

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年三月十三日下午二時三十分舉行的

第 391 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

吳祖南博士

陳曼琪女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年二月二十七日
第 390 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」)二零零九年二月二十七日第 390 次會議記錄草擬本在把英文本第 8 頁第 11 段倒數第二句的字眼“since”刪除後，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，在二零零九年三月十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖。核准分區計劃大綱圖一事將於二零零九年三月二十日在憲報公布。

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獲邀出席會議。]

議程項目 3 至 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/24 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢南丫村第 216 約地段第 29 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/SK-TMT/24 號)

A/SK-TMT/25 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢南丫村第 216 約地段第 29 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/25 號)

A/SK-TMT/26 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢南丫村第 216 約地段第 15 號(部分)及毗連政府土地
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/SK-TMT/26 號)

A/SK-TMT/27 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢南丫村第 216 約地段第 11 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/27 號)

3. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就該四宗規劃申請提交了意見書。杜德俊教授為世界自然基金會管理及發展委員會的成員，他已就這宗申請申報利益。委員得悉杜教授已就未能出席會議致歉。

4. 小組委員會留意到編號 A/SK-TMT/24 至 27 的申請性質類似，而申請地點位於同一地帶，彼此接近，故同意一併考慮該四宗申請。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士告知委員，在會上呈閱了替代頁，把每宗申請的指引性質條款收納在內，以供委員參考。她接著簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議四幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，編號 A/SK-TMT/24 至 27 的申請中每宗申請涉及一幢屋宇；
- (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，因為附近環境大致草木茂盛；擬議發展會影響林木區的完整性；當局留意到在南丫區有大量伐樹活動；批准申請會為同類申請立下不良先例。水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對申請，因為有關地區位於上段間接集水區內，附近既無雨水駁引設施，亦無公共污水駁引設施。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為有關地區現時唯一的對外連接道路是西沙路，屬容量有限的雙線不分隔車路。這段道路目前並無改善建議。位於有關「綠化地帶」的擬議小型屋宇發展倘獲得批准，會為附近的同類申請立下不良先例，而該等同類申請所產生的累積交通影響可以很大，會令有限道路網的負荷嚴重超標。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，因為南丫村是鄉郊村落，而有關「綠化地帶」是鄉村式發展和「自然保育區」之間的緩衝區。有證據顯示近期有現有本土樹木被砍伐，可能是為了進行有關發展。擬議小型屋宇發展雜亂無章，對「綠化地帶」的景觀造成不良影響。有關建議會影響天然景觀質素，並會立下不良先例，導致「綠化地帶」內出現無條理的景觀；
- (d) 在法定公布期內就編號 A/SK-TMT/24、25、26 和 27 的申請分別共接獲 21、18、17 和 18 份公眾意見書，全部均反對規劃申請。嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會反對有關申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；現時狹窄而不合規格的行人徑有需要擴闊，以便興建小型屋宇，導致進一步侵佔「綠化地帶」的情況，並會對景觀和生態造成不良影響；批准有關申請會立下不良先例，因為申請地點範圍內和附近有大規模的伐

樹活動，而這樣大量伐樹並清理林地來損害環境，以促成城規會批准申請的做法不應該受到支持。「西貢之友」反對有關申請，因為擬議發展不符合「綠化地帶」的情況，會立下先例，令一個基建設施有限地區的發展有所增加，而批准該等申請會等同容許進一步非法破壞區內環境。立法會議員陳淑莊反對有關申請，理由是在向城市規劃委員會取得規劃許可前違例進行大量伐樹活動應該受到譴責。批准申請會立下不良先例，導致進一步破壞香港的綠化地帶。一些提意見人認為現有道路狹窄彎曲而沒有避車處，車流增加會產生空氣污染、噪音和交通滋擾。一些提意見人表示擬議申請可能會導致甚高的水源污染風險，而有關發展的累積影響會對該區的自然景觀、環境、交通和基建供應造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持有關申請。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不能完全應付未來的小型屋宇需求，但擬議發展並不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於集水區範圍內，既無雨水駁引設施，亦無公共污水駁引設施。申請書內沒有資料可以證明位於集水區內的擬議小型屋宇發展不會對該區的水質造成不良影響。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提供有力理據以偏離規劃意向。批准有關申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，批准該等申請，累積影響所及，會令發展侵佔「綠化地帶」，對該區的環境、景觀和交通造成不良影響。

6. 一名委員留意到南丫區內可用的土地不足以應付 10 年的小型屋宇需求，詢問有沒有任何建議以彌補不足。王愛儀女士答稱附近地區包括浪徑村的「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用，解決了有關鄉村自己的需求後，會供南丫和其他鄉村的村民使用。同一名委員詢問水務署署長有沒有任何檢討集水區界線的計劃。王愛儀女士答稱水務署目前沒有修訂集水區界

線的計劃。

商議部分

7. 主席表示，雖然申請地點有部分地方和附近地區發現了違例伐樹活動，但沒有證據顯示該等活動由申請人進行。拒絕申請的主要理由應該是它們不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於集水區，可能會對該區的水質造成不良影響。

8. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/SK-TMT/24 至 27 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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；而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提供有力理據以偏離規劃意向；
- (b) 擬議發展位於集水區內，不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。申請書內沒有足夠資料，以證明集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准有關申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，批准該等申請，累積影響所及，會令發展侵佔「綠化地帶」，對該區的環境、景觀和交通造成不良影響。

[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詢問。王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、鄭禮森女士和賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/674 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
沙田美禾圍公用行人路及電燈柱編號 1809
設置公用事業設施裝置(微型基站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/674 號)

簡介和提問部分

9. 主席歡迎電訊管理局陳偉明先生和葉威雨先生出席會議回答委員的問題。她接著請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生向委員簡介這宗申請，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) 擬議公用事業設施裝置(微型基站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 這宗規劃申請已公布三次，在各法定公布期內共接獲 26、16 和 11 份公眾意見書，大部分反對申請，理由是有關地區主要屬住宅性質，看來不適宜設置擬議設施裝置，而擬議設施裝置將釋放幅射，影響區內居民健康，亦是受到關注的問題。此外，同類申請曾被拒絕，顯示擬議設施裝置不獲附近發展接納。在有關地點設置通訊無線電基地電台會對物業價格和該區的視覺效果造成不良影響。遠離住宅區的地方有其他合適地點。有沒有需要在該區設置擬議移動無線電基地電台仍令人存疑。提意見人同意／不反對擬議發展，主要理由是擬議設施裝置會有助改善該區的流動電話服務；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議微型基站規模細小，

而擬議發展不大可能造成任何不良的視覺影響。申請地點位於美禾圍公共行人路。減去擬議設備櫃的闊度後，行人路餘下的闊度約為 3.2 米，可以符合運輸署的要求。據電訊管理局所述，申請人的網絡在該區的服務覆蓋情況甚差，擬議地點被視為擬議設施裝置的最佳位置。並沒有令人信服的科學證據顯示倘擬議微型基站的運作符合相關照射限制，無線電發射站發出的低水平無線電頻率訊號會損害人類健康。至於公眾的意見，電訊管理局表示擬議基站的無線電頻率幅射水平符合國際非電離輻射防護委員會就保障職業人士和公眾所建議的限度。此外，流動電話營運商必須符合電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》。區內人士當中亦有人以改善該區居民的流動電話服務為理由，表示支持申請。

10. 就擬議設施裝置引起的關注，一名委員詢問當局有沒有向區內居民作出任何解釋。陳永榮先生答稱，申請人所提交的所有資料均已公布，以供公眾查閱，而他亦透過電郵和電話，回應公眾關於規劃申請的查詢。另一名委員詢問有關微型基站的服務覆蓋範圍；葉威雨先生答稱微型基站的服務對象是美禾圍田禾苑、伯爵堡、麗苑和麗峰花園及附近地區的居民和訪客。

