

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年十一月十一日

第 315 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

賴錦璋先生

副主席

雷震寰先生

黃賜巨先生

譚鳳儀教授

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

葉天養先生

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界吳恒廣先生

規劃署副署長／地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何建宗教授

呂耀東先生

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

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／委員會譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會江少萍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年十月二十八日 第 314 次會議記錄草擬本

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零五年十月二十八日第 314 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

(i) 核准四份分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，行政長官會同行政會議於二零零五年十一月八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/18A》(重新編號為 S/TP/19)、《大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/11A》(重新編號為 S/I-NEL/12)、《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/16A》(重新編號為 S/H20/17)及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/9A》(重新編號為 S/TSW/10)。核准上述圖則一事會於二零零五年十一月十八日在憲報上公布。

(ii) 發還兩份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零五年十一月八日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/23》及《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/20》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。

4. 秘書告知委員，把分區計劃大綱核准圖發還以作修訂一事，會於二零零五年十一月十八日在憲報上公布。

[簡松年先生此時到達加入會議。]

西貢及沙田區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/141 在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾
第 221 約地段第 333 號 B 分段餘段
設置住宿機構(宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/141 號)

簡介和提問部分

5. 小組委員會知悉，申請人於二零零五年十一月四日要求延期考慮其申請，以期有更多時間就申請提供進一步的資料。

商議部分

6. 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。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

大埔及北區

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

議程項目 4

第 16/16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/70 在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳
第 52 約地段第 188 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/70 號)
-

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，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及器材；
- (c) 部門的意見－運輸署對這宗申請有所保留，因為前往申請地點的通道是一條不符合標準的鄉村小路，不適合大型車輛及貨櫃車拖頭／拖架行駛。其他有關政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；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，為期三年，理由詳載於文件第 12.2 段，即申請地點大部分範圍位於「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶內，而有關發展大體上符合該地帶的規劃意向；以及有關發展與附近地區的現有用途並非不相協調。此外，透過實施適當的規劃許可附帶條件，禁止使用中型及重型貨車運送貨物往返申請地點，便可解決運輸署所關注的問題。

8. 一名委員詢問，禁止有關發展使用中型及重型貨車是否可行。大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，申請人已聲明有

關發展無需使用中型及重型貨車以運送貨物；如果申請獲得批准，建議就此制定有關的規劃許可附帶條件。

商議部分

9. 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，批准這宗臨時用途申請，有效期為三年，至二零零八年十一月十一日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 根據申請人的建議，在規劃許可有效期內的任何時間，由傍晚六時至翌日上午九時，不得在申請地點進行任何作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用中型及重型貨車運送貨物往返申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，經常維修保養申請地點的周邊圍欄和已鋪築的地面；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年五月十一日或之前)，提交有關車輛通道、泊車位和上落客貨車位的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年八月十一日或之前)，落實有關車輛通道、泊車位和上落客貨車位的建議，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六個月內(即在二零零六年五月十一日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項而言，所建議的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年八月十一日或之前)提供，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六個月內(即在二零零六年五月十一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年八月十一日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；以及
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。

10. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 有關地段的擁有人須向地政總署北區地政處申請短期豁免書，把地段內的構築物納入規管範圍，並就佔用政府土地的事宜申請短期租契；
- (b) 或須把其私人總水管接駁最近的政府總水管，為有關發展供水。申請人須解決任何與供水有關的土地問題(例如私人地段)，並須負責在私人地段內私人總水管的建造、運作和維修保養工作，而有關情況須達至水務署的標準；以及
- (c) 須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」中列明的紓緩措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/342 在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨第 7 約地段第 409 號及第 410 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/342 號)
-

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議露天存放建築材料；
- (c) 部門的意見一指出漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點有良好的復耕潛力。渠務署不支持這宗申請，因為申請地點位於洪泛可及的地點，暴雨期間會有地面泛流和洪水。水務署反對這宗申請，因為擬議發展會增加集水區水質受到污染的風險。環境保護署不支持這宗申請，因為有關發展可能會對鄰近易受影響的地方造成噪音滋擾，並可能會污染集水區的水源；
- (d) 並無接獲公眾的意見，但有區內人士反對這宗申請，而反對理由是有關發展會造成環境污染、水污染，以及對附近地區的景觀造成不良影響；以及

[羅鳳屏女士此時到達，參加會議。]

