 723 號 A 分段、第 723 號 B 分段(部分)、
第 730 號 A 分段(部份)及第 731 號 A 分段
興建三幢屋宇(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/ST/654 號)
-

41. 簡松年先生就此議項申報利益，因他在申請地點附近居住。

[簡松年先生及李欣明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界以交通理由不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是擬議發展會對有關「綠化地帶」及附近環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 至 12.4 段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，擬建的小型屋宇發展項目位於九肚村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的土力情況、交通、環境及景觀造成不良影響。

43. 陳永榮先生補充說，圖 A-1 的取代頁已在會上提交，供委員參考。

44. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的詢問時表示，該地點北部的土地是兩宗先前獲批准興建小型屋宇的申請(編號 A/ST/405 及 A/ST/610)所涉土地的部分。編號 A/ST/610 的申請涉及興建三幢小型屋宇，於二零零五年經覆核後獲得批准，規劃許可現時仍然有效，至二零零九年五月二十日止。

45. 許惠強先生回應一名委員的詢問時表示，該地點南部的土地是一宗先前於一九九六年獲批准興建五幢小型屋宇的申請(編號 A/ST/411)所涉土地的部分。該規劃許可曾續期四次，於二零零三年停止生效。

商議部分

46. 主席指出，擬議小型屋宇發展不符合《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》，這宗申請不獲支持。

47. 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。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 擬議小型屋宇發展並不符合《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》，因為擬議發展位於九肚村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的土力情況、交通、環境及景觀造成不良影響。

[簡松年先生及李欣明先生此時返回議席上。]

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/249-2 延期展開申請編號 A/NE-LT/249 和 A/NE-LT/249-1 在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 567 號 L 分段餘段(部分)、第 568 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 568 號 A 分段第 2 小分段、第 568 號 A 分段第 3 小分段餘段、第 568 號 A 分段第 4 小分段 B 段、第 568 號 A 分段第 4 小分段 C 段、第 568 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 568 號 B 分段第 1 小分段、第 568 號 B 分段第 2 小分段 B 段、第 568 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 568 號 B 分段第 3 小分段 B 段、第 568 號 B 分段第 3 小分段餘段及第 568 號 B 分段第 4 小分段餘段的發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/249-2 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 延期展開申請編號 A/NE-LT/249 和 A/NE-LT/249-1 的發展；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持先前的意見。前者從農業的角度而言，不支持這宗申請；後者則因為林村集水區的水質會受到影響，所以不支持這宗申請；
- (d) 大埔民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 7.2 段。地政總署大埔地政專員證實，大埔地政處現

正處理有關小型屋宇申請，但有關申請受到涉及車輛通道和排水工程的技術問題阻延。造成阻延的主要原因似乎亦非申請人所能控制。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的詢問時表示，原有的規劃許可於二零零一年批出，有關申請當時乃根據《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》的先前版本作出考慮。二零零二年臨時準則加入新規定，訂明位於集水區內的申請地點，須接駁至該地區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。雖然漁護署署長及環保署署長不支持這宗申請，但其他有關政府部門(包括水務署、渠務署及地政總署)均不反對這宗擬議延期展開發展的申請。許先生根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 35 及 36 作出澄清，表示擬議延長規劃許可有效期屬於 B 類修訂，而延長期不應比原有規劃許可的有效期更長。許先生根據文件第 7.4(a) 段補充說，申請人不得再申請延期展開發展。會告知申請人倘有關發展未能在規劃許可有效期內展開，須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請。

51. 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六月一日止。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) 提交排水建議並提供有關排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 倘在進行地盤平整工程和興建工程期間棄置廢土，有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 為污水排放設置化糞池和滲水井，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) 提交消防裝置建議並提供有關裝置，而有關建議及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (e) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 任何進一步延長有關規劃許可有效期的事宜，將不在城規會所指定的 B 類修訂範圍內。申請人倘打算要求進一步把規劃許可有效期延長，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交全新申請；詳情請參閱城市規劃委員會頒布的規劃指引編號 35 及 36；
- (b) 申請地點位於沙壩考古遺址範圍內。在申請地點進行任何建築工程前，必須進行搶救發掘工作，以發掘受影響的古物，並須就有關必要安排，徵詢古物古蹟辦事處的意見；
- (c) 擬建屋宇位於林村河上遊附近，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，林村河是具重要生態價值的河道。因此應採取適當措施，以免在興建屋宇時影響河道；
- (d) 興建小型屋宇，須獲地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地，而只有原居村民才會獲此項批地安排；以及
- (e) 申請地點的位置並無公共排污駁引設施。