11. 主席詢問電訊管理局有沒有考慮過提出公眾意見的人士所建議的其他地點(如沙田坳道)適合用來設置微型基站。葉威雨先生答稱鑑於一些技術方面的考慮因素，如有電力供應和電訊線路，申請地點較為可取。他進一步表示有關微型基站的發射功率會少於五瓦特，比設於屋頂最高發射功率達 100 瓦特的無線電發射站要低得多。至於沙田坳道的擬議地點，葉先生表示該地點與美禾圍有一段距離，因此發射功率須強很多。把微型基站設於該處亦可能會受到附近居民反對。葉先生進一步解釋指營運商須符合電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》及國際非電離輻射防護委員會建議的限度。陳偉明先生補充指並沒有科學證據顯示倘微型基站的運作符合國際非電離輻射防護委員會建議的限度，則暴露在無線電發射站發出的低水平無

線電頻率訊號會影響健康。事實上，衛生署署長並不反對擬議設施。

12. 一名委員詢問申請人有否向居民解釋有關微型基站的發射功率屬低水平。陳永榮先生解釋指申請人提供了關於擬議設施幅射排放的進一步資料，而有關資料已經公布，以供公眾查閱。

13. 一名委員留意到雖然申請人聲稱有關微型基站是爲了改善美禾圍的服務，但對申請提出反對的是該區的居民。他詢問所申請的微型基站是否必要。葉威雨先生解釋指對於這類設施裝置，既有反對者，亦有支持者的情況並不罕見。他補充指有關微型基站除了向美禾圍居民提供服務外，亦爲經過該區的公眾人士提供服務。

14. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝電訊管理局代表陳偉明先生和葉威雨先生出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。

商議部分

15. 一名委員留意到雖然擬議設施裝置的服務對象是田禾苑和麗峰花園的居民，但該兩個發展的業主立案法團卻反對擬議設施裝置，有關設施裝置顯然不受其目標顧客歡迎。因此，這名委員對申請有所保留。他認爲相關政府部門應該更加主動，向表示十分關注健康問題的人士作出解釋，而非僅出席會議向委員解釋。

16. 另一名委員表示他雖然不反對申請，但電訊管理局應與申請人聯絡，向區內居民解釋有關設施裝置的詳情，以解決他們對潛在健康問題的關注。秘書解釋指規劃署知悉居民提出的反對，並曾與申請人進行討論。由於當局未能向申請人取得進一步資料，故邀請電訊管理局代表出席會議，以便提供更多技術資料供委員考慮。另一名委員認爲應要求申請人向區內居民進行更全面的諮詢。這名委員亦對批准申請有所保留。

17. 一名委員留意到據電訊管理局所述，擬議設施裝置可以改善服務覆蓋範圍，而衛生署署長和電訊管理局均表示有關設

施裝置不會危害健康，因此小組委員會考慮此個案時應考慮他們的專業意見。就此，這名委員認為應批准有關規劃申請。另一名委員亦同意這個觀點。

18. 主席知悉一些委員持有不同的意見，但總結指考慮到電訊管理局認為有需要設置有關設施裝置，而該等裝置不大可能影響健康，規劃申請可以獲得批准。至於一些委員表示關注諮詢區內居民的事宜，主席表示電訊管理局應自行聯絡社區，或請營運商將來徵詢區內居民的意見，以釋除他們的疑慮。

19. 經進一步商議後，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二零一三年三月十三日止。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。有關許可須附加條件，即在安裝擬議設備櫃後就公共行人路維持不少於 3.2 米的淨闊度。

20. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署沙田地政專員申請集體短期租約，以方便安裝擬議設施裝置；
- (b) 留意路政署高級工程師／路燈載於文件第 8.1.3 段的意見，即他們不反對申請的條件是申請人符合路政署的要求；
- (c) 留意機電工程署署長載於文件第 8.1.5 段的意見，即須符合《有關在供電電纜附近工作的實務守則》和《電力(線路)規例工作守則》的規定；並須為擬議電訊設備申請供電；
- (d) 留意衛生署署長載於文件第 8.1.6 段的意見，即在有關微型基站投入運作後直接進行實地量度；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 8.1.7 段的意見，即擬議設施須採用柔和的顏色，而所採用的色調應配合現有的街道設施。

[簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/677 在劃為「工業」地帶的

沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號華耀工業中心 L1 樓 7C 室

經營商店及服務行業(快餐櫃檯)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/677 號)

簡介和提問部分

21. 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) 商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為這宗申請可獲批給為期三年的臨時規劃許可。有關處所用作快餐櫃檯用途，乃符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請用途不會對區內道路網的交通造成不良影響。擬議發展規模細小，不會令有關處所的工業樓面空間大大減少。有關工業樓宇本身用作工業和商業混合用途，故申請用途與所屬樓宇地面的毗連單位用途並非不相協調。有關處所的擬議快餐櫃檯可提供更方便的服務，以迎合附近就業工人的需要。為免違反

有關處所作工業用途的長遠規劃意向，當局建議就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。

22. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

23. 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，至二零一二年三月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)提交消防安全措施建議，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月十三日或之前)落實有關消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區的工業樓面空間供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，爲申請用途取得許可；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東就申請處所與工

場餘下部分之間的分隔牆的耐火程度所提出的意見。此外，所有違例建築工程／構築物(如有)均須清拆。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程。此外，所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，商店的顧客只可在有關處所內排隊，不得阻塞公共行人路，以免妨礙人流；
- (f) 留意消防處處長的意見，擬議快餐櫃檯只應獲批給「食物製造廠」或「工廠食堂」的牌照。消防處在收到正式提交的整體建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (g) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/380 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑第 9 約地段第 852 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/380 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點現時用作香蕉園，其附近的菜田和果園亦常有耕種活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持申請。水務署總工程師／發展(2)反對申請，理由是申請地點位於上段間接集水區內，並不在該區已計劃敷設的污水收集系統的服務範圍內。地政總署大埔地政專員指出，當局不應考慮這宗小型屋宇申請，因為擬議建屋地點並非位於任何「鄉村範圍」內；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持申請。儘管該區可供使用的土地不足以完全應付未來對小型屋宇的需求，但擬議發展不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於有關「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。申請地點亦不符合有關「農業」地帶的規劃意向，目前的申請書沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點位於上段間接集水區內，不能接駁該區現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書沒有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；
- (b) 擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。目前的申請書沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (c) 擬議發展位於上段間接集水區內，不能接駁該區現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書沒有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/381 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑
第 7 約地段第 1891 號及增批部分
興建八幢屋宇(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-KLH/381 號)

28. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司蘇志偉工程顧問有限公司及安樂工程有限公司有業務往來，因此就這宗申請申報利益。委員備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

29. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年三月十一日要求延期一個月才考慮其申請，讓他有更多時間解決環境保護署署

長所關注的排污事宜。

商議部分

30. 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。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔沙欄村第27約地段第82號B分段及第28號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/270 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對申請，除非申請人已預備進行天然山坡災害研究，以及在有需要時進行相關紓緩影響工程，作為擬議發展的一部分；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；

以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則所載的評審準則，理由是申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關「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。有關地點位於現有鄉村的邊緣範圍，擬議小型屋宇與附近地區亦並非不相協調。對於土木工程拓展署土力工程處處長所關注的斜坡安全問題，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交天然山坡災害研究和實施相關紓緩影響措施。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告提出的紓緩影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展所採用的污水處理／排放方式徵詢環境

保護署署長的意見；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關地點所處的地區現時沒有公共排污駁引設施，附近亦沒有公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自有關地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在作業期間發現有關系統有所不足或有欠效率，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給擬議發展項目，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。申請人並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人土地問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及
- (d) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

[鄭心怡女士此時到席及陳炳煥先生此時離席。]

[簡松年先生此時返回會議席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/419 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔半山洲第 21 約地段第 354 號 X 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/419 號)

