

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年七月二十七日下午二時三十分舉行的

第 354 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

蔣麗莉博士

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

敖國強先生

地政總署助理署長／新界

霍麗棧女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

葉天養先生

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

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七月十三日
第 353 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」)二零零七年七月十三日第 353 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

[閉門會議]

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。]

[鄭恩基先生此時到席。]

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/1 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》，把西貢斬竹灣第 257 約地段第 498 號餘段由「海岸保護區(1)」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/1 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

賴華喜先生	-	申請人
賴錦堂先生)	
李志峰先生)	申請人代表
何小芳女士)	

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請的背景。

8. 王愛儀女士按文件詳載的內容介紹這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請擬修訂大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖，把申請地點由「海岸保護區(1)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建兩幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 在《大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TMT/1》上，申請地點被劃為「海岸保護區」地帶。上述發展審批地區草圖於二零零零年九月二十九日在憲報刊登。在草圖展示期間，其中一宗反對個案(反對個案編號 2)反對把申請地點劃為「海岸保護區」地帶，因為會影響該地點的重建潛力。反對者並建議把申請地點改劃為准許住宅用途發展的用途地帶。城市規劃委員會(下稱「城規

會」)在初步考慮這宗反對個案後，決定不建議針對反對而對發展審批地區圖作出修訂，理由包括把申請地點劃為「海岸保護區」地帶是恰當的；由於「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途，故反對地點的重建潛力並未受到影響；以及反對者沒有提供資料，以證明改劃用途地帶的建議不會對該區的景觀和基礎設施造成不良影響；

- (c) 在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/1》上，申請地點被劃為「海岸保護區(1)」地帶。上述分區計劃大綱草圖於二零零三年九月二十六日在憲報刊登。在分區計劃大綱圖展示期間，接獲一宗反對個案(反對個案編號 1)，反對把申請地點及毗鄰魚塘劃為「海岸保護區(1)」地帶，並建議把有關地點改劃為准許發展康樂垂釣的用途地帶。城規會分別在二零零四年一月十六日和二零零四年四月十四日初步和進一步考慮這宗反對個案後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱圖作出修訂；
- (d) 從小型屋宇政策角度而言，西貢地政專員不支持這宗申請，因為當局已在一九八零年以私人協約方式批地予申請人在斬竹灣村第 257 約地段第 632 號興建一幢小型屋宇，而且現時的申請地點位於斬竹灣村的「鄉村範圍」外。西貢地政專員亦曾反對一宗擬在申請地點重建屋宇的先前申請，理由是重建申請必須由地段所有登記擁有人提出。根據分區測量處的記錄，在攝於一九六三年二月十七日的航攝照片上，並無發現聲稱的構築物。不過，一九五零年黃泥洲(第 257 約地段)的丈量約份地圖的原件顯示，有關地段發現有建築界線。根據這些記錄，當局相信在為擬備集體官契而進行測量時，確實有一幢屋宇存在。集體官契所顯示的註冊用地為 0.03 英畝的屋宇用地；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展會對現有的自然環境造成不良影響。改劃申請地點的用途地帶也會立下不良先例，

鼓勵發展項目從西北部擴散至東南部，不但會導致天然海岸線分割，更會對現有具吸引力的景觀造成不良影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例，申請人亦未有評估和確定同類發展對區內道路網的交通所造成的累積影響；

- (f) 在法定公布期內接獲 16 份公眾意見書，反對這宗申請，理由是「海岸保護區(1)」地帶的規劃恰當；批准這宗申請會破壞「海岸保護區(1)」地帶的完整性，並立下不良先例，而且滲漏的污水也可能污染附近的水道。此外，一份公眾意見書質疑申請地點業權的合法性；
- (g) 除了西貢地政專員表示無法在一九六三年的航攝照片發現聲稱的構築物外，規劃署在進一步檢查於一九四五年和一九五六年拍攝的航攝照片後，也得出相同的結論。在有關的航攝照片中，包括在發展審批地區草圖首次公布時(即二零零零年九月二十九日)或以後所拍攝的照片，均未能發現建築物或構築物。申請人聲稱申請地點曾建有一幢屋宇，但除了文件繪圖 Z-2 的照片外，申請人並未有提供充分證據以支持其聲稱；以及
- (h) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。申請地點為「海岸保護區」地帶的一部分，該地帶延綿不斷，由斬竹灣一直伸延至黃麴地。該地區的風景亦非常優美，並未受發展破壞，具有保育價值。「海岸保護區(1)」地帶的規劃恰當，可保護天然海岸線的特色。批准有關改劃用途地帶的建議，會為該區的其他同類申請立下不良先例。申請人並未評估和確定批准同類申請對區內道路網絡的交通所帶來的累積影響。此外，申請地點位於斬竹灣村的「鄉村範圍」外，當局亦已在一九八零年以私人協約方式批地予申請人興建一幢小型屋宇。

9. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述支持這宗申請的理據。

10. 何小芳女士陳述下列要點：

- (a) 雖然「屋宇(只限重建)」屬「海岸保護區(1)」地帶「註釋」的第二欄用途，但該用途只限於重建現存的屋宇。由於申請地點原有的「祖屋」在七十年代已經倒塌，早於發展審批地區草圖於二零零零年在憲報首次刊登的日期，所以申請人並無資格根據《城市規劃條例》第 16 條提出有關「屋宇(只限重建)」的申請。因此，申請人如要在申請地點重建屋宇，唯一的途徑是把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 有關地段屬「建築物及花園」地段，由申請人的家族擁有超過一個世紀。她重申，申請人擬在他的屋宇地段興建屋宇，這是申請人根據土地契約所享有的權利。她指出，西貢地政專員從小型屋宇政策角度而言提出反對，這點並非相關的因素，因為擬議屋宇與該政策所界定的新界豁免管制屋宇有所不同；
- (c) 何女士參照分區測量處在一九八三年繪製的測量圖則，指出政府已收回緊接申請地點北面的第 498A 號地段。申請地點(第 498 號餘段)的地盤面積約為 260 平方米，其中約 111.5 平方米作屋宇用途，約 154.2 平方米作農業用途。申請人打算在該地段作屋宇用途的部分興建兩幢屋宇；
- (d) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見只表示申請地點主要是草地。倘若在建築工程進行期間及完成後，申請地點的排水或徑流不會對附近魚塘的養魚活動造成不良影響，漁護署署長便不會對這宗改劃用途地帶的申請提出負面意見。就這方面，何女士表示申請人會小心設計擬議的重建項目，並會提供充足的污水處理和排水設施，以確保附近魚塘的水質不會受到影響。此外，申請人表明一定會保留申請地點兩棵很大的樹；

- (e) 由斬竹灣伸延至黃麴地的「海岸保護區」地帶內，有一些三層高的新界豁免管制屋宇位於申請地點附近，包括一個在大網仔路對面，以及兩個在申請地點東北面的獨立地段上的屋宇。這些發展所處地點均劃為「鄉村式發展」地帶，而且規模細小。由於擬建的兩幢新界豁免管制屋宇會較原有的構築物為小，所以其發展規模也屬於細小。擬議發展與鄉村環境互相協調，不會對附近地區造成嚴重的不良影響；以及
- (f) 雖然申請人支持把該區劃為「海岸保護區」地帶，但他根據土地契約所享有的建屋權利不應受到剝奪。申請人會小心設計擬議的重建項目，以保護現有的生態環境，並會種植更多樹木，藉以美化環境。

11. 申請人說，他在申請地點的「祖屋」出生，今年已七十三歲。該「祖屋」在他三十多歲時倒塌，由於當時非常貧窮，無法把已塌毀的「祖屋」重建。他現在打算在申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇，使家族三代可一起居住，並保存家族的遺產。

12. 李志峰先生說他已五十多歲。他回憶舊屋附近有一個碼頭，受短期租約管制。當時，人們會由該碼頭乘船來往西貢。年幼時，他經常前往申請人的舊屋。他指出，城規會拒絕申請地點的擁有人在自己的地段上建屋是不合理的。

13. 賴錦堂先生說，他的家人都希望城規會可批准這宗申請，使他們能重建祖屋，供後代居住。

14. 何小芳女士補充說，申請人所面對的問題是，儘管他根據土地契約享有建屋權利，但《城市規劃條例》卻不准許擬議的重建項目。她相信，如在發展審批地區圖首次公布前，原有的屋宇並未倒塌，申請地點應會劃為「鄉村式發展」地帶。

15. 一名委員詢問，在航攝照片中，舊屋有沒有可能受到遮擋。王愛儀女士說，如該三層高舊屋的外型像文件繪圖 Z-2 所示，並如申請人所稱般建在申請地點，要把該舊屋從附近的林