[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、大埔及北區陳永榮先生出席會議回答委員的詢問。許先生和陳先生此時離席。]

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獲邀出席會議。]

議程項目 7
第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/2 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》，把元朗第 15 區涵蓋西鐵元朗站及相關的公共運輸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」地帶及「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/2 號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會得悉，在文件發出後，申請人於二零零七年五月二十一日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便擬備補充資料，以及處理由九廣鐵路公司提出的意見。

商議部分

54. 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三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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/TM/357 擬在劃為「綠化地帶」、
「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地的屯門青山公路 436 號第 131 約地段
第 977 號餘段和增批地段
興建屋宇(重建現有屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/357 號)

簡介和提問部分

55. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年五月八日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便處理由環境保護署署長提出的意見。

商議部分

56. 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/YL/144 擬把劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的
元朗水車館街 28 號萬金中心 8 樓至 13 樓
作商店及服務行業(臨時汽車陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/144 號)
-

57. 劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與這宗申請的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務上的往來。小組委員會得悉，劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

58. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年五月八日要求城市規劃委員會再次延期對這宗申請作出決定，以便處理由運輸署署長提出的意見。

商議部分

59. 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多一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)]

- (iii) A/YL-HT/485 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 37 號(部分)、第 41 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 51 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/485 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬製品(為期三年)；
- (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，並預期擬議發展會造成環境方面的滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為此項臨時用途可予以容忍，理由載於文件第 12.2 段。過去三年並無接獲申請地點有關污染的投訴。為處理環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減低對附近地區的環境可能造成影響。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應主席的詢問時表示，小組委員會先前於二零零二年同意把申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶。不過，由於擬興建后海灣幹線的東行連接路，故暫緩改劃用途地帶。路政署現正就東行連接路多個路線方案進行研究，部分方案的路線可能穿越有關「綜合發展區」地帶，現階段暫不適宜改劃「綜合發展區」的用途地帶。

63. 主席指出，有關「綜合發展區」地帶現無任何計劃／已確定的意向須予落實。對於現時這宗申請所涉的臨時用途，委員認為這次可予以容忍，但同時強調日後接獲有關臨時規劃許可的續期申請時，便須重新作出考慮。

64. 一名委員根據文件第 12.3(a)及 12.3(b)段，詢問該露天貯物場在星期六可否運作。蘇應亮先生回應說，這宗申請的資料顯示，在晚上七時至翌日早上七時不會於申請地點內進行夜間作業，在星期日及公眾假期亦不會進行作業。建議從文件第 12.3(a)段刪除「星期一至星期五」的字眼。委員表示同意。

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(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，至二零一零年五月二十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在晚上七時至翌日早上七時於申請地點內進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於申請地點內進行切割、拆卸、鎔解、清潔及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月二十五日或之前)根據建議落實排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月二十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，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，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(即二零零八年二月二十五日或之前)落實，而有關落實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(即二零零七年十一月二十五日或之前)為每間貨櫃改裝而成的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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月二十五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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) 如在指明日期當日仍未履行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。

66. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，未獲元朗地政處事先批准，不得搭建任何構築物，申請人須立即向元朗地政處申請短期租約，以便把佔用該地點內的政府土地事宜納入法定規管內；

- (c) 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》的最新版本；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政監督查核從鳳降村路通往申請地點的通道的土地類別，並確定該通道的管理／維修保養責任誰屬，同時須徵詢有關土地和維修保養部門的意見；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據計劃項目第 7811TH 號「屏廈路改善工程(厦村段)」進行的屏廈路擬議改善工程，定於二零零七年年年底展開。在屏廈路擴闊工程進行期間，經屏廈路進出擬議地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索取任何賠償；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在遞交保護樹木及美化環境建議時，須在圖則上以兩種不同符號清楚顯示申請地點內所有現有樹木及擬議新種樹木，避免造成混淆；以及
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須就擬在土地界線外進行的所有排水工程或超越申請人權限的排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得有關土地擁有人的同意；申請人須自費建造及保養維修所有擬議排水設施；排水設施須妥為保養，倘運作期間發現有關設施有所不足／效能欠佳，便須修正有關設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/486 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/486 號)
-