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、水質和排水造成不良影響，因此有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃

指引；以及批准這宗申請會立下不良先例。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 委員知悉，多個政府部門反對這宗申請，該區過往從來沒有同類申請獲得批准，而申請地點先前亦從未獲批給規劃許可。

14. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於一個劃為「農業」地帶的土地範圍內，而「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提出充分理據，足以令小組委員會偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；申請書內亦未有提供技術評估，以證明擬議的臨時露天貯物用途不會對附近地區的環境造成不良影響；以及有關發展位於集水區範圍內，但申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對該區水質造成不良影響；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會增加附近地區的洪泛風險；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TK/195 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔船灣李屋村第 26 約地段第 422 號 D 分段及第 422 號 E 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/195 號)
-

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建兩幢屋宇(新界豁免制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 部門的意見-並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，即擬議發展大體上符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則；而且附近地區饒富鄉郊特色，擬議發展與附近地區互相協調。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 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。這項規劃許可有效期至二零零九年十一月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議及設

施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 提交斜坡評估報告，並落實報告所指的鞏固斜坡工程，而有關報告和情況必須符合土木工程拓展署土工工程處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 如果有關發展涉及未獲豁免的地盤平整工程及／或公用排水系統，則申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關申請；
- (b) 申請人須避免影響到申請地點西南面的大樹；
- (c) 申請人或須把內部水務設施接駁最近的政府總水管，為有關發展供水。申請人須解決任何與供水有關的土地問題(例如私人地段)，並須負責私人地段內的內部水務設施的建造、運作和維修保養工作，而有關情況須達至水務署的標準；以及
- (d) 申請地點附近的總水管未能提供符合滅火標準的水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TP/357 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「綠化地帶」的大埔馬窩大埔市地段第 179 號進行住宅發展及略為放寬樓層數目(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/357 號)
-

19. 這宗申請由信和置業有限公司的附屬公司提出。小組委員會知悉，雷震寰先生現時與該公司有業務往來，並已就此項目申報利益。雷先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

20. 小組委員會知悉，申請人於二零零五年十月二十日要求延期考慮其申請，以期有更多時間與環境保護署商議解決重大的技術問題。

商議部分

21. 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補充資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/NE-KLH/84-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 5 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/84-1 號)

(vi) A/NE-KLH/85-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 6 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/85-1 號)

(vii) A/NE-KLH/87-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 9 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/87-1 號)

(viii) A/NE-KLH/89-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 1 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/89-1 號)

(ix) A/NE-KLH/91-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 4 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/91-1 號)

(x) A/NE-KLH/92-1 申請把劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑大窩村第 7 約地段第 111 號
B 分段第 2 小分段的核准發展－
新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/92-1 號)

22. 委員留意到編號 A/NE-KLH/84-1、A/NE-KLH/85-1、A/NE-KLH/87-1、A/NE-KLH/89-1、A/NE-KLH/91-1 和 A/NE-KLH/92-1 的申請性質類似，而且申請地點互相毗鄰，位於同一「農業」地帶；因此同意可以一併考慮該等申請。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景－申請人於一九九六年九月二十日獲小組委員會批給小型屋宇發展的許可。申請人現要求把展開發展的期限延長。每項規劃許可已獲城規會延長有效期三次，有效期合共為七年，即至二零零五年九月二十日止；

- (b) 有關把展開核准發展的期限進一步延長兩年，即至二零零七年九月二十日的建議；
- (c) 政府部門的意見-環境保護署不支持申請，理由是申請地點位於並無公共污水渠設施的集水區範圍內，而擬議發展可能會污染集水區的水質。漁農自然護理署鑑於申請地點極具復耕潛力而不支持申請。地政總署正在處理擬議發展的事宜，故並不反對申請。其他有關政府部門對申請沒有負面意見；
- (d) 並無接獲區內人士就有關申請提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 8.2 段；即認為擬議發展延期展開，是由於解決與土地事宜有關的問題所致，事情並非可由申請人完全控制；因此，當局可從寬考慮有關申請。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 吳恒廣先生表示需要更多時間，方能完成所需的土地行政程序，以及解決區內人士對擬議小型屋宇發展提出反對的問題。

26. 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，批准每宗申請(編號A/NE-KLH/84-1、A/NE-KLH/85-1、A/NE-KLH/87-1、A/NE-KLH/89-1、A/NE-KLH/91-1和A/NE-KLH/92-1)把展開核准發展的限期延長兩年，即至二零零七年九月二十日。有關規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並設置排水設施，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在進行地盤平整工程和興建工程期間提供污水排放設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要