35. 葉天養先生與這宗申請的顧問之一葉鄭江律師行有工作關係，因此就這宗申請申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對申請。擬議小型屋宇發展符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 位於有關「鄉村式發展」地帶內，以及半山洲的「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。擬議小型屋宇與具鄉郊特色的附近地區及緊貼其東部和南部建有若干村屋的範圍並非不相協調。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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二零一三年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須留意該區現時並無由渠務署進行維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在作業期間發現有關系統有所不足或有欠效率，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (b) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (c) 由於申請地點地勢較高和位置偏僻，申請人或須使用其私人集水坑和抽水系統，使擬議發展供水充足。申請人須負責為擬議發展興建的私人供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 申請人須留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；

- (e) 詳細的消防安全規定會在收到地政總署轉交的正式申請後制定；
- (f) 申請人須留意倘擬議發展對現有斜坡或牆會構成影響，或現有斜坡或牆對擬議發展會構成影響，便須向屋宇署或大埔地政處提交土力工程資料。申請人須委聘認可人士／註冊結構工程師／註冊土力工程師向地政專員／屋宇署／土木工程拓展署土力工程處處長提交任何新工程的資料，以供查核；
- (g) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如認為所涉構築物附近的供電電纜需要進行改道，他們應與中電聯絡，以作出適當的電纜改道安排；以及
- (h) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/420 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第 22 約地段第 362 號 A 分段第 1 小分段及
第 362 號 A 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/420 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這

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(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是倘批准有關申請，累積影響所及，可能會導致市區範圍的擴展和草木的損失。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是倘批准擬議發展，將為同類申請立下不良先例；
- (d) 大埔民政事務專員指出，當局曾諮詢荔枝山的原居民代表及居民代表。原居民代表對申請沒有意見，但居民代表則反對申請，理由是綠化地帶應加以保留。居民代表提交了由 28 名村民聯署的反對信；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對申請。儘管擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，但仍符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則所載的評審準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於有關「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「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。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇與附近的鄉郊環境相互協調，預期不會對附近地區造成重大影響，也不會使現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度。對於總城市規劃師／城市設計及園境和區內村民所關注的保護綠化地帶問題，建議附加有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以免綠化地帶的功能受到進一步破壞。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 為供水給擬議發展項目，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人並須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 申請人須留意該區現時並無由渠務署進行維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在作業期間發現有關係統有所不足或有欠效率，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關係統失靈造成損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (d) 就擬議發展屬意採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；
- (e) 詳細的消防安全規定會在收到地政總署轉交的正式申請後制定；以及
- (f) 倘擬議發展對現有斜坡或牆會構成影響，或現有斜

坡或牆對擬議發展會構成影響，便須向屋宇署／地政總署提交土力工程資料。爲此，申請人須委聘認可人士／註冊結構工程師／註冊土力工程師向屋宇署／地政總署／土力工程處提交任何新工程的資料，以供查核。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/421 擬在劃爲「綠化地帶」的
大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 343 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/421 號)

44. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授現爲世界自然基金會管理及發展委員會的成員，因此就這宗申請申報利益。委員得悉杜教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員反對這宗申請，理由是有關地點並非位於任何「鄉村範圍」內。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，理由是倘批准擬議發展，將爲同類申請立下不良先例。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市

設計及園境反對申請，因為擬議發展涉及土地平整工程，以致廣泛地區的林地草木會被清除。倘批准這宗申請，有關「綠化地帶」也會受到更多干擾，並很大可能會對現有景觀質素和資源造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份由嘉道理農場暨植物園及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。它們反對擬議發展，因為這宗申請不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，並會導致鄰近地區的環境質素下降。不過，有關地點種有多棵本土樹木，倘這宗申請對該等樹木會造成影響，申請人須擬備樹木保護措施或代償性栽種建議。申請所涉的土地平整工程或會侵佔鄰近環境易受破壞的季節性天然河流，可能會造成不可挽回的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持申請。擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合有關「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。目前的申請書沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向。擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於有關「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，因此不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。有關地點位處山區，擬議發展須進行土地平整工程，以致廣泛地區的林地草木(包括樹木、灌木和地被植物)會被清除。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對有關地點及附近地區的景觀造成不良影響。批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘批准該等申請，累積影響所及，會導致該區天然環境的整體質素下降。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，該地帶不宜進行發展。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為多於 50%的申請地點範圍及擬議屋宇位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對有關地點及附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘批准該等申請，累積影響所及，會導致天然環境的整體質素下降。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/181 擬在劃為「綠化地帶」的

粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 G 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/FSS/181 號)

簡介和提問部分

48. 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(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／新界對這宗申請有所保留，理由是倘批准擬議發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於和合石新村及和興村的「鄉村範圍」內，以及此等鄉村的「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。雖然申請地點位於「綠化地帶」內，不過現時為空置土地，而且與附近的鄉郊和鄉村環境並非不相協調。儘管運輸署助理署長／新界對申請有所保留，然而在同一「綠化地帶」內，先前曾有六宗在申請地點附近發展小型屋宇的同類申請獲得批准。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有

關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 為供水給擬議發展項目，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。申請人並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人土地問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (ii) 申請地點位於水務署轄下的抽洪集水區內；

- (iii) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及

- (b) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/131 擬在劃為「綜合發展區」及「道路」地帶的上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率及上蓋面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/131 號)

簡介和提問部分

52. 小組委員會獲悉申請人在二零零九年二月二十三日要求延期一個月考慮這宗申請，因為現正就有關設計再稍作調整，以回應政府部門所提出的多個問題。申請人預期在一個月內(即二零零九年三月)可提交進一步資料，供小組委員會考慮。

商議部分

53. 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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/132 在劃為「休憩用地」、「工業(丁類)」和「道路」地帶的上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號闢設臨時建築材料貨倉和附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/132 號)

簡介和提問部分

54. 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) 臨時建築材料貨倉和附屬工場(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，因為申請地點附近有些易受影響用途，預計會對村民造成環境方面的滋擾。
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及燕崗的村代表之一對這宗申請沒有意見，但擔心申請的用途可能會影響環境及產生火警危險。北區區議會議員及另一名燕崗村代表則反對這宗申請，理由是申請人沒有述明貨倉存放甚麼物料以及擬議用途對交通造成的不良影響。他們擔心倘貨倉用作存放易燃物品，可能會對附近村民造成火警危險。此外，儲存的物料燃燒後，可能會發出難聞氣味或產生毒氣，影響附近村民健康。有關用途亦會導致交通量增加，對區內通道的車流造成重大影響，並為村民帶來交通安全的危院；以及
- (e) 規劃署的意見－根據文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。雖然申請地點所處土地主要劃為「休憩用地」和「道路」地帶，但暫時未有任何發展該「休憩用地」地帶的計劃，而穿越申請地點的擬議「3 號道路」工程項目亦已取消，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令有關地點的長遠規劃意向難以落實。附近土地主要用作貨倉、露天貯物和物流場及休耕農地，與申請所涉發展並非不相協調。對於環保署署長及區內人士提出的關注，應告知申請人須採取環境紓緩措施，以處理在環境方面受關注的事宜。對於區內人士以火警危險及交通安全為理由提出的反

對，則可透過在規劃許可附加有關附帶條件而獲得解決。

55. 主席詢問申請人有否履行先前規劃許可附加的提供消防裝置的附帶條件。賴碧紅女士回應時表示申請人已履行先前規劃許可有關提供消防裝置的附帶條件。

商議部分

56. 主席表示，由於穿越申請地點的「3號道路」工程項目已經取消，有需要檢討有關分區計劃大綱圖的土地用途地帶劃分。賴碧紅女士回應說，若有機會，當局便會作出檢討。

57. 經進一步商議後，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，至二零一二年三月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，重型貨車或貨櫃車不得進出申請地點運送貨物；
- (b) 在規劃許可有效期內，須妥為保養現有排水設施，以及倘發現有關設施有所不足／效能欠佳，須作出修整；
- (c) 在規劃許可有效期內，須保養現有消防裝置及器材；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提交車輛進出通道、泊車及裝卸貨物安排，而有關安排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，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月十三日或之前)落實車輛進出通道、泊車及裝卸貨物安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)就現有排水設施提交狀況勘測報告連相片記錄(有關排水設施是根據先前獲准的申請(編號 A/NE-KTN/104)而在同一地點置的),而勘測報告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(即二零零九年九月十三日或之前)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;
- (h) 就上文(g)項條件而言,在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議,而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間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;以及
- (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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人:

- (a) 事先須取得規劃許可,方可在申請地點展開發展;
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師/新界西的意見,即:
 - (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的任何違例構築物採取管制行動;
 - (ii) 根據《建築物條例》,進行擬議發展須由一名認可人士正式提出申請。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道,則申請地點的發展密度須在提交建築圖則的階段,根據

《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。此外，申請人須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定；

(iii) 即使批給許可，亦不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，會根據該條例或其他成文法則採取適當行動；以及

(iv) 建築事務監督就申請地點內兩個貨倉發出的臨時建築物許可證有效期已經屆滿，申請人須委聘認可人士為許可證申請續期；

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即；

(i) 現時位公用行人路的水管會受影響。申請人須在水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍之上不得搭建構築物，而有關範圍亦不得用作貯物。水務監督及屬下人員和承建商，以及所僱用的工人連同所需裝置和車輛，可隨時進入上述範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設或維修保養位於和穿越該水務專用範圍地面和地底的水管和其他所有水務設施；否則，申請人須支付改道工程費用；

(ii) 申請所涉發展位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及

(iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對附近環境造成的影響。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/388 在劃為「鄉村式發展」和「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)、第 580 號餘段及毗連政府土地開設臨時零售商店和存放建築材料及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/388 號)

簡介和提問部分

59. 小組委員會獲悉申請人在二零零九年三月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓他有時間擬備一份修訂環境影響評估。

商議部分

60. 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。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/390 擬在劃為「農業」和「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭軍地村第 83 約地段第 640 號 A 分段、第 640 號 B 分段、第 640 號 C 分段、第 640 號 D 分段及第 689 號餘段興建五幢屋宇(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-LYT/390 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬建五幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點已評定為「優質」農地，復耕潛力高，現用作種菜。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因批准這類發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成重大不良影響。
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及虎地排居民代表和原居民代表均支持這宗申請，而軍地村居民代表和原居民代表則沒有意見。軍地村居民代表希望確保在建屋期間，村民不會受到滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇所覆蓋的範圍多於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「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，因此這宗申請可獲從優考慮。雖然申請地點主要位於「農業」地帶內，但與「鄉村式發展」地帶的界線接近，而擬議新界豁免管制屋宇與毗鄰鄉村及鄉郊環境並非不相協調。此外，擬議發展不大可能對景觀造成重大不良影響。關於漁護署署長及運輸署助理署長／新界所關注的事宜，申請地點主要位於軍地村的「鄉村

範圍」內，而先前在申請地點附近已有同類有關新界豁免管制屋宇的申請獲得批准。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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二零一三年三月十三日止。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) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關

的抽洪集水區內；以及

- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、鄭禮森女士和賴碧紅女士出席回答委員的詢問。陳先生、鄭女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、李志源先生和關婉玲女士此時應邀出席會議。]

議程項目 20

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》第 112 區和第 115 區「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/09 號)

簡介和提問部分

65. 小組委員會得悉規劃署署長、地政總署署長、馬錦華先生及鄭恩基先生是香港房屋協會(下稱「房協」)的委員，而房協獲撥此議項所提述在天水圍第 115 區的「綜合發展區」用地。鄭先生已就未能出席會議致歉。主席、茹先生及馬先生已就此議項申報利益，而小組委員會亦得悉他們已離席。葉天養先生此時就此議項擔任主席。

[陳炳煥先生此時離席。]

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容，簡介元朗區議會議員就《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》第 112 區和第 115 區兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿而提出的意見：

- (a) 二零零八年十月二十四日，小組委員會考慮有關該兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適合提交元朗區議會進行諮詢。在二零零八年十一月十九日就規劃大綱擬稿徵詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會的意見時，元朗區議會議員大致上表示支持。元朗區議會議員提出的意見及政府部門的回應撮錄如下：

布局及建築物設計

- (i) 一名元朗區議會議員建議日後建築物不得設置露台，以免對香港濕地公園(下稱「濕地公園」)的生態造成滋擾及對視覺效果造成不良影響。另一名元朗區議會議員建議擴闊濕地公園周圍 30 米闊的擬議非建築用地，以便對公園作出更妥善保護。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，露台不大可能對視覺效果造成重大影響，禁止加設露台會對發展設計的彈性造成不當限制，並不恰當。為保護濕地公園的主要生境，建議劃定 30 米闊的非建築緩衝區屬最低要求，但如提供更廣闊的緩衝區則更佳。規劃大綱將會作出相應修訂；

天然噪音屏障

- (ii) 為減少交通噪音滋擾，一名元朗區議會議員建議利用天然噪音屏障，例如美化景觀的土丘及樹木，取代金屬屏障，以盡量減低視覺上的不協調。規劃大綱實際上已訂明傾向採

用美化景觀的土丘配合樹籬。此外亦藉此機會收納環境保護署發出的《噪音屏障設計指引》。該指引載列有關如何選用適當的噪音屏障類別和物料的特定而詳細的指引，供準發展商參考；

訂明最大總樓面面積

- (iii) 一名元朗區議會議員建議在規劃大綱就最大總樓面面積設置上限，因為根據《建築物條例》，發展商可要求額外的地積比率，而建築事務監督亦可能在計算總樓面面積時加入豁免項目。規劃大綱擬稿根據分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」，把最高地積比率訂為 1.5 倍。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，計算最高地積比率時，任何擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置康樂設施的樓面空間，若是附屬於有關發展和與此直接相關，可免計算在內。根據《建築物條例》亦可加入總樓面面積豁免項目或批給額外地積比率。有關設施所佔的總樓面面積會因應個別布局和建築物設計而有所差異，所以難以在規劃階段釐定。因此，在規劃大綱為最大總樓面面積／最高地積比率設置上限，並不可行；

提供公眾停車場及旅遊巴士上落客區

- (iv) 一名元朗區議會議員建議供更多時租泊車位及旅遊巴士上落客區，以及在規劃大綱指明時租泊車位的數量。第 112 區用地的規劃大綱註明會提供一個公眾停車場，內設 90 個私家車泊位、45 個旅遊巴士泊位及九個電單車泊位，以應付濕地公園訪客對泊車位的需求。有關規定是按照運輸署的建議而釐訂的。視乎運輸署的意見，土地契約可清楚載述時租泊車位的供應情況；

其他意見

- (v) 一名元朗區議會議員詢問兩塊「綜合發展區」用地內的現有排水渠是否須進行鋪面，以及鋪面的位置會否計算作用地面積。事實上，準發展商可在詳細設計階段決定為排水渠／暗渠進行鋪面抑或改道工程。渠務署總工程師／新界北指出，倘要為排水渠進行鋪面，排水渠兩旁三米闊的土地須劃為渠務專用範圍。渠務專用範圍屬於非建築用地，但通常會被佔用作為發展用地的一部分；以及
- (vi) 部分元朗區議會議員關注擬設於天水圍的醫院及廢物回收中心位置，並詢問是否設於第 115 區。就天水圍第 115 區而言，行政長官在二零零七年十二月舉行的社企民間峰會中宣布，政府會彈性考慮土地(包括第 112 區土地)的運用，以促進天水圍的社會及經濟發展，造福區內居民。二零零八年十月，政府原則上與房協達成協議，以非原址換地方式，分兩期在第 115 區的「綜合發展區」用地進行「綜合長者社區項目」，因此，有關用地未能用作關設醫院及回收中心。
- (b) 總括而言，規劃大綱會有的兩項輕微修訂，旨在澄清擬議非建築用地的覆蓋範圍作為最低要求，並建議引用有關噪音屏障的設計，有關建議已收納在規劃大綱內，供進一步參考。