地或草地分辨出來應無困難。此外，西貢地政專員表示，在一九六三年拍攝的航攝照片中看不到構築物。該委員接着詢問申請人，能否提供進一步證據，證明文件繪圖 Z-2 的照片所顯示屋宇便是曾建在申請地點的祖屋。何小芳女士請委員留意，申請地點附近劃為「鄉村式發展」地帶的用地有兩幢屋宇，但在有關的航攝照片中根本看不到這兩幢屋宇。她說，申請人並無其他證據證明該屋宇曾經存在，但最重要的一點是，土地契約清楚訂明，申請人在有關地段有建屋權利。

16. 王愛儀女士在回應一名委員的提問時說，文件第 2(c)段的陳述，即在申請地點仍可發現屋宇牆壁的遺跡和基石，並可找溯屋宇的面積大小，是申請人為支持其申請而提出的。她又說，發展審批地區圖於二零零零年在憲報刊登前，當局曾為擬備該圖而對當時存在的土地用途進行調查。調查顯示，申請地點當時空置。另一名委員詢問，申請人聲稱屋宇的基石仍然存在，這可否作為充分的證據。王愛儀女士參照在二零零六年十二月二十二日所拍攝的實地照片時說，在申請地點找到的石塊看來不是屋宇牆壁的遺跡。有關這點，申請人說屋宇在倒塌後，又受到在區內走動的牛隻進一步破壞。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

17. 一名委員詢問，申請人可否只按屋宇地段而重建屋宇。王愛儀女士說，根據「海岸保護區(1)」地帶的用途區劃，「屋宇(只限重建)」為第二欄用途，必須向城規會申請規劃許可。就此而言，擬議發展只有通過修訂分區計劃大綱圖的用途區劃才能進行。王女士補充說，小組委員會曾拒絕有關改劃該區用途地帶的同類要求，主要是因為有關要求不符合規劃意向，亦有區內人士提出反對。何小芳女士補充說，申請人面對的問題是他無法根據《城市規劃條例》第 16 條取得規劃許可，因為在發展審批地區圖於二零零零年在憲報首次刊登時，有關屋宇應已實際存在。

18. 王愛儀女士在回答主席的詢問時說，發展審批地區圖於二零零零年在憲報刊登時，當局所接獲的反對並非由申請人提交。

19. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們申請聆訊的程序已經完成，小組委員會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

20. 主席指出，申請人只有根據《城市規劃條例》第 16 條申請重建屋宇，屋宇在申請地點是否存在一事才會是相關的考慮因素。一名委員詢問，如可找到屋宇的地基，會否獲接納為屋宇曾經存在的證據。秘書說，在修訂《法定圖則註釋總表》時，「現有建築物」的定義亦已一併作出修訂。「現有建築物」是指屋宇在發展審批地區圖於憲報首次刊登時已實際存在。

21. 委員普遍同意，批准有關改劃用途地帶的要求，會為該區其他同類申請立下不良先例，而申請地點現有的用途區劃恰當，可保護景觀和風景價值甚高的現有魚塘。

22. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點為「海岸保護區」地帶的一部分，該地帶延綿不斷，由斬竹灣伸延至東面的黃麴地。該地區的風景亦非常優美，並未受發展破壞，具有保育價值。「海岸保護區(1)」地帶的規劃恰當，可保存天然海岸線的特色，並防止海岸發展雜亂無章；以及
- (b) 批准有關改劃用途地帶要求，會為該區其他同類申請立下不良先例，倘這類要求均獲批准，累積影響所及，會對該區現有的魚塘、自然景觀、交通設施和海岸環境造成不良影響。

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時返回會議席上。]

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/I-TCTC/33 擬議修訂核准的總綱發展藍圖，把位於東涌市中心東涌市地段第 1、2、3、4 和 5 號的東涌市地段第 3 號地下平台由商業區(小學部分)改為擬議宗教機構(教堂)和零售用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/33 號)
-

23. 這宗申請由地鐵有限公司(下稱「地鐵」)提交。由於運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是地鐵董事局成員，而運輸署助理署長是該副秘書長的候補委員，因此運輸署李欣明先生就這宗申請申報利益。

[李欣明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂核准的總綱發展藍圖，把東涌市地段第 3 號地下平台，由商業區(小學部分)改為擬議宗教機構(教堂)和零售用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 11 份公眾意見書，其中一份意見書贊同這宗申請，因為東涌缺乏大型教堂。其他意見書則反對這宗申請，理由是東涌已設有很多零售商店；擬議教堂只可令社區一小部分人受惠；有關處所未能為東涌廣大居民服務；東涌並無為外

籍居民而設的國際學校；有關發展會對視覺效果造成影響及降低生活環境質素；以及人流複雜會引致治安問題；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 11.1 段。這宗申請只涉及對先前獲小組委員會核准的總綱發展藍圖作出輕微修訂。有關部門(包括教育局局長)對相關修訂並不反對或沒有負面意見。擬議教堂及零售用途與附近的住宅發展項目並非不相協調。擬議用途規模細小，不大可能會對該區造成重大的不良影響，加上擬議用途會另闢通道，因此應不會引致治安問題。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

25. 王愛儀女士在回應一名委員詢問時參照了文件附錄 Ia，並表示擬議宗教機構是一所教堂，而據申請人表示，有關處所主要在周末及周日用作集會場地。

商議部分

26. 秘書在回應一名委員詢問時表示，宗教機構是概括用途名稱，包括教堂、寺廟及清真寺等。現時這宗申請涉及教堂用途，不大可能會造成一些公眾人士所關注的環境問題。

27. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，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，批准有關總綱發展藍圖和這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年七月二十七日止，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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 留意下文(b)、(d)、(e)、(f)及(g)項所載的附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖(包括發展計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 設計及興建幼稚園，並設置相關的泊車及／或上落客貨區，而有關設計和設施必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (c) 提供消減噪音及空氣質素監控措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及興建一間日間託兒所，而有關設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 擬議發展的建築物高度，包括樓層數目及主水平基準以上多少米的規定，必須符合民航處處長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實提供戶外休憩及康樂設施，以便把「投影效應」的不良影響減至最低，而有關設計和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 就汽車、單車、電單車車位及上落客貨處制定詳細設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相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) 根據契約向地政總署提交一般建築圖則及美化環境建議，以待批准；
- (c) 獨立洋房區內的擬議緊急車輛通道，須採用一般設計，專供緊急車輛使用；緊急車輛通道兩端亦須設有消防專用欄，防止非緊急車輛進入；以及

- (d) 根據契約向地政總署申請修改契約興建擬議宗教機構(教堂)，以待批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/136 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌第210約地段第300號、305號餘段、306號餘段、307號餘段、343號A分段第2小分段(部分)、344號、345號、346號、347號和349號餘段(部分)及毗連政府土地進行低密度住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-HC/136號)
-

簡介和提問部分

29. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問之一屈基夫及何有限公司有業務往來，因此已就申請申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席，李欣明先生則此時返回會議席上。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議低密度住宅發展；
- (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六份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議發展可能會阻塞現有鄉村通道、造成排水問題、對交通造成不良影響及帶來泊車問題。民政事務專員表示接獲由鹿尾村互助委員會就這宗申請提出的反對，主要因為居民迫切需要在鹿尾村闢設公眾停車場。他要求把公眾停車場設施納入西貢公路改善工程計劃內；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。擬議住宅發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，其發展密度亦沒有超出相關地積比率的限制。至於有關發展與現有工業運作不協調會引致環境問題，申請人所進行的評估顯示，有關發展不會對環境造成重大的不良影響。其他受關注問題，如鹿祥路改善工程、內部交通和泊車設施、美化環境和保護樹木及考古事宜，可透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。至於當局接獲公眾就交通影響、通道及排水問題提出的意見，有關政府部門並不反對擬議發展。為了盡量減低有關發展可能對交通造成的影響，建議附加關於擴闊鹿祥路的規劃許可附帶條件。設置公眾泊車位的事宜會由有關政府部門分開處理。

31. 王愛儀女士回應一名委員提問時表示，政府土地佔申請地點面積約 22%，大部分位於申請地點東部，毗鄰西貢公路。她回應主席質詢時表示，申請人由於無法與地段第 288 號餘段的土地擁有人聯絡，因此該地段並未計入申請地點範圍內。該地段有直接通道接駁鹿祥路，不會被擬議發展包圍。

32. 一名委員詢問毗鄰西貢公路的政府土地擬作何種用途。王愛儀女士表示，申請人打算把發展的界線從西貢公路後移，避免侵佔道路擴闊工程範圍。根據擬議平面圖，有關政府土地是退入範圍的一部分，並會用作興建游泳池。王女士補充，緊貼申請地點南面的土地涉及一宗擬建 13 幢屋宇的規劃申請(編號 A/SK-HC/119)，由同一名申請人提交。該宗申請在二零零五年六月獲批給規劃許可，附帶條件之一是有關發展的界線須從西貢公路的路緣後移。