求；

- (c) 就污水排放設置化糞池和滲水井，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置污水收集系統，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 任何進一步延長有關規劃許可有效期的事宜，並不在城規會所指定的 B 類修訂範圍內。申請人倘打算要求進一步把展開有關發展的時限延期，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交全新申請；詳情請參閱城市規劃委員會頒布的規劃指引編號 35 及 36；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 因地盤平整工程和興建工程而產生的所有廢土，均應置於容器之內並設保護裝置，以免令河道受到污染和積聚淤泥；以及
 - (ii) 化糞池和滲水井系統應妥為保養，並定期清除淤泥，而淤泥應移走並棄置在集水區範圍外。

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

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 / 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/336 把劃為「工業」地帶的屯門建榮街 25 號
百利中心地下第 1 號鋪(部分)及第 2 號鋪(部分)
作臨時商店及服務行業(零售商店售賣文具及
照明用品予工廠)用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/336 號)
-

28. 申請由信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的一間附屬公司提交。小組委員會留意到呂耀東先生現時與信和公司有業務往來，並已就這個項目申報了利益。呂先生已就無法出席會議致歉。

[雷震寰先生此時到場參加會議。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 售賣文具及照明用品予工廠的臨時零售商店；
- (c) 政府部門的意見-並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾人士的意見，亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關發展規模細小，而有關政府部門並不反對申請。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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臨時用途的申請，為期五年，即至二零一零年十一月十一日止。這項規劃許可須附加條件，規定申請人就申請處所提交消防裝置建議並提供消防裝置，而有關建議及裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 地政總署屯門地政專員的意見，即應促請有關業權人就豁免書申請續期；以及
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物(建造)規例》第 90 條分隔每個單位與建築物其餘部分的用途，而所涉的抗火時效不得少於兩小時。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-KTS/354 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 466 號及毗連政府土地臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/354 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件的用途；
- (c) 政府部門的意見－渠務署不反對這宗申請，條件是為進行排水工程而將於二零零六年八月展開的收地行動不會因有關發展而受到影響。漁農自然護理署鑑於申請地點極具復耕潛力而不支持申請。環境保

護署認為可以容許有關發展，但須批給較短的許可期。其他有關的政府部門對申請沒有負面意見；

- (d) 接獲一項公眾人士的意見，表示反對申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且會影響附近地區的居民和視覺景象；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署認為可以容許有關用途，為期三年，理由詳載於文件第 12.2 段，即對於渠務署擔心有關發展會侵佔擬議排水工程的範圍一事，可以藉附加規劃許可附帶條件，要求把申請地點的邊界後移來解決。由於申請地點過往曾獲批給規劃許可，而申請人亦履行了有關堆疊高度及保養美化環境設施和排水設施的規劃許可附帶條件，因此有關發展符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引。至於公眾人士關注的問題，可以藉附加規劃許可附帶條件，對汽車和汽車零件的堆疊高度以及有關發展的運作時間作出限制來解決。

34. 委員提出的問題現撮錄如下：

- (a) 申請地點內有沒有任何拆卸活動；
- (b) 至於擔心侵佔擬議排水工程範圍的問題，可否透過有關遷移閘門的建議來解決，而毋須如編號 A/YL-KTS/310 的先前申請般，須批給較短的許可期；以及
- (c) 有關發展會否對申請地點北面住宅構築物的環境造成不良影響。

35. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應上述問題時提出下列各點：

- (a) 申請建議並無提及拆卸活動，申請地點內亦沒有發現該等活動。然而，當局建議附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點內進行任何拆卸活動；

- (b) 鑑於渠務署擔心有關發展會影響預定於二零零五年年底展開的擬議排水工程，當局批准編號 A/YL-KTS/310 的先前申請時，批給為期 18 個月較短的許可期，即至二零零五年八月二十七日止。至於這宗申請，由於渠務署最近達成協議，接納申請人有關遷移閘門的建議，因此當局提議改為藉附加有關後移邊界的規劃許可附帶條件解決問題；
- (c) 當局於二零零零年考慮先前編號 A/YL-KTS/208 的覆核申請時，申請人曾表明申請地點北面的住宅構築物屬毗鄰露天存放場的經營者所擁有。由於留意到區內人士並無對申請提出反對，亦沒有接獲政府部門提出的重要負面意見，城規會批准了先前申請。