簡介和提問部分

[蔣麗莉博士在進行簡介部分期間到達出席會議。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬製品(為期三年)；
- (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，並預期擬議發展會造成環境方面的滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為此項臨時用途可予以容忍，理由載於文件第 12.2 段。這宗申請獲批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，不會令分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為在分區計劃大綱圖上有關用途地帶內，當局現無任何計劃／已確定的意向須予落實。過去三年並無接獲申請地點有關污染的投訴。為處理環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減低對附近地區的環境可能造成影響。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 一名委員根據文件第 12.3(a)及 12.3(b)段，詢問該露天貯物場在星期六可否運作。蘇應亮先生回應說，根據這宗申請的資料，在晚上七時至翌日早上七時不會於申請地點內進行夜間作業，在星期日及公眾假期亦不會進行作業。建議從文件第 12.3(a)段刪除「星期一至星期五」的字眼。委員表示同意。

70. 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，至二零一零年五月二十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在晚上七時至翌日早上七時於申請地點內進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於申請地點內進行切割、拆卸、鎔解、清潔及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月二十五日或之前)根據建議落實排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月二十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，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，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(即二零零八年二月二十五日或之前)落實，而有關落實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(即二零零七年十一月二十五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (i) 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)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規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未獲元朗地政處事先批准，不得搭建任何構築物，申請人須向元朗地政處申請短期租約，以便把佔用有關地點的政府土地事宜納入法定規管內；
- (c) 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》的最新版本；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政監督查核從鳳降村路通往申請地點的通道的土地類別，並確定該通道的管理／維修保養責任誰屬，同時須徵詢有關土地／維修保養部門的意見；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據計劃項目第 7811TH 號「屏廈路改善工程(廈村段)」進行的屏廈路擬議改善工程定於二零零七年年底展開。在屏廈路擴闊工程進行期間，經屏廈路進出擬議地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索取任何賠償；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在遞交保護樹木及美化環境建議時，須在圖則上以兩種不同符號清楚顯示申請地點內的所有現有樹木及擬議新種樹木，避免造成混淆；以及
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須就擬在土地界線外進行的所有排水工程或超越申請人權限的排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得有關土地擁有人的同意；申請人須自費建造及保養維修所有擬議排水設施；排水設施須妥為保養，倘運作期間發現有關設施有所不足／效能欠佳，便須修正有關設施。

72. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點內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。

[吳祖南博士此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/YL-HT/487 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段
第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號(部分)、
第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、
第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、
第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號、
第 400 號、第 401 號、第 402 號、第 403 號、
第 404 號、第 405 號、第 406 號、第 407 號、
第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、
第 412 號、第 413 號(部分)、第 416 號(部分)、
第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、第 427 號、
第 428 號、第 429 號、第 430 號、第 431 號、
第 432 號、第 433 號、第 434 號、第 435 號、
第 436 號、第 437 號、第 438 號、第 439 號、
第 440 號、第 441 號、第 442 號、第 443 號 A 分段、
第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、第 447 號、
第 448 號、第 450 號、第 451 號(部分)、
第 452 號(部分)、第 453 號、第 454 號、第 455 號、
第 456 號、第 457 號、第 458 號 A 分段(部分)、
第 458 號 B 分段(部分)、第 458 號 C 分段(部分)、
第 459 號 A 分段、第 460 號、第 461 號、第 462 號、
第 463 號、第 464 號、第 465 號(部分)、第 466 號、
第 467 號(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、
第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、
第 552 號(部分)、第 559 號(部分)、第 560 號(部分)、
第 561 號、第 562 號、第 563 號、第 564 號、
第 565 號、第 566 號、第 567 號、第 568 號、
第 569 號、第 570 號、第 571 號、第 572 號、
第 573 號、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、
第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)
及第 579 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/487 號)

簡介和提問部分

73. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年四月二十三日向城市規劃委員會要求延期考慮這宗申請，以便就支持這宗申請提交補充資料。