商議部分

33. 部分委員參照了文件繪圖 A-1，關注到倘這宗申請獲得批准及根據先前獲批准的申請(編號 A/SK-HC/119)發展計劃(所涉土地緊貼申請地點南面)展開後，位於地段第 288 號餘段以南的地段第 301 號會否被包圍。秘書參照了根據申請編號 A/SK-HC/119 所提交的擬議平面圖，指出地段第 301 號可經有關發展的一條內部通道到達。地政總署霍麗棧女士回應主席

提問時表示，倘這宗申請獲得批准，申請人應提交換地申請，以便展開擬議住宅發展項目。地政總署在處理有關申請時，會盡量確保受有關發展影響的居民的通行權，讓他們仍能進出有關地段。

34. 由於要配合道路擴闊工程，擬議發展的界線須從西貢公路後移，部分委員關注毗鄰西貢公路的政府土地應否計入地盤界線範圍及總樓面面積。秘書問及這方面的土地政策時，霍麗棧女士回應說，一俟地政總署收到換地申請，便會就擬議換地事宜諮詢相關政府部門(包括專責工務的部門)。當局會附加相關的土地契約條件，即不得在申請地點退入部分搭建任何建築物或構築物。她補充，有關道路工程暫定於二零零九年動工，當局可能不會把該塊政府土地納入批地範圍。

35. 為落實有關道路工程計劃，委員一致同意把相關政府土地剔出申請地點界線範圍。由於地盤範圍及可提供的總樓面面積將受影響，擬議平面圖亦須相應更改。委員同意延期處理這宗申請，以待申請人提交經修訂計劃。

36. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交經修訂的計劃，把毗鄰西貢公路的政府土地剔出申請地點界線範圍。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的經修訂計劃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經修訂計劃。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/SK-HC/147 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第244約地段第430號餘段、431號B分段、
434號L分段、435號F分段、431號餘段、
433號G分段、434號K分段、435號G分
段、433號H分段和434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/SK-HC/147號)

[吳祖南博士及簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議三幢新界豁免管制屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是這宗及其他申請如獲批准，位於鄉村與農地之間的界線便會向西上移至山谷，減損現有景觀特色。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，而申請人並未評估可能會對交通造成的累積影響；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，主要基於保護自然環境、有關發展屬零碎發展項目及交通問題等理由，反對這宗申請。他們建議小型屋宇須遵照地政總署的指引以綜合方式興建，確保屋宇形式統一，並提供充足泊車位、行人及單車徑、綠化區及公共休憩用地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。這宗申請符合《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》，即申請地點位於有關「鄉村範圍」內，有關「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及附近地區並非常耕農地。至於運輸署助理署長／新界關注擬議發展可能會對交通造成累積影響，由於有關發展不會提供任何泊車位，因此只會有輕微的交通影響。景觀問題可透過附加相關的規劃許可附帶條件獲得解決。就公眾提出的意見而言，在有關「鄉村式發展」地帶內並無足夠土地可

供興建小型屋宇。小型屋宇用地須按照地政總署所訂準則分配。

38. 委員並無就申請提出問題。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可的有效期至二零一一年七月二十七日止。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；
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必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必須符合規劃署署長或城規會的要求。

40. 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。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/SK-PK/153 在劃為「道路」用地的西貢對面海第212約地段第4號E分段(部分)和4號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時冷氣管道工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-PK/153號)
-

簡介和提問部分

41. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問之一安誠工程顧問有限公司有業務往來，因此已就申請申報利益。小組委員會知悉申請人於二零零七年六月二十八日要求延期考慮這宗申請，以便有時間與第 212 約地段第 4 號 E 分段(申請地點通道的組成部分)的業主，就繼續使用有關通道進行磋商。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／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。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良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)]

A/I-MWI/40 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「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號和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/40D號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生表示於二零零六年五月二十日首次接獲這宗申請，其後曾四次延期考慮這宗申請，其中三次由申請人提出延期要求，分別於二零零六年七月七日、二零零七年一月十九日及二零零七年四月十三日獲小組委員會批准。首兩次延期的理由是給予申請人有更多時間處理有關政府部門所關注的事宜。上一次延期要求於二零零七年四月十三日獲得批准，以給予申請人更多時間向地政總署澄清有關通往及穿越申請地點的道路工程的細節、設計及落實事宜，該道路已於憲報公布。待有關事宜獲得澄清後，申請人會盡快提交補充資料。由規劃署提出的延期建議則於二零零六年十一月三日獲小組委員會批准，以便徵詢法律意見，以及要求申請人就發展密度事宜作出澄清。二零零七年六月十三日，申請人第四次要求再延期兩個月考慮這宗申請，因為他仍未就刊載於憲報上有關通往申請地點的道路工程計劃，接獲荃灣葵青地政專員滿意的回覆。李佩良先生指出自從約一年前延期要求首次獲批准以來，已給予申請人共六個月時間擬備向小組委員會提交的進一步資料。由於沒有充分理據支持再次延期考慮這宗申請，建議不應接納申請人的要求。

[吳祖南博士及簡松年先生此時返回議席。]

44. 主席詢問批准再次延期有何相關考慮因素。秘書回應說，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33，無論由申請人或規劃署提出的延期要求，一般而言，城規會會給予有關方面兩個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。在考慮進一步延期要求時，城規會會顧及所有有關的因素(包括要求是否合理、延期的期限及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響)。秘書繼續說，在擬備有關城規會規劃指引時，已考慮及適當地採納了香港地產建設商會和公眾提出的觀點／意見。有關指引旨在確保不會過度延期考慮申請，以致阻延發展建議落實，及／或由於延期就有關發展建議作出決定，而令公眾產生不必要的憂慮。主席補充說，對於在有關申請公布後向城規會提出意見的公眾而言，再次延期亦會造成不明朗因素。秘書回應一名委員的詢問時澄清說，倘小組委員會認為沒有理由支持延期，可在這次會議對有關申請進行考慮。

商議部分

45. 秘書回應一名委員的詢問時指出，現時這宗申請不會影響任何第三者的權利及利益，但曾接獲區內居民就擬議發展提出的反對。這名委員建議可最後一次批准申請人現時這個延期要求，但須告知申請人，小組委員會對於長時間(約一年)延期考慮這宗申請表示關注。

46. 李佩良先生回應主席的詢問時，根據文件附錄 Ii 指出，申請人聲稱多次致函荃灣葵青地政專員，要求落實於一九九六年獲批准並在憲報公布的道路工程計劃，但並未接獲滿意的回覆。申請人認為這條在憲報公布的道路，其設計和落實情況對擬議度假酒店發展極為重要。申請人要求再次延期考慮這宗申請，以便向地政總署核實有關憲報公布連接路的事宜。李佩良先生又指出，該憲報公布的道路工程計劃屬於馬灣公園發展的一部分。經修訂的馬灣公園發展計劃於二零零三年三月二十一日獲小組委員會批准(編號 A/I-MWI/27)，而道路的路線亦已作出修改。荃灣葵青地政專員告知，現已無需為馬灣公園發展鋪設憲報公布的道路以連接申請地點，因此，連接路不應由政府落實興建。地政總署現正考慮在憲報公布刪除這部分位於有關地段內的核准道路工程計劃。

47. 委員得悉道路工程計劃的落實情況並不屬於城規會的職權範圍。因此，申請人就延期要求所提出的理據(即需要更多時間就落實道路工程的事宜進一步聯絡地政總署)並不充分。此外，連接路並不包括在提交予城規會考慮的酒店申請內。申請人須自行與有關方面聯絡，以處理為申請地點鋪設連接路的事宜。

48. 經商議後，小組委員會決定不同意應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，理由是延期要求不符合城規會規劃指引編號 33(延期對根據《城市規劃條例》提交的申述、意見及進一步申述及申請作出決定)所載有關延期的準則，即自從上一次延期後，申請人已獲給予足夠時間以處理有關政府部門所關注的事宜，而申請人所提交的資料亦無提供充分理據，以支持再次延期考慮這宗申請。主席建議繼續考慮這宗申請，委員表示同意。