67. 一名委員詢問，規劃大綱收納的設計原則如何協助在濕地公園的保育及於有關用地進行綜合發展之間取得平衡。林永文先生回答說，在擬訂設計原則時已諮詢有關部門(特別是漁農自然護理署)的意見，並充分考慮濕地公園的情況，例如擬在濕地公園周圍的主要部分劃出 30 米闊的非建築用地，以免對濕地公園的主要生境造成生態影響，但在有關用地的北部和南部則沒有建議劃出類似的非建築用地，因為這些地區並非直接面向濕地公園的主要生境。

商議部分

68. 經進一步商議後，小組委員會：

- (a) 得悉詳載於文件第 3 段元朗區議會就規劃大綱擬稿提出的意見及規劃署作出的回應；以及
- (b) 通過有關第 112 及 115 區兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，作為該兩塊用地日後發展的指引。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席回答委員的詢問。林先生此時離席。]

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生及馬錦華先生此時返回議席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/594 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村
第 129 約地段第 3164 號、第 3165 號、第 3166 號、
第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號、第 3177 號、
第 3178 號(部分)、第 3179 號、第 3180 號、第 3181 號
A 分段、第 3181 號餘段、第 3182 號、第 3183 號、
第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段及第 3188 號餘段
闢設臨時公眾停車場(供私家車、輕型貨車、重型貨車及
貨櫃車拖架使用)(申請編號 A/YL-HT/431)
的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/594 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時公眾停車場(供私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架使用)(申請編號 A/YL-HT/431)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員並未接獲短期豁免書申請，以便把申請地點的違例構築物納入法定規管內。由於無法把違例事項納入法定規管內，他不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 1 類地區。申請的用途與「綜合發展區」地帶北面、東面及西面附近的用途並非不相協調，有關土地主要用作闢設露天貯物場、停車場、貨倉及工場。此外，規劃署認為批給為期三年的臨時規劃許可，不會令分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向難以落實，因為暫時沒有計劃／明確意向落實分區計劃大綱圖上的用途地帶區劃。小組委員會先前曾批准編號為 A/YL-HT/431 的申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於元朗地政專員提出的意見，當局將再次提醒申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例構築物納入法定規管。

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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年三月十三日止。有關許

可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，未有根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛不得在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准申請(編號A/YL-HT/431)而提供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六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提交申請地點內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(即二零零九年九月十三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月十三日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提交進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月十三日或之前)

落實進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十二月十三日或之前)在入口鋪設截流渠，以免申請地點的地面水經進出通道流往附近的公共道路及排水渠，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)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；
- (m) 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)、(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；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

72. 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相關的士地問題；
- (b) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須澄清佔用範圍及申請地點範圍之間所出現的差異，並申請短期豁免書把違例情況納入法定規管內；以及把申請地點妥善劃分為各個地段，除非申請地點外的地段並無任何構築物。倘元朗地政處未接獲／批准短期豁免書申請，而違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮根據既定的地區執行契約條款計劃採取適當的行動；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視作當局根據《建築物條例》及有關規例，容忍任何在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可根據該條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准，並須委聘認可人士統籌所有建築工程；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須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，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此諮詢有關地政及維修保養部門；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程(厦村段)」(合約編號CV/2006/01)已於二零零七年十二月展開，並將於二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償。屏廈路路面在擬議改善工程完成後可能會有所提高，因此，為配合該工程起見，申請人日後須自費為申請地點的出入口進行所需的更改工程；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應在出入口建造車輛進出通道，而有關通道應按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號的最新版本建造(視乎何者適合而定)，以配合毗鄰行人路的類別；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，而申請人必須承擔所需進行的改道工程費用；以及
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定而提出的意見(載於文件附錄 VI)。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/595 在劃為「綠化地帶」和「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號(部分)、第 273 號(部分)、第 274 號(部分)、第 277 號(部分)及第 278 號(部分)
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/595 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放貨櫃(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員提出，在上一次向申請編號 A/YL-HT/430 批給規劃許可後，元朗地政處只接獲由地段第 135 號及第 263 號擁有人提出的兩宗短期豁免書申請，將上述地段的違例構築物納入規管，而地段第 264 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號及第 274 號的擁有人則未有回應。鑑於無法將上述地段全部違例構築物納入規管，元朗地政處不支持這宗規劃申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點部分位於第 1 類地區內(約 13%)、部分位於第 2 類地區內(約 86%)及部分位於第 3 類地區內(約 1%)。雖然申請地點主要位於「綠化地帶」內(約 88%)，但是申請地點從一九九七年起使用作露天貯存貨櫃；因此，申請地點的露天貯存貨櫃用途與附近土地用途並非不相協調。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會令分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為並沒有已知的計劃／意向落實所屬地帶的規劃用途。申請地點先前有九份申請獲得核准，而就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

74. 一名委員詢問，是否可縮短第 13.2(i)就消防裝置所定的九個月履行期限。李志源先生回覆說，由於申請地點範圍頗大，可能需要較長時間裝設消防裝置。秘書表示，小組委員會一般會給予申請人六個月時間提交建議，之後再給予三個月時間落實有關建議。

商議部分

75. 主席表示，由於經濟衰退，物流業正處於艱難時期，大量空貨櫃留港，因此，業界對存放空貨櫃的需求有所增加。她促請小組委員會在考慮同類申請時顧及這個因素。

76. 經進一步商議後，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，至二零一二年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上八時至翌日早上八時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的貨櫃的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點範圍內的貨櫃的堆疊高度不得超過八個；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理和工場活動，包括貨櫃修理和車輛修理；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-HT/430 而落實的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，提交現時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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十二月十三日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，並顯示現有樹木和擬種植的樹木，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年十二月十三日或之前)，落實經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中

止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物；須取得申請地點通往屏廈路的其他私人土地的通行權，作為通往申請地點的車輛通道；須申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例構築物納入規管；以及須把申請地點內的有關地段部分適當地分割出來，除非有關地點外面的其他部分沒有任何構築物。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而有關地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會按照既定的地區執行契約條款採取適當的行動；
- (d) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及

- (g) 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而合適的政府總水管。任何與供水相關的土地問題(包括私人地段問題)須得到解決，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/599 在劃為「康樂」和「露天貯物」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、
第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、
第 402 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、
第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 429 號、
第 430 號(部分)、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(部分)、第 448 號、
第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 453 號(部分)、
第 454 號(部分)、第 457 號(部分)、第 546 號 B 分段
(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 553 號(部分)、第 559 號、
第 560 號、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
臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/599 號)

[林群聲教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

78. 小組委員會知悉，申請人於二零零九年三月三日要求把考慮這宗申請的日期延期至二零零九年三月二十七日，以便有關的政府部門有更多時間考慮於二零零九年三月三日提交的進一步資料。

商議部分

79. 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，這宗申請須在二零零九年三月二十七日提交小組委員會考慮；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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/600 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)及第 897 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料和關設貨櫃車停車場連附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/600 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料和關

設貨櫃車停車場連附屬維修工場(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，理由是自上一次向申請編號 A/YL-HT/514 批給規劃許可後，元朗地政處並未接獲短期豁免書申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)基於申請地點及通道(即屏廈路)附近有易受環境影響的用途，而且預計有關用途會對環境造成滋擾，因此不支持這宗申請。然而，在二零零六年一月至二零零八年十二月期間，申請地點並無有關污染的投訴；

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲一名元朗區議員的意見。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點接近位於明渠對面的天瑞邨及天愛苑民居，認為出入申請地點的重型車輛及起卸貨物會對居民構成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，申請地點附近位於同一「綜合發展區」地帶的地區主要用作貨櫃車停車場和露天貯物場，申請用途與附近用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為並沒有已知的計劃／意向落實分區計劃大綱圖上所屬地帶的規劃用途。有關環保署署長所關注的事項，申請地點在過去三年並無有關污染的投訴，小組委員會已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及限制可貯存的物料種類和堆疊高度。小組委員會曾批准附近地區一些同類申請，而就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的憂慮，申請地點遠離天水圍最接近的易受環境影響用途，而有關對環境構成滋擾的問題，可附加規劃許可附帶條件予以解決。