商議部分

74. 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)]

- (vi) A/YL-KTN/263 擬在劃為「農業」地帶的元朗七星崗
第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)、
第 376 號(部分)、第 377 號 A 分段餘段、
第 377 號 B 分段餘段、第 377 號 C 分段餘段、
第 378 號餘段、第 379 號餘段、
第 380 號(部分)、第 381 號餘段、第 382 號、
第 383 號、第 384 號(部分)及第 412 號
臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/263 號)
-

簡介和提問部分

75. 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及汽車零件，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，因為有關地點附近有易受影響用途，預料會對環境構成滋

擾。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，反對這宗申請。渠務署總工程師／新界北告知，經修訂的排水影響評估報告不符合要求；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是會對附近的墳墓和風水構成不良影響。其中一份意見書其後被撤回；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 和 12.3 段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且與附近的土地用途不相協調；有關地點先前從未獲批給規劃許可；申請書內沒有提供充分資料，以證明擬議發展不會對該區的環境、排水及景觀造成不良影響，以及批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答主席的查詢時說，有關地點現時空置，而該地點西北部的土地涉及一宗關於存放汽車／汽車零件用途的強制執行個案。

78. 主席指出，這宗申請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，因為有關地點先前從未獲批給規劃許可；有關發展會對環境造成不良的影響，以及有關政府部門提出負面意見。

79. 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「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，設立此地帶，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 附近地區饒富鄉郊特色，四周有耕地、休耕地、民居和河道，有關發展與這些土地用途不相協調。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；
- (c) 這宗申請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，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；申請地點十分接近民居；有關發展會對民居造成環境滋擾，以及有關政府部門提出負面意見；
- (d) 申請書內沒有提供任何資料，以證明申請人在「工業(丁類)」地帶和「露天貯物」地帶內，未能覓得其他合適地點以進行申請用途；以及
- (e) 倘批准這宗申請，即使批給屬臨時性質的許可，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTN/268 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「未決定用途」地帶及「道路」用地的元朗錦田沙埔第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展附連商業及政府、機構及社區設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/268 號)
-

80. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新地有業務往來，因此就此議項申報利益。小組委員會會知悉，鄭先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

81. 小組委員會於二零零七年五月九日知悉，申請人要求城市規劃委員會再次延期就這宗申請作出決定，以便與有關政府部門解決尚未處理的技術事宜。由於規劃署乃因應申請人提出延期考慮申請的要

求才擬備文件，而且城規會的一貫做法是同意有關要求，委員同意葉天養先生可繼續參加會議。

商議部分

82. 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再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)]

(viii) A/YL-LFS/158 擬在劃為「綠化地帶」的元朗輞井村
第 129 約地段第 1014 號(部分)
裝設私人發展計劃的公用設施裝置
(組合式電力裝置)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/158 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬裝設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式電力裝置)；
- (c) 政府部門的意見——沒有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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內沒有提供理據，以證明在毗鄰「鄉村式發展」

地帶內，沒有合適選址以進行擬議發展項目，以及批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答一名委員的詢問時說，申請人表示，中華電力有限公司(下稱「中電」)要求進行擬議組合式電力裝置，使電力供應更穩定，以及為於第 129 約地段第 1016 和 1017 號興建中的 24 幢新界豁免管制屋宇提供足夠電力。申請人認為該地點有一條緊急車輛通道，背面有一個天然山坡，因此屬意在該地點進行有關電力裝置。蘇先生補充說，在一般情況下，倘區內的電力供應網絡已全部使用，則中電會考慮興建新的組合式變電站，以確保向新發展項目供應的電力充足。然而，落實興建新組合式變電站與否，視乎中電的電纜路線和資源而定。為了盡早落實興建組合式變電站以向個別發展項目提供電力，土地擁有人可自行興建變電站，而中電則會在新的變電站內裝置變壓器和相關設備。