簡介和提問部分

49. 李佩良先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界指出，通往馬灣的車輛通道受到許可證制度所管制，私家車現時不得進入馬灣。他不支持為擬議酒店發展放寬車輛通道限制，亦不支持闢設擬議私家車停車處。另外，對於使用哥爾夫球車提供穿梭巴士服務，再附加一輛轎車和兩部小巴往來擬議發展及地鐵青衣站的建議，他亦有所保留。交通安排應採取協調方式以配合馬灣其他發展。環境保護署署長認為，在工程及運作的階段源自擬議發展的地面徑流和暴雨排放，可能對馬灣公仔灣漁排內易受影響地區的水質造成影響。申請人沒有提交進一步水質影響評估，以供環境保護署署長考慮。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，主要理由是申請人並無就申請地點的動植物和棲息地進行影響評估；造成林地的棲息地零散；過量砍伐樹木；以及沒有就受破壞的棲息地建議紓緩措施；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，其中五份就這宗申請提出反對／表示關注，主要理由是會對生態和交通造成影響；須向居民提供康樂設施；為柳花村安排通道；安置申請地點內的墳墓和建築工程會對神龕／廟宇造成滋擾；以及令馬灣公園的工程延期。另外兩份意見書由相同的提意見人提交，表示他們對這宗申請沒有意見。民政事務專員告知，現有通道應盡量保留，方便馬灣的村民。倘因擬議酒店發展而須修改行人路的路線，則須事先徵求馬灣鄉事委員會及村民的同意；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 段。對比先前已獲批准的計劃(編號 A/I-MWI/20)，擬議發展將會佔用申請地點南部一大塊茂密林地。擬議布局設計會造成林地棲息地零散，但申請人並無建議就受破壞的棲息地採取紓緩措施。生態評估報告並無評估有關發展對申請地點內的動植物和棲息地所造成的影響。砍伐樹木的範圍廣泛。雖然道路範圍縮減後，砍伐的樹木可減少 67 棵，但須砍伐樹木的總數仍達 215 棵(先前計劃須砍伐 190 棵樹)。此外，現時的布局設計將清除南面地區中央部分的大部分植物。申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀、交通和水質造成不良影響。雖然申請人表示會盡量保護位於申請地點北部的古窰，但申請書內並無提供足夠資料，詳細解釋可能對古窰及附近環境造成的直接和間接影響，並提出相關紓緩措施。消防處處長認為有關發展的擬議緊急車輛通道不符合要求，以及不能接受沒有提供通往申請地點的緊急車輛通道。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 一名委員詢問擬議酒店發展會否設有連接路。秘書指出，申請人將需要就道路的路線進行檢討，並與私人土地擁有人／政府聯絡，以便取得所需土地，鋪設擬議道路。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展會影響申請地點南部的天然林地。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的生態造成不良影響；
- (b) 擬議發展較先前的計劃遜色，即現有計劃須大量砍伐樹木以進行地盤平整，這一點不能接受。申請書內並無提供足夠資料，以證明該區饒富鄉郊特色的景觀環境不會受到不良影響；

- (c) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；
- (d) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區(特別是鄰近魚排)的水質造成不良影響；以及
- (e) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展會設有符合要求的緊急車輛通道。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/3 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/23》，把沙田第186約地段第380號餘段(部分)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/3號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會知悉，申請人於二零零七年七月十三日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料(包括現正定稿的交通影響評估)。

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，以及由於申請人已獲准共六個月時間準備所需資料，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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/ST/656 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田上禾輦第185約地段第63號和296號重建宗教機構(廟宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/656號)
-

簡介和提問部分

55. 小組委員會知悉，申請人於二零零七年七月十二日要求小組委員會延期考慮這宗申請，以便有時間解決有關政府部門所關注的技術事宜。

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/NE-KLH/364 在劃為「綠化地帶」和「露天貯物」地帶的大埔九龍坑南華莆村
第9約地段第617號B分段餘段、618號B分段餘段、622號B分段餘段(部分)和626號餘段(部分)闢設臨時露天停車場及附屬車輛檢查(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/364號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天停車場及附屬車輛檢查，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請用途涉及重型車輛行駛，以及有關露天停車場與住宅建築物距離少於100米。運輸署助理署長／新界不支持使用現有的直接車輛通道(即文件圖A-2所示A點)，因為可能會對該部分的大窩西支路構成安全問題；
- (d) 法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是造成空氣和噪音污染；夜間作業；以及重型車輛行駛導致安全問題。民政事務專員告知，南華莆村村代表反對這宗申請，因為露天停車場會對環境造成不良影響，該村發生交通意外的機會亦會增加。當局亦接獲大埔區區議員及大埔鄉事委員會主席的意見書，支持該村代表的意見；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。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。由於申請地點用作露天停車場涉

及重型車輛，因此會對附近的易受影響用途造成環境滋擾。

58. 鄧兆星博士回應一名委員的提問時說，編號 A/NE-KLH/325 的先前申請於二零零四年六月二十五日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給為期三年的許可。該申請擬作同一用途，由同一申請人提出。申請人已於二零零六年九月五日履行所有規劃許可附帶條件，有關規劃許可亦於二零零七年六月二十五日屆滿。

商議部分

59. 一名委員認為可從寬考慮這宗申請，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。雖然申請地點會受到吐露港公路的道路擴闊工程影響，但有關工程要到二零零八年年底才須展開。有見及此，該名委員建議可考慮批給較短的規劃許可期（為期 12 個月），以便申請人把作業遷往別處。委員同意此點。鄧兆星博士回應一名委員的提問時說，現有臨時車輛通道（即 A 點）會關閉，而申請人須使用運輸署建議的 B 點。另一名委員關注到有關地點營業至晚上十一時，此點亦是公眾反對這宗申請的理由之一。就這方面而言，委員同意申請人須縮短作業時間，於晚上九時停止運作。

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。有關規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，至二零零八年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施、為美化環境而栽種的植物和防止污染水質的擬議預防措施須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 除非事先取得水務署署長的書面許可，否則不得進行挖掘工程，亦不得進行挖井、爆破、鑽探或打樁工程；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十月二十七日或之前)，提交有關車輛通道、泊車位和上落客貨車位的設計，而有關設計必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，有關車輛通道、泊車位和上落客貨車位必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)提供，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(12個月)，是因為申請地點會受「擴闊吐露港公路／粉嶺公路」工程的影響，以及給予時間讓申請人把作業遷往別處；
- (b) 須與申請地點的其他有關擁有人解決涉及發展的土地事宜；
- (c) 須即時中止使用臨時直接通道(文件圖 A-2 所示 A 點)，並立即提供臨時措施，以阻塞該臨時直接通道。應使用現有小徑作車輛通道(文件圖 A-2 所示 B 點)；

- (d) 倘有關發展造成任何地陷情況，申請人須就這類地陷對私人物業所造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求向政府作出賠償；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)詳載於文件附件 V 的意見；
- (f) 在供電電纜附近進行工程時，須遵照《有關在供電電纜附近工作的實務守則》的規定；以及
- (g) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境紓緩措施，以盡量減低對環境所造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TK/235 擬在劃為「農業」地帶和「道路」用地的
大埔汀角汀角村第 17 約和第 29 約多個地段
設置臨時燒烤場和停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/235 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時燒烤場和停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於一個規模完善的現有植物苗圃內，而且申請地點及附近地區的農業活動活躍；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是會對空氣質素造成不良影響；燒烤場在

夜間作業會造成噪音滋擾；以及遊客會引起道路安全問題、破壞路旁植物和在紅樹林丟棄垃圾。民政事務專員告知，汀角的原居民代表和居民代表反對這宗申請，並表示應該保持寧靜的鄉村環境。他們亦對燒烤場對該區的交通、環境和噪音影響表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，為期兩年，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議燒烤場主要佔用申請地點的中央部分，其餘大部分在東面和西面的土地可保留作植物苗圃用途和常耕農地。從景觀的角度而言，燒烤場可予以容忍；而且燒烤場與附近地區的農業及康樂用途，並非不相協調。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議用途應該不會對該區的環境、排水和排污情況造成不良影響。建議附加相關規劃許可附帶條件，規定關設通道及車輛停泊區，以及要求提交並落實排水和美化環境建議，以紓緩可能出現的不良影響。建議批給限期較短的規劃許可(為期兩年)，以配合附近一個根據申請編號 A/NE-TK/228 獲得批准的臨時燒烤場，其規劃許可將於二零零九年三月九日屆滿，以便密切監察這類康樂用途對沿岸地區造成的影響。對於區內居民就交通、環境及噪音事宜提出的反對，當局會附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低燒烤場造成的不良影響。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 一名委員表示，申請地點位於汀角區內較偏遠的位置，環境寧靜並富鄉郊特色，燒烤場作業時間至晚上十一時，可能會對村民造成滋擾。鄧兆星博士指出，擬議作業時間與附近臨時燒烤場(申請編號 A/NE-TK/228)的作業時間相同。考慮到燒烤場的性質，以及環境保護署署長及警務處處長均對這宗申請沒有意見，委員普遍同意，燒烤場作業時間至晚上十一時，屬於可以接受，但當局須採取執行管制行動，以確保申請人遵守有關作業時間的附帶條件。主席要求城市規劃委員會秘書處

向規劃署轄下的中央執行管制及檢控組轉達委員所關注的事宜。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時後於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)就車輛通道及泊車位提交建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，就車輛通道及泊車位提交的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年四月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年四月二十七日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議(包括在申請地點北面界線栽種用作美化環境的樹木，以紓緩對現有景觀造成的不良影響)，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，美化環境和保護樹木建議(包括在申請地點北面界線栽種用作美化環境的樹