81. 鑑於先前的規劃申請因未能履行規劃許可附帶條件而被

撤銷規劃許可，主席詢問當局採取何種措施監察規劃許可附帶條件的履行情況。李志源先生回覆說，已建議批給為期較短的履行期限，即給予申請人三個月時間提交建議，之後再給予申請人三個月時間落實有關建議，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

商議部分

82. 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，至二零一二年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上七時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括起卸和貯存)危險電子廢物(包括電腦顯示器和顯像管)，以及存放電視機和顯像管；
- (d) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-HT/514 而落實的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月十三日或之前)，提交現時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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月十三日或之前)，在入口建造一條阻截渠，阻止徑流由申請地點經出入口流入附近公共道路及去水道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘現時批給的許可再度因申

請人未能在指定時限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提出的申請將不會獲從寬考慮；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的兩幅舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。通往申請地點的通道穿越政府土地，現時由「屏廈路改善及相關工程」佔用，申請人須就通道安排徵詢土木工程拓展署的意見。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而有關地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會考慮按照既定的地區執行契約條款採取適當的行動；
- (e) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署無須負責保養任何連接申請地點和屏廈路的現有車輛通道；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路擴闊工程進行期間，出入申請地點的出入口可能會受到影響。申請人並無資格就此索償。申請人日後可能須自費進行申請地點出入口通道的改建工程，以便與屏廈路的工程銜接。根據「屏廈路改善工程」，將建造的出入口通道約闊 7 米；
- (i) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出

的意見，有關意見載於文件附錄 V；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/602 在劃為「休憩用地」地帶的

元朗厦村第 124 約地段第 351 號(部分)、

第 352 號 C 分段(部分)及第 482 號

臨時露天存放五金廢料及拖架(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/602 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金廢料及拖架(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，理由是申請地點及通道附近有易受環境影響的用途，而且預計有關用途會對環境造成滋擾。然而，過去三年並無就申請地點而接獲任何關於環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事

務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內。雖然申請地點位於劃為「休憩用地」地帶的土地範圍內，但是申請地點並無即時的發展建議。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙分區計劃大綱圖「休憩用地」地帶的長遠規劃意向，因為該處並沒有已知的計劃／意向落實分區計劃大綱圖上所屬地帶的規劃用途。申請地點附近地區已被多個露天貯物場佔用，而申請所涉用途與附近用途並非不相協調。有關環保署署長所關注的事項，申請地點在過去三年並無環境方面的投訴。該署並建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、活動類別，以及存放在申請地點物料的堆疊高度。申請地點先前有四份申請，而就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 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，至二零一二年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上九時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔化、清洗、修理和其他工場活動；

- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的物料堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/406)而落實的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/406 獲准提供的現有排水設施狀況記錄，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(即在二零零九年九月十三日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，並顯示現有樹木和擬種植的樹木，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年十二月十三日或之前)，落實經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

87. 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涉及發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須澄清這宗申請、現時就位於地段第 482 號的構築物提出的短期豁免書申請及所發現的違例構築物的差異。申請人亦須取得申請地點通往洪天路支路的私人土地的通行權；
- (c) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須確保由申請地點排放的地面水，不會經出入口流入附近公共道路／行人路。連接申請地點與洪天路之間的車輛通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須負責解決有關為申請處所供水的任何土地問題(包括私人地段問題)，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/603 在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 490 號(部分)、
第 492 號(部分)、第 493 號及第 494 號(部分)
闢設臨時物流中心和露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/603 號)

簡介和提問部分

88. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年二月二十三日及二零零九年三月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓他有時間提交補充資料，就交通事宜提供理據。

商議部分

89. 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。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、
第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、
第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號
C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號
餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、
第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號

B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段
第 40 小分段(部分)及第 4658 號(部分)和毗連政府土地
進行屋宇(低層和低密度住宅)發展，並略為放寬建築物
高度限制以及於現有的池塘進行填塘工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170 號)

簡介和提問部分

90. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的一間附屬公司提交。由於葉天養先生與恒基兆業地產有限公司近期有業務往來，因此已就此議項申報利益。

91. 劉志宏博士與這宗申請的顧問之一的何田顧問工程師有限公司近期有業務往來，已就這宗申請申報利益。小組委員會知悉，劉博士已就未能出席會議致歉。由於文件只涉及申請人有關延期考慮申請的要求，委員同意葉先生可以留席。

92. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年二月二十五日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間解決環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對工業與住宅用途接鄰的關注。申請人正就有關事宜安排與環保署署長會面。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會自二零零八年十月二十四日首次延期考慮這宗申請後，已給予申請人共六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 28 和 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/360 就申請編號 A/YL-ST/305 在劃為「住宅（丁類）」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段（部分）及第 768 號餘段（部分），以及第 105 約地段第 200 號 B 分段（部分）、第 204 號餘段（部分）及第 215 號餘段（部分）和毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃及貨櫃車拖架停車場連附屬設施（連同一個 2 000 公升的柴油缸）的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/360 號)

A/YL-ST/361 就申請編號 A/YL-ST/306 在劃為「住宅（丁類）」地帶的元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段（部分）、第 205 號、第 206 號餘段（部分）、第 207 至 209 號、第 210 號（部分）、第 211 號（部分）、第 212 號（部分）、第 213 號餘段、第 214 號餘段（部分）、第 215 號餘段（部分）、第 353 號（部分）、第 354 號（部分）、第 355 號、第 356 號（部分）、第 357 號（部分）、第 358 號（部分）、第 359 號（部分）及第 360 號和毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃及貨櫃車拖架停車場連附屬設施的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/361 號)

94. 小組委員會留意到編號 A/YL-ST/360 和 361 的申請性質類似，而申請地點位於同一地帶內，距離相當接近，故同意一併考慮該兩宗申請。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 編號 A/YL-ST/360 的申請是為臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停車場連附屬設施(連同一個 2 000 公升的柴油缸)的申請編號 A/YL-ST/305 的規劃許可續期三年；而編號 A/YL-ST/361 的申請是為臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停車場連附屬設施的申請編號 A/YL-ST/306 的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計會造成環境滋擾。就編號 A/YL-ST/360 的申請，當局曾在二零零七年接獲一宗涉及申請地點的廢物污染投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所涉臨時用途可暫時予以容忍。申請地點根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 位於第 2 類地區內。這部分的「住宅(丁類)」地帶內並沒有任何快將落實的發展建議。所申請的用途與附近的土地用途並非不相協調。此外，以臨時性質批准申請並不會損及「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點涉及先前的一些規劃申請，而批准有關申請符合小組委員會先前的決定。為了解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和貨櫃的堆疊高度。由於規劃申請編號 A/YL-ST/360 的地點曾接獲一宗投訴，小組委員會會批給較短的許可有效期和較短的履行相關規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准編號 A/YL-ST/360 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年而非所申請的三年，即有效至二零一一年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門提出要求時後移地盤界線，以免侵佔「工務計劃項目第 112CD 號－新界北部雨水排放系統改善計劃 A 部分－擬議新田西排水幹渠」項目的施工範圍；
- (b) 如申請人所建議，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進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在距離申請地點邊緣五米的範圍內，所存放的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過圍欄高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內任何其他地點所存放的貨櫃的堆疊高度不得超過七個單位；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的圍欄必須時刻加以保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻加以護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻加以保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)，就根據編號 A/YL-ST/233 申請批准的現有排水設施提交狀況記錄，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的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)提交種植圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/YL-ST/361 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門提出要求時後移地盤界線，以免侵佔「工務計劃項目第 112CD 號－新界北部雨水排放系統改善計劃 A 部分－擬議新田西排水幹渠」項目的施工範圍；
- (b) 如申請人所建議，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進行夜間作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在距離申請地點邊緣五米的範圍內，所存放的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過圍欄高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內任何其他地點所存放的貨櫃的堆疊高度不得超過七個單位；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的圍欄必須時刻加以保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻加以護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻加以保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)，就根據編號 A/YL-ST/232 申請批准的現有排水設施提交狀況記錄，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的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提交種植圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十