商議部分

36. 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書的內容批准這宗臨時用途的申請，為期三年，即至二零零八年十一月十一日止，而申請人須遵守下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的南面界線均須從擬議排水工程的範圍後移；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車及汽車零件的堆疊高度均不應超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內均不得進行工場、修車、拆卸和噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內均不得存放機械；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，按照申請人的建議，下午六時至翌日上午九時之間，申請地點不得進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的排水設施均應加以保養；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年五月十一日或之前)提交有關保護樹木和美化環境的建議，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，有關保護樹木和美化環境的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零六年八月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人應在當局批出規劃許可後向其地政處提交申請，以便把違例佔用有關政府土地事宜納入規管；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即車輛進出口通道應根據路政署的標準圖則編號 H1113B 和 H1114A 建造；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人擬備經修訂的美化環境建議時，應注意加入載於《有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要》的有關建

議，例如臨街部分的美化環境建議(如有的話)；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有直徑 200 毫米的總食水管將會受到影響。申請人應把申請地點的西南界線後移，以避開總食水管；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查明錦上路與申請地點之間的一塊長土地的土地類別，以及管理和保養責任誰屬，並應徵詢相關地政當局的意見；以及
- (f) 採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內載列的紓緩環境措施，以盡量減低任何可能出現的環境滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-KTS/357 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗附近第 113 約地段第 299 號餘段(部分)、301 號(部分)、302 號、304 號(部分)、305 號(部分)、308 號(部分)、309 號(部分)、310 號及 311 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第 A/YL-KTS/357 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請背景；
- (b) 擬議臨時露天存放貨櫃；
- (c) 各部門的意見—他特別指出，環境保護署不支持有關申請，原因是擬議發展會對附近易受影響設施造

成噪音滋擾。運輸署對申請提出強烈反對，原因是前往該地點須經錦河路，而車長超過七米的車輛不得駛進該道路；

- (d) 元朗民政事務專員並無收到區內人士對該申請提出的反對。不過，有兩份由公眾提交的意見書表示反對該宗申請，理由是有關發展會造成環境污染和噪音滋擾、導致塵土飛揚、危害騎單車的兒童的安全、對生態環境構成不良影響，並會侵犯業權；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段所述的理由，不支持該宗申請。有關原因是該發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點先前未有獲批給規劃許可，而相信發展會對附近民居構成環境滋擾，因此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」所頒布的規劃指引的要求；以及批准有關申請會立下不良先例。

39. 委員未有就該申請提出問題。

商議部分

40. 主席指出，小組委員會以往並無就同一「農業」地帶的同類申請批給許可。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的要求，因申請地點先前並未獲批給規劃許可，以及位置與發展非常接近的民居會在環境方面受到滋擾。

當局曾徵詢有關政府部門的意見，並收到這些部門基於環境及交通理由所提出的負面意見；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內鄉郊環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-MP/149 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 A 分段第 2 小分段 A 段餘段(部分)和 3250 號 B 分段第 32 小分段餘段(部分)擬議臨時存放車輛、貨櫃車拖架、貨櫃及雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/149 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放車輛、貨櫃車拖架、貨櫃及雜物；
- (c) 政府部門的意見 – 環境保護署不支持這宗申請，原因是擬議發展會對附近的易受影響設施造成交通噪音影響。渠務署認為，申請人須提交排水建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人須提交美化環境的建議及把該建議切實執行。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 當局接獲四份反對這宗申請的公眾意見書，所持理由是有關發展會使該區的交通問題惡化及環境變差，並造成噪音及塵埃滋擾和不良的視覺影響，而

且會影響“風水”，同時危及區內村民及兒童的生命；以及

- (e) 規劃署的意見 – 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；經諮詢的有關政府部門對這宗申請有負面意見，而且附近居民提出反對；申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水、視覺及環境造成不良影響，因此不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引；以及批准這宗申請會立下不良先例。

43. 委員未有就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；
- (b) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，原因是沒有特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且政府部門有負面意見，附近居民亦提出反對。此外，申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、視覺及環境造成不良影響；以及
- (c) 擬議發展與附近的民居不相協調。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，導致該區的環境質素進一步下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-PS/229 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 620 號、621 號 A 分段第 1 小分段及 621 號 B 分段第 1 小分段進行住宅發展
(鄉郊及城市規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/229 號)
-