木，以紓緩對現有景觀造成的不良影響)必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年四月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 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)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(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規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批出較短的規劃許可有效期(為期兩年)，是為監察燒烤場的作業情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 須向大埔地政專員申請短期豁免書；
- (d) 須就車輛通道安排向地段第 1015 號餘段及第 1016 號餘段的擁有人取得同意書；
- (e) 申請人及其承辦商應就有關架空電線附近進行活動時須保持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可能造成電力危險，申請人及其承辦商須直接聯絡中電，以便改變架空電纜的有關路線，或以地下電纜代替；

- (f) 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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (g) 須就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；以及
- (h) 根據《建築物條例》進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

67. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請地點展開申請所涉用途前，須事先取得規劃許可。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-2 申請修訂規劃許可——在劃為「住宅(丙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶及顯示為「道路」用地的上水古洞南第95約地段第2242號興建屋宇(修訂核准計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/228-2號)

68. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下附屬公司兆興投資有限公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生現時與新鴻基有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。葉先生已因未能出席會議致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(修訂核准計劃)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長指出，現有圖則擬把屋宇興建在更加接近粉嶺公路的地方，因此受過高交通噪音影響的屋宇數目會比之前為多。不過，根據申請地點的租契條件，申請人須提交交通噪音緩解建議，而有關建議須符合環境保護署署長的要求；
- (d) 民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席和古洞南村代表均反對這宗申請，因為申請地點所進行的建築工程令村民的土地和果樹受損，設施亦遭破壞。因此，發展商應立即停止建築工程，並直接與村民聯絡以便解決有關問題；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 9.1 段。這宗申請只略為修訂先前的核准計劃(編號 A/NE-KTS/228)，有關部門包括運輸署和屋宇署均不反對擬議修訂。對於環境保護署署長關注申請地點會受到交通噪音的影響，則可透過採取租契條件所規定的合適緩解措施來解決。區內人士提出反對，主要是針對擬議發展在施工期間對現有村民造成滋擾和影響居住環境。應予注意的是，擬議發展如何落實執行不屬於城規會的職權範圍。發展商應密切監察地盤施工情況，以盡量減低對區內村民造成的不良影響。當局亦會促請申請人繼續與區內村民聯絡，解釋擬議發展的情況。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 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七月七日止。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) 設計並提供車輛通道、泊車位和上落客貨設施，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 切實執行申請人所提交的保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (d) 設計並提供污水處理設施／申請地點的污水渠駁引設施，而有關設計及設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 在石湖墟污水處理廠改良工程竣工前，不得安排居民入伙，而該工程現定於二零零九年完成；
- (f) 設計並提供消防設施和滅火水源，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交天然山坡災害研究並落實當中提及的紓緩措施，而有關研究及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據土地契約，申請人須向地政總署北區地政專員申請許可；
- (b) 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。設於申請地點內的現有總食水管(已納入

合約編號 23/WSD/06 的復修水管計劃)將受這項發展影響。受擬議發展影響而須進行的任何水管改道工程涉及的所有費用，概由申請人承擔。申請人須與水務署聯絡，以解決可能出現的銜接配合問題；

- (c) 根據《建築物(規劃)規例》，在計算地盤上蓋面積和地積比率時，申請地點南部的擬議迴旋處不應計算在地盤面積之內。根據《建築物(規劃)規例》，在計算地盤上蓋面積和地積比率時，任何根據《建築物條例》第 16(1)(p)條所需闢建的內街，亦不應計算在地盤面積之內。為申請地點內所有建築物關設緊急車輛通道時，各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。每個地盤應可獨立運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表 1 內有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的限制；
- (d) 如公用道路上的樹木受到這項發展影響，便須徵詢康樂及文化事務署署長和路政署總工程師／新界東的意見；
- (e) 如申請人把擬議私人發展內的樹木移植到公用道路上，康樂及文化事務署署長會提出反對；
- (f) 所有私人設施和構築物必須建於有關地段內，並由地段擁有人負責保養；
- (g) 今次提交的建議計劃把更多幢屋宇興建在更為接近粉嶺公路的地方，該道路交通繁忙，將會為有關屋宇帶來過高的交通噪音，因此，申請人或須採取更嚴格的緩解措施(例如加高隔音屏障)；
- (h) 申請人應與區內村民聯絡，向他們解釋擬議發展的情況；以及
- (i) 申請人應留意文件第 8.11 段所述區內人士的反對意見，盡量減低施工期間對區內村民造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。鄧博士和賴女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、梁美玲女士和吳少俊先生此時應邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL/144 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商鋪的公眾停車場」地帶的元朗水車館街28號萬金中心8樓至13樓經營商店及服務行業(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/144B號)
-

73. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問之一才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就申請申報利益。

[劉志宏博士此時離席。]

簡介和提問部分

74. 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) 擬議商店及服務行業(臨時汽車陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請人所提交的元朗市中心公眾停車場評估報告，未能提供足夠的交通理據，特別是報告內沒有全面研究附近地方未來的泊車供求情況。擬議發展會對區內道路交匯處造成不良的交通影響，但申請人並無建議提供所需的交通改善措施。他亦不同意評估報告所指非法泊車和提供泊車設施兩者並無直接關係。警務處處長對於取消提供交通設施有保留，因為這樣必然會令泊車位數目減少，導致元朗區內非法泊車的問題更加嚴重；
- (d) 在法定公布期內接獲十份公眾意見書，反對這宗申請，理由是元朗區的公眾泊車位供應不足，司機往往因為找不到有蓋泊車位而被迫使用露天泊車位，飽受日曬雨淋之苦。擬議發展會令泊車的費用上升，引致非法路邊泊車的問題。此外，提意見人指出，申請處所 5 樓至 13 樓已經關閉以便轉作汽車陳列室，但處所內不單沒有提供消防裝置，更進行汽車修理活動和存放易燃物品，令火警風險增加；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (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 段。擬議發展會令該多層停車場的公眾泊車位大幅減少，由原本提供的 419 個泊車位減少 178 個，減幅達 42%。申請人沒有提供充分的理據，以支持把公眾泊車位轉作汽車陳列室用途。申請書內亦沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對交通造成不良影響，或不會導致元朗市公眾泊車位的供應減少。批准這宗申請會為附近地方的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致元朗市內的公眾泊車位大幅減少。此外，亦有區內人士反對這宗申請。

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議臨時汽車陳列室會令該多層停車場的整體泊車位供應減少約 42%，減幅顯著。申請書內並沒有提供充分理據以支持擬議轉變，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對交通造成不良影響，或不會導致元朗市公眾泊車位的供應減少；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為元朗區內其他多層公眾停車場的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內公眾泊車位的供應大幅減少。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-PS/263 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山庸園路第122約地段第621號A分段餘段、621號A分段第2小分段、621號B分段第2小分段、621號B分段餘段、623號餘段、624號、626號餘段和631號進行住宅發展(分層樓宇和屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/263B號)
-

簡介和提問部分

77. 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) 擬議住宅發展(分層樓宇和屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，由相同的提意見人提出，基於「風水」理由反對這宗申請。民政事務專員表示，收到屏山鄉村代表的兩份意見書，基於「風水」理由提出反對，有關意見已送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。這宗申請擬把現設於申請地點的金屬鑄造廠轉作住宅發展，符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。據申請人調查所得，申請地點附近的工業公司並無積極經營業務，故此不會造成嚴重的環境影響。申請人建議採取多項緩解措施，包括採用單一方向建築物的設計和透過建築物的座向，盡量減低噪音的影響，並同時築建高三米的實心圍牆，藉以減低工業噪音可能帶來的影響。技術評估結果顯示，擬議發展不會對附近地方的環境、交通、排水和景觀造成負面影響。至於區內人士的反對意見，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議住宅發展與現有樹木所在之處並無太大衝突，亦不會對景觀造成負面影響，而且沒有侵佔白花山已獲許可墓地的地方。不過，為釋除區內村民的疑慮，建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人應就區內村民關注的問題與他們聯絡。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

79. 一名委員詢問如何處理區內人士以「風水」理由提出的反對。秘書指出，「風水」問題並非一項規劃考慮因素，但在適當情況下，景觀事宜和區內村民的看法會加以考慮。就這宗

申請而言，城規會會提醒申請人就區內村民關注的問題，與他們聯絡。

80. 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二零一一年七月二十七日止。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) 為擬議發展提交並落實美化環境建議，包括保護樹木和代償植樹的計劃，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) 設計並提供環境緩解措施，而有關設計和措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展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；
- (d) 為擬議發展設計並提供泊車設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，為通道和行人路設計並進行道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 在施工前提交詳細的考古調查報告，並落實報告中提出的緩解措施，而有關報告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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在展開發展項目前應就換地一事另行向元朗地政專員申請許可；