二月十三日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

99. 就編號 A/YL-ST/360 的申請，小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 由於當局曾就申請地點接獲一宗廢物污染投訴，故批給較短的許可有效期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 須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；
- (c) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得在其上搭建任何構築物。申請書提及有關地點上有地盤辦公室、工場和遮蔽處，亦包括一些未獲地政處批准佔用的政府土地。元朗地政處保留對該等違例事項採取執行契約條款行動／土地管制行動的權利。當局於一九七零年發出批准書第 MT/LM1806 號，以便在第 105 約地段第 204 號(現稱為第 204 號餘段)搭建構築物作農業用途。這些農業構築物顯然已被改建作其他

非農業用途，而元朗地政處會視乎情況安排終止該批准書。倘小組委員會批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人／佔用者須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。據悉申請地點涉及一些地段的部分土地，由於元朗地政專員的政策是不就一個地段的部分批出短期豁免書，受影響的地段部分須因應這宗申請而被正式分割出來，除非該地段在申請地點以外的另一部分並沒有任何構築物，則作別論。倘沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點上繼續存在任何違例事項，元朗地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人／佔用者採取適當的執行契約條款行動／管制行動；

- (d) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保所有現有流徑會被妥為阻截及保留，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放／公共污水收集設施可供接駁，相信有關地區現正使用當地鄉村範圍內一些或許是由元朗民政事務專員負責保養的現有排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議尋求有關部門的批准。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的任何擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施(倘有)；
- (e) 須留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即「新田西排水幹渠」項目的排水改善工程目前在規劃階段，相信該項目計劃須要進一步修訂，而在徵詢村代表、環保組織和其他政府部門等相關持份者的意見後，可能須使用附近更大範圍的土地；
- (f) 須遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；

- (g) 須留意消防處處長的意見，即申請人要向其部門提交已收納消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的整體建築圖則後制定；以及
- (h) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。作辦公室用途的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。另須提供一條緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。

100. 就編號 A/YL-ST/361 的申請，小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須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) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得在其上搭建任何構築物。申請書提及有關地點上有地盤辦公室、工場和遮蔽處，亦包括一些未獲地政處批准佔用的政府土地。元朗地政處保留對該等違例事項採取執行契約條款行動／土地管制行動的權利。申請地點包括一個毗連第 105 約地段第 206 號餘段的屋地區段 (HL-YL-HLB)，該屋地的詳細條款的內容有待澄清(倘有必要)。倘小組委員會批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人／佔用者須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。據悉申請地點涉及一些地段的部分土地，由於

元朗地政專員的政策是不就一個地段的部分批出短期豁免書，受影響的地段部分須因應這宗申請而被正式分割出來，除非該地段在申請地點以外的另一部分並沒有任何構築物，則作別論。倘沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點上繼續存在任何違例事項，元朗地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人／佔用者採取適當的執行契約條款行動／管制行動；

- (c) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保所有現有流徑會被妥為阻截及保留，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放／公共污水收集設施可供接駁，相信有關地區現正使用當地鄉村範圍內一些或許是由元朗民政事務專員負責保養的現有排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議尋求有關部門的批准。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的任何擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施(倘有)；
- (d) 須留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即「新田西排水幹渠」項目的排水改善工程目前在規劃階段，相信該項目計劃須要進一步修訂，而在徵詢村代表、環保組織和其他政府部門等相關持份者的意見後，可能須使用附近更大範圍的土地；
- (e) 須遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；
- (f) 須留意消防處處長的意見，即申請人要向其部門提交已收納消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的整體建築圖則後制定；以及

- (g) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。作辦公室用途的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。另須提供一條緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。

[梁廣灝先生此時離席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/362 在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號餘段(部分)及第 390 號關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/362 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。雖然該臨時公眾停車場整體上不符合「綠化地帶」的規劃意向，但由於申請地點位於落馬洲管制站附近，該停車場可以應付當地村民和往內地旅客對區內泊車位的局部需求。此外，以臨時性質批准申請不會妨礙有關「綠化地帶」的長遠規劃意向，因為申請人須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。申請地點上的臨時公眾停車場與附近主要為停車場和荒地的土地用途並非不相協調。申請地點涉及四宗先前獲批准的申請，而規劃情況並無重大改變，足以支持偏離有關的決定。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，不得在申請地點內停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型貨車或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)和貨櫃車拖架

／拖頭；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點用作洗車、車輛維修工場和食堂用途；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的植物必須時刻加以護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)提交種植圖，而有關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的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)提交經修訂的排水影響評估，而有關情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，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年九月十三日或之前)落實經修訂排水影響評估內確定的紓緩水浸影響措施和排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年六月十三日或之前)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)、(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) 如在指明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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 須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；
- (d) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。倘小組委員會批給規劃許可，申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。倘沒有接獲／批准任何短期豁免書申請，而申請地點的違例事項繼續存在，元朗地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (e) 須遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對鄰近地區造成的環境影響；
- (f) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點不得進行填塘／填土工程，直至已落實紓緩水浸影響措施並符合城規會的要求；以及在申請地點落實排水工程前，必須就排水影響評估報告和其後的排水設計獲得批准。在地盤界線範圍內及周圍須提供排水渠。申請人不應干擾附近現有的任何排水渠和河道。目前並無由渠務署負責保養的公共雨水排放／公共污水收集設施可供接駁，相信有關地區現正使用當地鄉村範圍內一些或許是由地政總署元朗地政專員負責保養的現有排水渠或路旁排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議尋求有關部門的批准。申請人應覆查其排水建議／工

程，把有關發展限於申請地點範圍內，以免侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的任何擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造、管理及維修所有擬議排水設施(倘有)；

- (g) 須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應沿申請地點的樹幹周圍最少一米範圍內設置路緣或矮柱，以免破壞樹幹；
- (h) 須留意運輸署助理署長／新界的意見，即由青山公路往申請地點的通道並非由運輸署負責管理；
- (i) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不會負責保養申請地點與青山公路－洲頭之間現有的任何車輛通道；以及
- (j) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。作辦公室用途的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。另須提供一條緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/318 在劃為「休憩用地」地帶的元朗錦田公路第 109 約地段第 525 號 B 分段臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/318 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (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，理由是申請地點附近有易受影響的設施(即住宅構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，過去三年，申請地點並未涉及任何有關環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內。當局認為有關發展與附近地區(夾雜露天貯物場、工場／貨倉和加油站)並非不相協調。至於環保署署長所關注的問題，基於有關發展的性質，而且可由錦田公路直達，無須途經任何住宅發展，以及考慮到發展規模細小，對附近地區造成的環境滋擾不會很嚴重。過去三年，環保署署長並未接獲任

何有關環境的投訴。就規劃許可附加附帶條件，可解決他所關注的問題。有關的「休憩用地」地帶並無已知的發展計劃，因此這項臨時性質的發展不會令「休憩用地」地帶的規劃意向難以實現。小組委員會先前曾就類似用途發出許可。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請；所批給的許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年三月十三日止。有關許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零九年九月十三日或之前落實排水設施，而有關情況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三個月內，即在二零零九年六月十三日或之前，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，在批給規劃許可之日起計六

個月內，即二零零九年九月十三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規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零九年六月十三日或之前，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零九年九月十三日或之前，落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 如申請獲得批准，申請人必須留意，有關許可是批給申請用途，當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途；
- (c) 倘因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲從優考