86. 蘇應亮先生回應另一名委員的詢問時說，有關地點附近並沒有關於裝設私人發展計劃的公用設施裝置或電力支站的同類規劃申請。請委員留意，同一「綠化地帶」內有兩宗有關公用設施裝置的申請(編號 A/YL-LFS/8 和 A/YL-LFS/155)，已分別於一九九七年和二零零七年遭拒絕。這宗申請所涉的擬議變電站，打算向有關地點東鄰 24 幢新界豁免管制屋宇提供電力，有關變電站應設於那些新界豁免管制屋宇所在的毗鄰「鄉村式發展」地帶內。蘇先生引述文件圖 A-2 時補充說，該 24 幢新界豁免管制屋宇所在的地點仍有土地可供選擇，申請人沒有證明為何在「鄉村式發展」地帶內未能覓得合適選址。

87. 主席指出，擬議變電站較適宜設於「鄉村式發展」地帶內，申請人應在毗鄰「鄉村式發展」地帶內尋找選址，以進行擬議發展項目。

88. 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。根據一般推定，該地帶不宜進行發展；

- (b) 申請書內沒有提供理據，以證明毗鄰「鄉村式發展」地帶內沒有合適選址，可進行擬議發展項目；
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-MP/159 就在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔米埔自然護理區政府土地近基圍 24B 闢建臨時木製牛棚的規劃許可
(申請編號 A/YL-MP/141)續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/159 號)
-

89. 譚鳳儀教授、杜德俊教授及劉志宏博士是世界自然(香港)基金會成員，因此已就此議項申報利益。小組委員會知悉杜德俊教授及劉博士已就未能出席會議致歉。

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就闢設臨時木製牛棚的規劃許可申請續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段所述理由，不反對該申請。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 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，為期兩年，至二零零九年六月十日止。有關規劃許可須符合以下條件，即在許可的有效期屆滿後，申請地點須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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即擬議發展項目須符合元朗地政專員所發牌照的規定而用作保護自然用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批准規劃許可，不可視為屋宇署不會對申請地點進行的違例建造工程作出追究。屋宇署會根據《建築物條例》第 24 條，就違例建造工程採取管制行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即牛棚運作所產生的廢料應由營運人處置，有關費用由他本人支付。

[譚鳳儀教授此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PS/268 在劃為「綠化地帶」的元朗橫洲
井頭村 8 號第 123 約地段第 1355 號
經營臨時寵物貿易及批發行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/268 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營臨時寵物貿易及批發行業，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，該意見書並無就申請提出負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段及 12.2 段所述理由，不反對該申請。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 一名委員在提及文件第 10.1.3 段時注意到，如臨時寵物貿易及批發用途不涉及可能會對附近易受影響設施造成空氣污染及噪音滋擾的狗隻／小狗或寵物，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對該申請。該委員詢問是否應就環保署署長所提意見，附加一項規劃許可附帶條件。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，據申請人所述，申請地點用作設置觀賞魚水族館及爬蟲室(包括蛇、蜥蜴及龜)，以便進行觀賞魚及寵物買賣，而狗隻或其他寵物則不會在該處擺賣。關於環保署署長所提意見，建議附加一項規劃許可附帶條件，限制申請地點不得用作飼養可能會引致空氣污染及噪音滋擾的狗隻或其他寵物。

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(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，至二零一零年五月二十五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點飼養可能會引致空氣污染及噪音滋擾的狗隻或其他寵物；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月二十五日或之

前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議所確定的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月二十五日或之前)提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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) 如在指明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下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即須提醒申請人申請短期豁免書，把申請地點的違例事項納入規管範圍；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明及澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理和維修責任誰屬；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點如有違例構築物，會根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動及移走。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/351 在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 318 號及第 319 號臨時露天存放建築設備(包括貨櫃)附連貨櫃小型維修(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/351 號)
-

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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築設備(包括貨櫃)附連貨櫃小型維修，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點附近有易受影響設施，預計該申請會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，認為該項臨時用途可予容忍。關於環保署署長所關注的問題，當局過去三年來並無收到有關環境方面的投訴。建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間及車輛類別，以便盡量減低可能對環境造成的影響。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 主席指出，由於申請地點位於分區計劃大綱圖的「未決定用途」地帶，向該申請批給臨時性質的許可(為期三年)，相信不會窒礙該區長遠的規劃意向。