- (b) 查核並澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別和在管理和保養維修方面的責任誰屬；
- (c) 在交通影響評估報告中提出的擬議道路改善工程完竣後，才可申請佔用許可證；根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請人須為申請地點內各幢樓宇提供緊急車輛通道；
- (d) 根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，考古調查應由取得古物主管當局所簽發牌照的合資格考古學家進行；
- (e) 申請人應在售樓書中說明擬議發展採用單一方向建築物設計的目的，以便未來住戶知悉該發展所採用的噪音緩解措施；
- (f) 有關緊急車輛通道的安排，應符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 V I 部的規定；
- (g) 申請人擬在庸園路鋪設雨水渠，以接駁朗天路的現有排水渠。擬議雨水渠的直徑為 1050 毫米，但朗天路的公眾排水渠直徑只有 900 毫米。如果庸園路的擬議排水系統不符合渠務署的標準，或如該系統任何部分經過私人土地，渠務署將不會接管該系統。申請人應就接駁屏廈路的擬議排污駁引設施諮詢環境保護署署長；以及
- (h) 申請人應就區內村民對擬議發展提出的關注，與他們聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-PS/269 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第121約地段第25號、28號餘段和29號餘段(部分)闢設臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)
-

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/269號)

簡介和提問部分

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；
- (b) 擬議臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議發展會帶來環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲 143 份公眾意見書，當中 140 份意見書(有 125 份為內容劃一的信件)來自帝庭居第 1 期及第 2 期的居民，包括第 1、2 期業主立案法團兩名主席。他們反對這宗申請的理由是，屏葵路沒有足夠的容車量以應付重型車輛交通，而申請地點附近現已設有私家車、貨車及旅遊車公共停車場。擬議發展不單造成噪音和塵埃滋擾，亦會危及兒童和長者安全。此外，屏葵路亦有違法上落客貨活動。其餘三份公眾意見書由帝庭居第 1 期及第 2 期的物業管理公司、一名元朗區議員和一名塘坊村村民提出，反對理由與帝庭居第 1 期及第 2 期居民所提出的相似；以及

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，為期 12 個月，理由詳載於文件第 11.1 段。「政府、機構或社區」地帶內並無即時進行的發展計劃，而「鄉村式發展」地帶內亦無小型屋宇申請。批給為期 12 個月臨時性質的許可不會令「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以實現，而闢設公眾

停車場可有助應付區內村民的泊車需求。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，訂明不得在場內停泊貨車及旅遊車，並限制停車場的經營時間，藉以解決對環境問題的關注。至於區內人士以擬議發展可能帶來環境問題提出反對，則可透過訂定規劃許可附帶條件，限制停車場的經營時間和停泊車輛類別來解決。再者，批給較短的規劃許可有效期，有助監察擬議用途對附近住宅發展造成的不良影響會否愈加嚴重。

83. 委員並無就申請提出問題。

[鄭心怡女士此時離席。]

商議部分

84. 一名委員詢問規劃署為何建議批給為期 12 個月的許可，區內人士的反對意見又應如何解決。林永文先生表示，申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶部分並無即時進行的發展計劃，而劃為「鄉村式發展」地帶部分亦無小型屋宇申請，故此規劃署認為擬議發展可予容忍，而批給 12 個月較短的規劃許可亦可監察申請地點的情況。主席補充說，在「政府、機構或社區」地帶內，公眾停車場(貨櫃車除外)是經常准許的用途，故此申請人只須為申請地點東面劃為「鄉村式發展」地帶部份申請擬議用途的規劃許可。因應區內居民關注的問題，秘書建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人在申請地點東面栽種植物用作緩衝，以便為公眾停車場與附近住宅發展之間提供屏障。委員同意。

85. 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 12 個月，至二零零八年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放／存放未有根據《道路交通條例》申領有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (d) 沿東面界線設立闊 8 米的緩衝區，在內栽種植物，作為申請地點與附近住宅發展之間的屏障；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十月二十七日或之前)，提交美化環境建議，當中應包括上文(d)項所述栽種植物的緩衝區，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，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)切實執行有關的美化環境建議，而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三個月內(即在二零零七年十月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議中所述的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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) 如在指定日期當日仍未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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (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) 為於申請地點搭建擬議構築物向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 由貨櫃改裝的更亭視為臨時建築物，須受《建築物（規劃）條例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程（包括搭建任何臨時構築物），必須提交正式申請，以待審批；
- (d) 查核並澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及在管理和維修保養方面的責任誰屬；以及
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所載的紓緩環境措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/270 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第121約地段第153號餘段、154號和155號餘段闢設臨時有蓋及露天廢五金存放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/270號)
-

簡介和提問部分

87. 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) 關設臨時有蓋及露天廢五金存放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會帶來環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議用途與申請地點以北的民居不相協調；批准這宗申請亦會立下不良先例，令區內有更多同類申請。運輸署助理署長／新界認為，批准這宗申請可能會為附近地方的其他同類申請立下不良先例，倘若同類申請均獲批准，累積影響所及，可能會對附近道路網的交通造成負面影響。渠務署總工程師／新界北指出，申請人在申請書中提供的排水建議並不詳盡；
- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是申請用途既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近的住宅用途不相協調，而且會對區內居民帶來環境污染和噪音滋擾，亦會造成交通意外及引起衛生和健康問題。民政事務專員表示收到兩份書面反對，分別由洪屋村村代表和橋頭圍村代表提出，理由主要是造成環境污染和滋擾，以及引起交通、衛生和健康問題；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。擬議發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為申請地點從未獲批給規劃許可進行露天貯物用途，而有關發展亦與申請地點附近的民居不相協調。政府部門對這宗申請提出負面意見，而申請書內並沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。此外，區內人士亦反對這宗申請。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 使用申請地點作臨時有蓋及露天貯物並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分的理據足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項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，因為並無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且申請用途亦與鄰近民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關用途不會對附近地方的環境、交通、排水及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/499 把劃為「未決定用途」地帶的
元朗厦村第124約地段第108號B分段(部分)
根據申請編號A/YL-HT/347批給的
臨時露天貨櫃場規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/499號)
-

[敖國強先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把根據編號 A/YL-HT/347 批給的臨時露天貨櫃場規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點和車輛通道(田廈路)附近有易受影響的用途，預期擬議發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是重型車輛於申請地點起卸貨櫃時會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會違反「未決定用途」地帶的規劃意向。申請地點附近大多用作露天存物場、停車場和各類工場，故此露天存放貨櫃並非與附近土地用途不相協調。因應環境保護署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請地點不得在夜間運作，亦不得在星期日及公眾假期運作，並限制貨櫃的堆疊數目，以便減低可能造成的環境影響。至於區內人士的反對，申請地點已經以混凝土鋪築路面，因此運作時應不會製造大量塵埃，而過去三年亦無接獲申請地點造成污染的投訴。不過，倘這宗申請獲得批准，當局會附加規劃許可附帶條件，以解決對運作噪音的關注。

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，為期三年，至二零一零年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點外圍 5 米以內的貨櫃堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度，而存放在申請地點任何其他地方的貨櫃堆疊高度限為七個貨櫃；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上六時至翌日早上八時於申請地點進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請（編號 A/YL-HT/347）設置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（即在二零零七年十月二十七日或之前），提交根據先前申請編號 A/YL-HT/347 所批准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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零零八年一月二十七日或之前）修理及修復申請地點的現有車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 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；

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

93. 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任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政專員的批准，不得在該農地搭建任何構築物；
- (c) 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，澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (d) 遵守環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向發展項目供水。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，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (f) 按照路政署最新制定的標準圖則編號 H1113 及 H1114，修理或修復車輛進出通道。

[敖國強先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LFS/156 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第128約地段第10號餘段、12號(部分)、14號B分段(部分)、14號餘段、15號A分段(部分)、15號餘段(部分)、16號(部分)、17號A分段(部分)、17號B分段、17號C分段和17號餘段及第129約地段第2153號A分段和2388號A分段第2小分段及毗連政府土地進行住宅發展
(地積比率限制由0.2倍略為放寬至0.2334倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/156號)
-

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅發展並把地積比率限制由 0.2 倍略為放寬至 0.2334 倍；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

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二零一一年七月二十七日止。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) 提交排水建議，以及提供和負責維修保養擬議的排水設施，而有關建議、設施和維修保養事宜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、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在落實擬議住宅發展前，向元朗地政專員提交換地申請。申請人亦須與路政署、運輸署和第 129 約地段第 3569 號的發展商解決擬議通道的管理及維修保養事宜；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水影響評估所提供的意見(詳載於文件第 9.1.2(b)段)；
- (c) 申請人須採取噪音影響評估內建議的所有噪音消減措施；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／設計及園境的意見，即應考慮為屋宇之間保留較多空間，以縮小擬議住宅發展的規模，以及採用合適的外牆設計、批盪和花卉樹木種植等，以免對視覺效果造成不良的影響。為阻隔發展對視覺效果的影響而建議在周邊栽種的植物，須與附近的景觀融合。申請人亦須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就已提交的園境設計總圖和擬議隔音屏障所提供的意見(詳情分別載於文件第 9.1.4(f)和(h)段)；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須闡明車輛停泊／上落貨設施如何符合《香港規劃標準與準