簡介和提問部分

45. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見－重點是關於渠務署關注到申請地點所在地區並無公共雨水渠駁引設施，而申請人亦無提交排水建議。環境保護署不支持這宗申請，理由是工業用途和住宅發展為鄰產生問題，以及工業噪音對擬議發展造成不良影響。運輸署則認為，應先澄清車位和貨物起卸設施供應和現有道路設施是否足夠，以及連接申請地點的通道／車路／小徑的土地狀況、管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 共接獲六宗公眾人士的意見。他們反對有關申請，理由是庸園路的交通容量不足以應付擬議發展帶來的交通容量，並會對區內居民構成不便；申請人沒有遞交排水建議；缺乏由坑尾村祖堂管理的地段未來發展權的資料；對“風水”的影響，以及對村民日常生活和區內土地用途的影響；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不支持這宗申請，因為有關發展並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明發展不會在排水、環境、交通和視覺方面對附近地區造成不良影響。

46. 一名委員詢問，由於環境保護署所關注的環境問題似乎不易解決，把申請地點劃作住宅地帶是否恰當。

47. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生說，有關的「住宅(戊類)」地帶和附近的「住宅(戊類)」地帶原本劃作「綜合發展區」地帶，有關地帶的規劃意向是逐步取締現有的工業用途，並把土地作綜合住宅發展用途。這兩塊用地於 2001 年改劃為「住宅(戊類)」地帶，理由是當局認為，把有關土地劃作「綜合發展區」地帶，實施更嚴格的規劃管制，可能會減慢改善該區的步伐。「住宅(戊類)」地帶跟其他住宅地帶不同，在「住宅(戊類)」地帶內，住宅發展不是當然准許的用途，而是須取得規劃許可，以證明擬議住宅發展在環境上是可接受的，以及不會受到工業／住宅用途為鄰所產生的問題影響。

48. 主席指出，申請地點東面的「住宅(戊類)」地帶有兩宗住宅發展申請(申請編號 A/YL-PS/116 和 A/YL-PS/128)獲得批准，理由是就這些申請所提交的技术評估報告獲得有關政府部門接納。

商議部分

49. 一名委員認為，鑑於有關的政府部門提出負面意見，批准擬議發展的做法未免過早。

50. 黃漢明先生說，目前該區並無適當的排水、污水處理和運輸基建，以促進住宅發展。一名委員說，政府如能提供所需基建，則至為理想。主席說，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是鼓勵私人發展商透過向城市規劃委員會提交住宅用途的申請，從而逐步取締工業用途。鄰近「住宅(戊類)」地帶有同類申請獲得批准，顯示解決環境和基建的問題實屬可行。然而，這宗申請的擬議住宅發展並無妥善解決這些受關注問題。

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展並不符合「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向。批准這宗申請，會使居民將來受到工業／住宅用途為鄰所產生的問題影響，而這點是不可以接受的；以及

- (b) 申請書內未有提交足夠資料，以證明擬議住宅發展不會對附近地區的排水、環境、交通和視覺造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-PS/231 在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「道路」用地的元朗屏山第 121 約地段第 138 號餘段(部分)、139 號餘段(部分)及 195 號 C 分段餘段及毗鄰政府土地臨時露天存放建築及園景工程物料(為期 12 個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/231 號)
-

簡介和提問部分

52. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築及園景工程物料；
- (c) 政府部門的意見－警務處處長關注到屏山區現有運輸基建不足以應付發展所帶來的增加的交通流量，其他有關政府部門(包括運輸署)則對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 並無接獲公眾人士的意見和區內居民的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不反對這宗申請，因為發展不會妨礙「住宅(乙類)」地帶已規劃的永久發展；發展與附近地區並非不相協調；預料發展不會對排水、交通、景觀和環境有不良影響；有關地點先前曾獲批給規劃許可，以及申請人已履行規劃許可附帶條件。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 一名委員問及有甚麼特殊情況足以使當局對有關申請給予從優考慮。

55. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生說，申請地點位於有關「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 13C 和經修訂的城規會規劃指引編號 13D 所指定的第 4 類地區內。第 4 類地區的規劃意向，是鼓勵盡早取締不協調的用途。倘申請人證明確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，則城規會或會從寬考慮有關申請。申請地點是兩宗獲批給許可的先前申請(申請編號 A/YL-PS/161 和 A/YL-PS/197)所涉地點，兩宗申請分別獲批給 12 個月的許可期。由於申請人已履行上次申請(編號 A/YL-PS/197)附加的所有規劃許可附帶條件，以及預料有關發展不會對附近地區造成嚴重的不良影響，因此可對有關申請從寬考慮。儘管這樣，可促請申請人留意，批給臨時規劃許可，旨在讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處，以及除非情況非常特殊，否則不會再批給續期許可。

56. 另一名委員詢問規劃許可的續期事宜。蘇應亮先生回應時說，根據城規會規劃指引編號 13C 的規定，位於第 4 類地區土地的續期申請，通常獲批給許可期較短的規劃許可。經修訂的城規會規劃指引編號 13D 規定，續期申請如獲批給許可，可獲批給有效期最長兩年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處。主席指出，申請人在申請書內只提出為期一年的續期申請。

57. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書的內容，批准這宗臨時用途的申請，為期 12 個月，至二零零六年十一月十一日止，並附帶下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點於晚上六時至翌日早上九時不得作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施應時刻妥為保養，而為美化環境而栽種的植物亦應時刻妥為護理；

- (c) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引所指定的第4類地區內。批給臨時規劃許可，旨在讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處，以及除非情況非常特殊，否則不會再批給續期許可。
- (b) 元朗地政專員的意見，即倘其後發現場內違反有關短期豁免書所訂明的條件，而事先未徵得元朗地政處的批准，則元朗地政處有權採取管制行動；
- (c) 渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就申請地點現有的排水情況提交記錄，而有關記錄須符合他的要求，以及倘在作業期間發現排水系統不善／不足，應改善有關排水系統；
- (d) 運輸署助理署長／新界的意見，即查明通往申請地點車輛通道的土地狀況、管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須就有關的通道向負責保養維修當局徵詢意見；以及
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即移走所有受管制的違例建築工程／構築物，以及須委任一名認可人士以統籌所有須符合《建築物條例》的建築工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-ST/293 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3055 號 D 分段(部分)、3057 號餘段(部分)、3058 號 A 分段、3058 號餘段、3059 號(部分)、3060 號(部分)、3061 號(部分)及 3067 號(部分)關設臨時二手私家車買賣場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/293 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時二手私家車買賣場；
- (c) 各部門的意見－地政總署不支持有關申請，原因是該發展會妨礙擬在申請地點進行的小型屋宇發展計劃。渠務署認為排水建議須予修訂。其他有關政府部門對該宗申請則沒有負面意見；
- (d) 並無收到市民的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳述的理由，不支持該宗申請。有關原因是該發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該發展會妨礙已有計劃的擬議小型屋宇發展；以及申請書未有提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響，因此不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的要求。

60. 在回答一名委員的查詢時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，文件的圖 A-2 所示擬在地段第 3058 號 A 分段及 3058 號餘段興建小型屋宇的申請，在城規會於二零零四年六月覆核並批准編號 S/YL-ST/261 的先前規劃申請時，正由地政總署處理。關於目前這宗申請，地政總署表示已批准該兩宗小型屋

字申請，最近分區地政處會議亦已審議另一宗有關在地段第 3055 號 D 分段的小型屋宇申請。吳恒廣先生證實該宗在地段第 3055 號 D 分段興建小型屋宇的申請已獲批准。

商議部分

61. 委員認為，由於當局已批准三宗小型屋宇申請，批准這宗申請，會對該「鄉村式發展」地帶的規劃意向有所影響，因此不應支持有關申請。

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 該發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。由於申請地點內已有計劃的小型屋宇發展，批准這宗申請，會窒礙該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的要求，理由是申請書未有提供足夠資料，證明該用途不會對附近地區的排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-TYST/299 擬在劃為「綜合發展區」地帶、

「住宅(乙類)1」地帶及「綠化地帶」的

元朗洪水橋第 121 約地段第 2064 號

進行住宅暨政府、機構或社區發展

並把最高建築物高度限制由 17 層放寬至 22 層

(包括地庫停車場一層、地面入口及電梯大堂)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-TYST/299 號)

63. 有關申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江」)的一家附屬公司提出。小組委員會知悉呂耀東先生及蔣麗莉博士與長江現時有業務往來，兩人已就本項目申報利益。呂先生及蔣博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