慮；

- (d) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即根據地政處批給第 109 約地段第 525 號 B 分段的短期豁免書第 3200 號，准許作私家車及貨車露天存放場附屬用途的構築物，覆蓋面積不得超過 24 平方米，高度不得超過 5.18 米。如申請獲得批准，地政處會繼續處理就修改短期豁免書資料所作的申請。此外，由申請地點入口前往錦田公路，須經一小段政府土地，地政處不負責有關政府土地的保養工作；
- (f) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即元朗區議會有意展開發展計劃時，當局會提早給予通知(例如六個月)，以收回有關土地，但不會作出賠償；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人必須向地政當局查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並與有關的地政和保養當局釐清有關／道路／通道／路徑的管理和保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在路口興建出入通道，並按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者配合毗連行人路的類別而定) 進行有關工程；
- (i) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構

築物。當局日後可能會採取管制行動，移除所有違例工程；

- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待核准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點附近地下淺層埋有低壓(380 伏特)電纜管道。申請人及其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見，商討在低壓電纜管道附近進行活動時須預留的安全距離。倘有關供電電纜的安全距離不足，或因供電電纜接近有關發展而可能在電力方面造成風險，申請人及其承辦商須直接聯絡中電，以便改變電纜管道的有關路線。申請人及其承辦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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/319 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號及毗連政府土地進行擬議住宅發展，設有商業設施和政府、機構或社區用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/319 號)

簡介和提問部分

108. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉鄭先生已就無法出席會議致歉。由於有關文件涉及申請人就其申請提出的延期考慮要求，委員同意葉先生可以留席。

109. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問之一 Hyder Consulting Ltd.有業務往來，他已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉劉博士已就無法出席會議致歉。

110. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年二月二十七日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間預備進一步資料，處理有關政府部門所提出的意見。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備所提交的進一步資料，除非情況極爲特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/459 在劃爲「農業」地帶的
元朗八鄉第 113 約地段第 1008 號餘段(部分)闢設臨時混凝土車停車場連附屬維修工場
(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/459 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 臨時混凝土車停車場連附屬維修工場(為期三年)；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長並不支持申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而有關地點可以復耕作植物苗圃等農業用途。總城市規劃師／城市設計及園境對申請有些保留，因為臨時露天貯物或其他同類用途在該區並不盛行，而擬議用途與現有的鄉郊景觀不相協調，預計有關發展亦可能對該區的景觀特色造成負面影響。運輸署助理署長／新界反對申請，因為基於道路安全的理由，錦河路的設計不適宜讓超過七米的車輛使用，故不應容許超過七米長的車輛經錦河路進入申請地點。然而，混凝土車的長度是超過七米的。環境保護署署長並不支持申請，因為前往申請地點的通道沿線有易受影響的設施，即現有住宅構築物，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見，分別來自兩名元朗區議會議員的辦事處、一名元朗區議會議員和一名河背村的村代表。所有提意見人均反對申請或對申請表示關注，理由是錦河路是狹窄而不正式的道路，不適宜混凝土車等重型車輛使用，而混凝土車的流動或擬議工場會對環境和交通造成影響及對區內居民構成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力理據以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發

展與附近主要具鄉郊特色的土地用途(包括耕地和休耕農地及零星的住宅構築物)不相協調。此外，並沒有足夠資料以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響。大部分同類申請均被小組委員會拒絕或經覆核後遭城規會駁回。批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力理據以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近主要具鄉郊特色的土地用途(包括耕地和休耕農地及零星的住宅構築物)不相協調；
- (c) 並沒有足夠資料以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/460 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 617 號餘段及第 618 號餘段臨時露天存放車輛及作貨櫃車拖架／拖頭停放場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/460 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 臨時露天存放車輛及作貨櫃車拖架／拖頭停放場用途(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，理由是申請地點以北及以西有易受影響的設施(即住宅構築物／民居)，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，過去三年，申請地點並未涉及任何有關環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由兩名元朗區議員提出的公眾意見，他們反對這宗申請，理由是申請地點接近民居，預計有關發展的重型車輛會產生噪音，對附近居民構成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時用途可予容忍。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內。至於環保署署長所關注的問題，他在過去三年並未接獲任何有關環境的投訴。當局認為有關發展與附近土地用途(夾雜露天貯物場、工場等)並非不相協調。批給臨時規劃許可，不會令分區計劃大綱圖上「農業」地帶的長遠規劃意向難以實現。為解決環保署署長所關注的問題，當局建議就規劃許可附加附帶條件，限制作業時間，以及禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動。

至於公眾就環境滋擾提出的意見，當局建議就規劃許可附加適當的附帶條件。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請；所批給的許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年三月十三日止。有關許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻採取申請人所建議的交通監察措施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零九年六月十三日或之前，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，在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年九月十三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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指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
- (l) 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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 倘因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲從優考慮；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即根據地政處批給第 103 約地段第 617 號餘段的短期豁免書第 2567 號，准許作待售／待處理車輛的露天車輛存放場和貨櫃車拖架／拖頭停放場附屬辦公室和更亭的構築物，覆蓋面積不得超過 51.19 平方米，高度不得超過 6 米。如有違反上述規定，地政處保留根據短期豁免書採取執行契約條款行動的權利。此外，當局發出修訂租賃許可證編號 M6381，准許在第 103 約地段第 618 號餘段搭建一些臨時構築物作農業用途。有關構築物看來已經移除，地政處

將視乎情況安排終止修訂租賃許可證。此外，申請地點可經連接錦田公路與凹頭抽水站的未命名道路到達，該道路跨越露天政府土地，地政處並無在該處進行保養工程。地政處不保證該道路可獲得通行權；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人必須向地政當局查核連接申請地點的道路／小徑／路徑的土地類別，並與有關的地政和保養當局釐清有關道路／小徑／路徑的管理和保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責／無須負責保養連接申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道；
- (h) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所列明的環境緩解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移除所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務署計劃在通往凹頭濾水廠通路的現有水務專用範圍，以及有關的地段第 617 號餘段和第 618 號餘段附近敷設一條直徑 1 400 毫米和一條直徑 1 200 毫米的主水管，以改善供水系統。敷設主水管的工程訂於二零零九年至二零一四年進行。因此，申請人必須自行採取措施，以解決濾水廠的運作和保養及敷設主水管工程所造成的干擾和滋擾；
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待核准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議

時，宜參考文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮。此外，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近設有低壓架空電纜。申請人及其承辦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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承辦商在低壓架空電纜附近搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，把現有低壓架空電線移離擬議發展項目附近範圍。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/238 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4912 號、第 4913 號、第 4914 號、第 4915 號 A 分段(部分)、第 4915 號 B 分段(部分)、第 4916 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 4917 號餘段(部分)及第 4918 號 B 分段餘段(部分)，以及第 119 約地段第 2147 號 A 分段餘段、第 2147 號 B 分段及第 2148 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠物品、紙張和金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/238 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠物品、紙張和金屬)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對申請有所保留，因為申請地點內有很多成齡樹，但申請書內並無提供任何關於這方面的資料。申請人並無表示會如何保留現有的樹木，以及會否採取任何預防措施，避免對現有樹木造成負面影響；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見，其中一份意見來自兩名元朗區議會議員的辦事處，表示反對申請，因為有關發展靠近民居；有關發展會對附近地區造成污染和噪音影響；以及前崇正公立學校的現有設施可用作進行能服務該區的社區活動，這樣的安排較為理想。另外三份意見來自崇正新村的村民，表示反對申請，理由是有重型貨車進入申請地點；以及申請用途與附近地區不相協調，而且違反「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此外，一些村民亦反對申請，因為前崇正公立學校用地應用來改善崇正新村村民的福利，而非作牟利的貨倉用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於一個住宅羣之中，而擬議發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關發展與申請地點附近的民居和耕地／休耕農地不相協調。申請地點上有一個露天棚舍構築物的建議高度為 10 米，規模很大，與附近地區不相協調。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響。批准申請會立下不良先例，令同類用途在該地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「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。由於設立該地帶的目的是促使不相協調的用途逐步遷離，故批准申請用途並不恰當，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與申請地點附近的民居和耕地／休耕農地不相協調。申請地點北鄰和南鄰有民居，其東北面跨越大棠路亦有民居；
- (c) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准申請會立下不良先例，令同類用途在該地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

議程項目 36

其他事項

122. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。