則》的規定；擬議發展附近現有和擬議的道路設施，包括行人徑、行人過路處等是否足以應付區內人士和日後遷入的住戶往來使用；澄清通往申請地點通道的土地類別和管理／維修保養責任誰屬，以及就這些事宜徵詢有關地政／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，即須澄清擬議通道和申請地點界線外與通道有關的工程的維修保養責任誰屬，以及申請人須保養維修有關通道；
- (g) 根據《建築物條例》，除已獲豁免的設施外，康樂設施(即住客會所)均須計算在總樓面面積和上蓋面積內。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定適用；
- (h) 緊急車輛通道的安排須符合由建築署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。根據該守則，沒有設置緊急車輛通道供會所至少其中一個主要正面使用，並不符合該守則的規定。消防處處長在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 現有水管會受影響。申請人須支付受擬議發展影響而須進行的任何所需改道工程的費用。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-LFS/159 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第129約地段第2201號(部分)、2219號餘段(部分)、2225號(部分)和2341號(部分)臨時露天存放塑膠和五金(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/159號)
-

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放塑膠和五金，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，理由是申請地點和通道(深灣路)附近有易受影響用途，預料會對環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。申請地點並無即時進行的發展計劃，批准這宗屬臨時性質的擬議用途不會妨礙「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。為了釋除環境保護署署長的疑慮，建議附加規劃許可附帶條件，禁止在夜間及在星期日和公眾假期作業，以及限制申請地點內的工場活動和使用的車輛種類，以消滅對環境可能造成的影響。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一零年七月二十七日止。這項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進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得在申請地點進行修理、清潔、拆卸或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得在申請地點操作重量超過五公噸的車輛(包括重型貨車和貨櫃拖架)；
- (e) 在申請地點周邊五米範圍內存放的物料，堆疊的高度不得超出圍欄的高度；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月二十七日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施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；

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

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決有關這項發展的任何土地問題；
- (b) 申請地段位於根據集體政府租契批出的舊批農業地段，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政專員申請短期豁免書，把申請地點的違例構築物和申請中的擬議構築物納入規管；
- (c) 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》內所建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，和該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，以及就此徵詢有關地政及維修保養部門的意見；
- (e) 在有關地段外進行的所有擬議排水工程須徵詢元朗地政專員的意見，並須取得有關地段擁有人的同意。申請人須妥善維修保養其排水設施，而在運作期間如發現有關設施有不足之處／效用欠佳，亦須修正有關設施。申請人須顯示申請編號 A/YL-LFS/138 的露天貯物場與明渠接駁的詳情；以及

- (f) 擬議露天存放塑膠用途或會涉及存放／使用危險品。申請人在有需要時，須就作該類用途處所的發牌事宜與消防處危險品課聯絡，以徵詢意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-NSW/177 就劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壘圍村第104約地段第3734號B分段第1小分段和3734號餘段的臨時「私人游泳池及花園」用途規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/177號)
-

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時「私人游泳池及花園」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的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第12.2段。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 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，至二零一零年七月二十七日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 擬議游泳池不得開放供公眾使用；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-NSW/151 在申請地點落實的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月二十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 路政署不會負責／無須負責申請地點和青山公路一潭尾段之間的任何現有車輛通道的維修保養事宜；
- (b) 須根據《水污染管制條例》申請排污牌照；以及

- (c) 須根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 42 條有關泳池的規例，取得有效的泳池牌照。申請人須就擬議用途的發牌要求徵詢食物環境衛生署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-NTM/214 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第98約地段第145號(部分)、146號(部分)、147號、149號、150號、157號、158號和160號(部分)及毗連政府土地闢建臨時貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/214號)
-

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為土地擁有人／經營者先前獲批給規劃許可後，並無申請把違例構築物及佔用政府土地的情況納入法定規管內；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議發展與附近土地用途不相協調，並會令自然景觀和生態受到破壞；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。臨時貨櫃車停車場與附近的土地用途並非不相協調，而整體上亦符合「露天貯物」地帶的規劃意向。自二零零零年以來，兩宗先前由同一名申請人提交涉及貨櫃車拖架停放場的規

劃申請均獲得批准，申請人亦已履行所有先前兩項規劃許可就美化環境、排水、鋪築地面和設置圍欄事宜附加的規劃許可附帶條件。現時這宗申請基本上是要要求規劃許可，以便繼續使用申請地點作臨時貨櫃車停車場用途。對於區內居民提出的反對，關注到環境和景觀的問題，可透過文件第 12.5(a)至(e)段所建議的適當規劃許可附帶條件來解決。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 一名委員詢問是否有機制可確保申請人會提出申請把申請地點內的違例構築物納入法定規管內。主席指出，把違例構築物納入法定規管屬於地政事宜，超出了城市規劃委員會的職權範圍。地政總署為處理地政事宜的部門，負責根據契約採取適當的管制行動。

109. 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，至二零一零年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六由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，星期日及公眾假期早上十時前及下午五時後不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)，按照先前已獲准的規劃申請

編號 A/YL-NTM/101 提出並獲當局接納的美化環境建議，為失去的樹木作出補償，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 申請人須就申請地點內的構築物和佔用政府土地情況向元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約。地政總署會對申請地點內的任何違例構築物採取執行契約條款行動；
- (c) 申請地點現時未能接駁由渠務署負責保養維修的公共污水渠，申請人須就污水排放和處理事宜徵求環境保護署署長同意；
- (d) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (e) 任何連接申請地點和古洞路的現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；以及

- (f) 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。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條由建築事務監督釐定發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-ST/334 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第102約地段第125號C分段餘段(部分)、220號餘段(部分)、231號餘段(部分)和306號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時五金零售店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/334號)
-

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時五金零售店，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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 11.1 段。現時這間零售店可為該區鄉村居民提供服務。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以實現。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一零年七月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行機械維修或拆卸、金屬切割或鑽孔、噴油、錘鍊及其他工場活動；
- (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，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的車輛出入口必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)，就根據編號 A/YL-ST/243 的申請獲批准裝置的現有排水設施提交運作狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年一月二十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年四月二十七日或之前)落實，而有關設施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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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；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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 申請涉及的地段是以集體政府契約持有的舊批農地，事先沒有獲得元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內的違例構築物和非法佔用政府土地情況納入法定規管範圍；
- (c) 在申請地點經營業務須遵守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》最新版本；
- (d) 現有水管將受擬議發展影響而須進行改道工程，與改道工程有關的一切費用，必須由申請人承擔。若改道工程並不可行，則應由有關的水管中線起計各1.5米，提供三米闊的水務專用範圍，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途或停泊／存放任何車輛。水務監督和其屬下人員、代理人與承辦商，以及其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，跨過、穿越或從下面穿越該地點，以鋪設、修理和保養有關的水管和所有其他水務設施；

- (e) 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。根據《建築物條例》進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須正式提交申請，以待批准；以及
- (f) 即使申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但仍須向消防處提交收納了消防裝置建議的有關建築圖則，以待批准。

115. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請所涉及用途前，須事先取得規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-ST/335 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第156號B分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/335號)
-

116. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就申請申報利益。小組委員會知悉劉博士已離席。

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放可循環再造金屬連附屬辦公室，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，反對這宗申請，因為重型車輛出入申請地點運載貨物會產生噪音及塵埃，污染環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向難以實現，因為劃為「住宅(丁類)」地帶的有關地區並無即時須進行的發展計劃。至於區內人士因有關發展會對環境造成滋擾提出反對，可透過文件第 12.4(a)及(b)段所建議附加合適的規劃許可附帶條件來解決，即限制作業時間及禁止在星期日和公眾假期進行作業。

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 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，至二零一零年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於下午六時至翌日上午八時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)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規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，就根據編號 A/YL-ST/260 的申請裝置的現有排水設施提交運作狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)，在各個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員正式提交短期豁免書及短期租約的申請，以便把申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地事宜納入規管；

- (c) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對附近地區環境造成的影響；以及
- (d) 批給規劃許可，不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，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。用作辦公室的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。

121. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，須事先取得規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xii) A/YL-KTS/398 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路第106約地段第1159號餘段
闢設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/398號)

簡介和提問部分

122. 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) 擬議臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長認為，倘申請人未能妥善管理有關地點，擬議用途所造成的滋擾(如狗吠聲)會對附近易受影響的用途構成影響，晚上情況尤其嚴重；