102. 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，至二零一零年五月二十五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點內作業；
- (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內作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點在運作時不得使用重型車輛(超過 24 公噸重)；
- (d) 一如申請人建議，不得在申請地點堆疊貨物超過六米高；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月二十五日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月二十五日或之前)，在地盤內每個由貨櫃改裝的辦公室裝設一個九公升水劑／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；
- (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)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；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。毗連地段第 319 號西面的政府土地被佔用，元朗地政處會保留有關採取土地管制行動的權利。另外有一幢大型違例構造物，其覆蓋範圍跨越地段第 318 號、321 號、322 號 B 分段、1423 號及 321 號，亦由申請人所佔用。元朗地政處保留對這些違例情況採取管制行動的權利。申請人應就違例佔用政府土地事宜，向元朗地政處申請納入規管範圍，而有關地段的擁有人則應就私人土地的違例構造物，申請納入規管範圍。不過，元朗地政處不保證會在收到有關申請後批給許可；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政監督查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責有關地政和維修保養事務的部門的意見；以及
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往山下路的通道的維修保養並非由新界西辦事處負責；
- (e) 遵照環境保護署署長所發《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本行事；
- (f) 負責園藝工作，妥善料理申請地點內為美化環境而栽種的植物；

- (g) 留意消防處處長的意見。申請人建議把部分申請地點用作修理工場，因此可能須進行涉及貯存／使用危險品等活動。申請人／申請地點營運人在有需要時，應就處所申領有關用途的牌照，徵詢消防處危險品課的意見；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的合適政府總水管，以便向擬議發展項目供水。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
- (i) 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，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

備註

104. 考慮到根據第 12A 條提出申請(編號 Y/TP/5)的申請人尚未到達，委員同意提早考慮議程項目 10。主席指出議程項目 10 屬機密性質，因此不會公開讓公眾觀看有關過程。

[蔣麗莉博士此時離席。]

[小休 10 分鐘。]

議程項目 10

[閉門會議]

105. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

[主席多謝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出席會議解答委員的詢問。蘇先生及林先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/5 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/19》，把大埔大埔尾第36約地段第1345號、第1349號及第1355號由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TP/5號)

106. 賴錦璋先生、簡松年先生和葉天養先生與申請人彼此認識，因此就此議項申報利益。由於上述三名委員與申請人並無業務往來，不涉及直接的利益，故委員會同意他們無須離席，並可參與此議項的討論和作出決定。

107. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生以及下列申請人／申請人代表此時應邀出席會議：

李永強先生]
李煌勝先生] 申請人
邱福平先生 - 申請人代表

108. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》的背景；
- (b) 建議把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界基於交通理由對這宗申請有所保留；

- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 至 10.3 段載列的理由，不反對這宗申請。改劃為「鄉村式發展」地帶的建議旨在反映該地點闢作小型屋宇發展的現有用途，規劃署認為做法恰當。由於改劃地帶的建議基本上是把現有用途納入法定管制內，故無須急於落實執行。倘小組委員會決定同意這宗申請，當局會待適當時機才對《大埔分區計劃大綱圖》作出修訂。

110. 主席繼而請申請人／申請人代表詳細解釋這宗申請。李永強先生指出，《大埔分區計劃大綱圖》第一版於一九八零年刊憲，但在該地點所興建的三幢三層高小型屋宇，早於一九七八年已獲當時的大埔理民官批准。該地點位於大埔尾村的鄉村「範圍」內，申請人曾多次要求把該地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的用途。維持「綠化地帶」的區劃，會限制該地點的發展。

111. 由於委員沒有就這宗申請提出問題，主席告知申請人及其代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人及其代表以及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

112. 主席指出，這宗申請基本上是為了把現有用途納入法定管制內，故地帶劃分的修訂建議無須急於落實執行。小組委員會同意，當局可待適當時機才把《大埔分區計劃大綱圖》的修訂項目提交小組委員會同意。

113. 一名委員詢問當局在一九八零年制定《大埔分區計劃大綱圖》第一版時，該地點是否視為「鄉村式發展」地帶。秘書指出該圖是一幅概略圖，只展示概括發展原則和規劃管制，在進行詳細規劃時，可能會略為修訂土地用途地帶的界線。

114. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》中，把該地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。分區計劃大綱圖的修訂項目會提交小組委員會同意，然後根據《城市規劃條例》的條文在憲報刊登。

議程項目 11
其他事項

115. 議事完畢，會議於下午四時五十分結束。