64. 小組委員會知悉，申請人在二零零五年十月二十八日要求延期考慮其申請，以便有時間向有關政府部門查詢資料，就所關注的事項尋求解決方法，並提交有關該申請的補充資料。

商議部分

65. 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補充資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-HT/383-1 申請輕微修訂劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村多個地段及毗連政府土地的核准規劃申請(編號 A/YL-HT/383)的地盤面積／界線，以加入額外土地(包括地段第 3035 號餘段(部分)、3041 號餘段、3042 號餘段(部分)、3043 號(部分)、3044 號(部分)、3045 號餘段、3046 號餘段(部分)、3047 號餘段及 3051 號(部分))用以闢設臨時露天貨櫃存放場附連辦公室、汽車停泊場及維修工場；
- 上述多個地段為第 128 約地段第 38 號(部分)、54 號(部分)、55 號、56 號(部分)、57 號(部分)及 63 號(部分)，以及第 129 約地段第 2999 號(部分)、3000 號餘段(部分)、3001 號餘段、3003 號餘段(部分)、3004 號(部分)、3005 號、3006 號、3007 號、3008 號餘段、3009 號餘段、3010 號餘段、3011 號餘段、3012 號餘段、3010 號至 3015 號、3016 號(部分)、3017 號(部分)、3020 號(部分)、3021 號(部分)、3035 號餘段(部分)、3036 號(部分)、3037 號(部分)、3038 號餘段、3039 號(部分)、3040 號餘段(部分)、3041 號餘段、3042 號餘段(部分)、3043 號(部分)、3044 號(部分)、3045 號餘段、

3046 號餘段(部分)、3047 號餘段、3051 號
(部分)、3053 號(部分)、3055 號(部分)、3056 號
A 分段(部分)、3056 號 B 分段(部分)、3058 號
(部分)、3062 號(部分)、3063 號(部分)、
3064 號、3065 號(部分)、3067 號(部分)、
3068 號(部分)、3069 號(部分)、3070 號(部分)、
3071 號、3072 號(部分)、3073 號 A 分段(部分)、
3106 號(部分)、3107 號、3108 號(部分)、
3134 號餘段、及 3135 號(部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/383-1 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請背景－申請輕微修訂有關闢設臨時露天貨櫃存放場附連辦公室、汽車停泊場及維修工場的編號 S/YL-HT/383 的核准規劃申請(規劃許可有效期至二零零八年三月十八日止)；
- (b) 建議納入額外土地，以擴展地盤界線，使地盤面積相應增加約 6.3%；
- (c) 各部門的意見－環境保護署因關注到申請地點現時的用途包括處理進口危險電子廢物，不支持有關申請。地政總署亦因現時申請地點用作露天貯物及進行廢金屬循環再造(附設工場)，與申請用途並不一致，因此對該宗申請有所保留。警務處處長亦關注到發展會對廈村區的交通造成不良影響。其他有關政府部門(包括運輸署)對該宗申請則沒有負面意見；
- (d) 並無收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.3 段詳述的理由，不反對該宗規劃許可有效期至二零零八年三月

十八日的臨時用途申請。有關原因是附近一帶絕大部分地方用作露天存放貨櫃，擬議發展與這些用途並非不相協調。至於在申請地點處理廢物的問題，可透過附加適當的規劃許可附帶條件來解決，而當局亦沒有收到運輸署就交通影響提出的負面意見。此外，申請人亦已履行先前獲批准的申請（編號 A/YL-HT/235 及 A/YL-HT/273）的規劃許可附帶條件。

67. 一些委員提出問題，現撮錄如下：

- (a) 考慮到申請地點，特別是在文件圖 A-2 所示擬議擴展區有違例露天存放舊電器和廢金屬的情況，當局在先前的規劃申請有否附加規劃許可附帶條件，述明不得處理電子廢物；以及
- (b) 申請地點是否主要用作露天貯物抑或開設維修工場，以及該宗申請是否包括進行電器及廢金屬循環再造（附設工場）。

68. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回答時，提出以下要點：

- (a) 一如文件附錄 III 所示，編號 A/YL-HT/383 的先前申請並無附加規劃許可附帶條件，述明不得處理電子廢物。由於發現在申請地點有露天存放舊電器和廢金屬的情況，建議如批准該宗申請，須附加規劃許可附帶條件，述明不得處理該等廢物。如申請地點繼續作該用途，當局可能會撤銷有關規劃許可，隨後更會採取強制執行規劃管制行動；以及
- (b) 一如文件繪圖 A-2 所示，該申請的主要用途為露天存放貨櫃，而在申請地點西北面闢設維修工場，只屬附屬用途。