- (d) 在法定公布期內接獲 22 份公眾意見書(其中一份附有 48 個簽名)，反對這宗申請，主要因為擬議發展會產生噪音(狗吠聲)、臭味、廢物、空氣污染(狗隻毛髮)、引致疾病及影響附近地區環境衛生，更與毗鄰的豪華住宅發展項目(四季豪園)不相協調。擬議發展會破壞寧靜環境，影響區內居民健康及物業價格；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。擬議用途提供寵物訓練及狗隻暫住服務，與毗鄰大型住宅發展項目(四季豪園)不相協調。申請人並無提供技術資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。申請地點位於水流田考古地點範圍，而申請人並無提供資料，以證明有關發展不會對該考古地點造成不良影響。此外，區內人士亦強烈反對這宗申請。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 吳少俊先生回應主席詢問時澄清，由於擬議發展的建築工程範圍佔申請地點面積約 30%，而興建游泳池亦須進行挖土，長遠而言，可能會影響申請地點作農業用途。

125. 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／農場／魚塘，以便作農業用途及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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與毗鄰大型住宅發展項目不相協調，有關屋苑容易受擬議發展造成的環境滋擾所影響；以及

- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及考古工作造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-PH/541 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路新隆圍第111約地段第582號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放待售私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/541號)
-

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

126. 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) 臨時露天存放待售私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長指出不同用途毗鄰而立，可能會產生問題，並應盡早取締「住宅」地帶內的露天貯物用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示不反對這宗申請。不過，提意見人指出，竹坑和新隆圍的村民關注到有關用途所佔用的土地不得超出申請地點範圍，因為最近有人在申請地點近粉錦公路的界線設置圍欄，對行人造成不便；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第12.2段。繼續把申請地點用作露天貯物，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。就此，元朗地政專員表示現正處理三宗在附近土地興建小型屋宇的申請。另外，根據城市規劃委員會規

劃指引編號 13D，申請地點屬於第 4 類地區，而該地區的規劃意向，是鼓勵盡早取締不協調的用途。申請地點自二零零零年起已獲批給規劃許可作同類用途，因此，經營者已有充足時間把有關用途遷往別處，而小組委員會亦曾告知先前的申請人(申請編號 A/YL-PH/514)不會再獲續期。在八鄉分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶的土地超過 90 公頃，但申請書內沒有提供任何資料，以證明為何「露天貯物」地帶內沒有合適土地可作申請所涉用途。

127. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 繼續把申請地點用作臨時露天貯物，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋；以及
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即申請地點屬於第 4 類地區，而此地區的規劃意向，是鼓勵盡早取締該等不協調的用途。當局已給予充足的時間讓經營者把有關用途遷往別處，但申請書內沒有提供足夠資料，以證明為何「露天貯物」地帶內沒有合適土地可作申請所涉用途。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-PH/542 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)
臨時露天存放建築材料及機器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/542號)
-

簡介和提問部分

129. 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) 擬議臨時露天存放建築材料及機器，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為連接粉錦公路與申請地點的擬議通道闊度不足以讓中型至大型貨車雙程行駛，在彎位處情況尤其嚴重。此外，申請書並無顯示位於粉錦公路的車輛進出通道的位置及闊度。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(10 米範圍內)有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北認為，申請人應提交排水建議，以證明可阻截現時所有流往及流經申請地點的水道及徑流，並經排放點妥為排放。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為現有景觀富鄉郊特色，草木茂盛，長有成齡樹，更有河流及山脈，擬議發展會減損現有鄉郊環境的景觀價值。從機電安全及供電可靠的角度而言，機電工程署署長反對這宗申請，因為申請地點範圍及附近一帶有 11 千伏架空電纜及電桿；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要因為申請地點鄰近民居；重型車輛進出、起卸及運載建築材料出入村路會產生噪音及塵埃，並會影響交通；以及有關發展會對毗鄰民居的排污造成影響；以及

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展既不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦與毗鄰民居不相協調。申請書並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水、交通及景觀造成不良影響。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的

規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，當局亦接獲政府部門的負面意見，以及申請人並無提交相關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區造成不良影響。

130. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「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(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與毗鄰民居不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13D 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，當局亦接獲政府部門的負面意見，以及申請人並無提交相關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境、排水、交通及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-SK/142 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第112約地段第693號A分段、693號B分段、693號C分段、693號餘段(部分)、701號A分段、701號B分段、701號C分段、701號D分段、701號E分段、701號F分段、701號G分段、701號H分段(部分)、701號I分段(部分)、701號J分段、701號餘段(部分)、702號A分段、702號B分段、702號C分段(部分)、702號餘段(部分)、706號A分段、706號B分段、706號餘段、707號A分段、707號B分段、707號C分段(部分)、707號D分段(部分)、707號E分段(部分)、707號F分段(部分)、707號G分段(部分)和707號餘段就准許興建的新界豁免管制屋宇進行填土和填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/142號)

簡介和提問部分

132. 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) 擬就准許興建的新界豁免管制屋宇進行填土和填塘；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北表示，申請人沒有提供任何資料，證明擬議的填塘工程不會使鄰近地區容易受到水浸的威脅。在妥善完成渠務影響評估和採取相關的紓緩水浸措施前，申請人不應在申請地點進行填塘及填土；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是填土及填塘會引致空氣污染、排水、環境衛生及破壞生態等問題；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。有關填塘及填土活動所涉及的範圍過大。申請書內沒有提供渠務影響評估資料，以證明有關工程不會導致鄰近地區易受水浸威脅。雖然在「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途，但申請書內沒有提供資料，證明確有迫切的需要，或已有制定的計劃，在申請地點上興建新界豁免管制屋宇。在這方面，元朗地政專員告知，並沒有收到就申請地點提出小型屋宇的申請。此外，區內人士亦對申請提出反對。

133. 吳少俊先生在回應一名委員的詢問時稱，根據申請人提供的資料，填土及填塘工程將覆蓋申請地點的全部範圍。從文件夾附的航攝照片(圖 A-3)可見，申請地點上仍有一個面積頗大的池塘。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供資料，證明擬議的填塘及填土活動不會對排水造成不良影響；以及
- (b) 就現階段而言，沒有即時的需要或計劃，在申請地點上興建新界豁免管制屋宇。因此，申請人就擬議填塘及填土工程提出的理由並不充分。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-TYST/343 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的元朗唐人新村第121約地段第2131號興建分層樓宇和略為放寬「住宅(乙類)1」地帶的地積比率和建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/343號)
-

簡介和提問部分

135. 小組委員會知悉，申請人於二零零七年六月二十六日及二十八日要求延期考慮其申請，以便有時間提交補充資料，處理環境保護署(環保署)對尚待解決的技術問題的關注。申請人表示已另行聘請一位環境顧問，負責與環保署聯絡和進行其他工業噪音量度及評估工作。申請人需要比預期較多的時間去擬備補充資料，主要由於處理工業噪音影響和鑑定有效緩減措施所涉及的問題複雜。

商議部分

136. 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。由於申請人已總共獲批給六個月的時間去準備資料，所以，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 10

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/384-1 申請修訂規劃許可——在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第113約地段第111號餘段、112號(部分)、113號(部分)、115號餘段、116號(部分)和117號餘段及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車和貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/384-1號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生告知，文件第5.1段所載申請地點涉及先前提出的「四宗規劃申請」，應修

訂為「五宗規劃申請」。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車和貨車)，為期三年——就一項核准計劃提出擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點具有農地復耕潛能；
- (d) 民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。有關減少 8.3% 的地盤面積和修改停車場設計的建議，屬輕微修訂事項。建議的其他主要發展參數沒有任何修改。雖然從農地復耕潛能的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但先前編號 A/YL-KTS/384 的申請，已於二零零七年一月十二日經覆核後獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准。城規會是基於體恤的理由而批准上述申請，主要考慮到申請地點曾經作為興建西鐵的施工地點，申請人要把申請地點恢復為農地，以便進行農業活動，或需時多年。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

139. 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，有效至二零一零年一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊按照《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車)，或貨櫃車拖架／拖頭；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行車輛拆卸、維修、修理、清洗、噴油及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得由地盤通道右拐入錦河路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡車身超過七米長的車輛，不得經由錦河路進入申請地點；
- (e) 在二零零八年一月十二日或之前落實認可的美化環境建議，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在二零零七年十月十二日或之前提交排水建議，而有關狀況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水建議須在二零零八年一月十二日或之前落實，而有關狀況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在二零零七年十月十二日或之前，於地盤辦公室設置一個三公斤裝乾粉式／九公升裝水式滅火筒，而有關設備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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 元朗地政專員保留對違例構築物採取執法／管制行動的權利。申請人應提交短期豁免書／短期租約的申請，以把在申請地點的違例構築物納入規管；
- (c) 當局不一定會批准前往申請地點的通行權；
- (d) 路政署不會／無須負責維修連接申請地點與錦河路的任何現有行車通道；
- (e) 必須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人應委任認可人士負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取執法行動，清拆所有違例工程；以及
- (f) 應採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、梁美玲女士及吳少俊先生出席會議解答委員的詢問。林先生、梁女士及吳先生此時離席。]

議程項目 11

其他事項

141. 議事完畢，會議在下午六時零五分結束。