商議部分

69. 一些委員原則上不反對申請用途，但對於申請地點有處

理電子廢物的情況，十分關注。該用途與編號 A/YL-HT/383 的申請所核准的用途有出入。

70. 一名委員認為，應首先要求申請人中止有關的違例用途，並應延期就該申請作出決定。另一名委員表示同意，並指出在申請人為回應有關政府部門所關注的問題而移走申請地點上的違例用途之前，應暫緩批給規劃許可。

71. 黃漢明先生基於現時在申請地點有違例處理電子廢物的情況，不支持該宗申請，並提出以下意見：

- (a) 一些營運人可能因對違例事宜毫不知情而繼續使用申請地點作違例用途。由於根據《廢物處理條例》及《城市規劃條例》採取強制執行行動相當費時，在小組委員會考慮是否就涉及較大用地的申請再行批給規劃許可前，應首先要求申請人中止有關的違例用途；以及
- (b) 倘批准這宗申請，可能會對申請人發出錯誤信息，讓申請人以為申請地點現時的用途(包括用作處理電子廢物)可予容忍，以及擴大該用途範圍，亦屬可以接受。

72. 主席及秘書在回應時提出以下要點：

- (a) 小組委員會單憑在申請地點發現違例用途，便暫緩對申請作出決定，並非恰當的做法。小組委員會應根據提交的申請書內容，對該個案進行考慮，並由相關部門根據各有關條例，就違例用途採取強制執行行動。根據《城市規劃條例》，規劃事務監督採取強制執行行動，而城規會則考慮規劃申請，兩者應分開處理；
- (b) 為回應委員及各部門所關注的事項，當局可附加規劃許可附帶條件，述明不得處理電子廢物，讓申請人明確知道該用途並不獲准；當局並應促請申請人注意，規劃事務監督會對違例發展採取強制執行行動；以及

- (c) 為確保盡快糾正有關情況，通知規劃署中央執行管制及檢控組對申請地點的違例發展加快採取強制執行行動。

73. 委員普遍贊同主席及秘書的意見。

74. 秘書在回應委員的查詢時表示，由於附加規劃許可附帶條件，述明不得處理電子廢物，如發現使用申請地點作該用途，批給的規劃許可會即時撤銷。

75. 一名委員指出，如能安排向委員簡報規劃署的強制執行行動工作，會有所幫助。秘書表示會在二零零六年年初提交文件，匯報規劃事務監督進行的強制執行行動及檢控工作，以供城規會考慮。

76. 蘇應亮先生在回答吳恒廣先生的問題時表示，由於延長展開發展期限並非該申請的修訂範圍，因此先前獲批給的期限並無改變。

77. 經進一步商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准該宗臨時性質申請，有效期至二零零八年三月十八日止，但申請人須履行以下附帶條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，在申請地點周邊範圍五米內堆疊物料，其高度不得超過邊界圍欄；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點晚上七時至翌日上午八時不得作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常確保在申請地點栽種植物，以美化環境；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點處理(包括起卸及貯存)廢物及舊電器／電子器材(包括陰極射線管)；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年五月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議須符

合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年八月十一日或之前)，在申請地點提供排水設施／系統，而有關情況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(即在二零零六年五月十一日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升裝水式滅火筒／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如未有在規劃許可有效期的任何時間內履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期或之前沒有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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 留意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；
- (b) 必須留意，有關申請旨在修訂先前獲批准的編號A/YL-HT/383申請，這宗申請的規劃許可期與先前的申請相同，即至二零零八年三月十八日止；
- (c) 就申請地點搭建構築物事宜向地政總署元朗地政處

申領短期豁免書；

- (d) 根據《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》建議，落實紓緩環境影響措施，務求盡量減低對鄰近地區可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見：由於現有水管會受到影響，申請人須支付任何因申請用途而需進行的水管改道工程的費用；
- (f) 就有關在處所貯存及使用危險品所需的牌照事宜，向消防處危險品課徵詢意見；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界提出的意見，澄清通往申請地點及「新增土地」的道路的土地類別，以及該道路在管理和保養方面的責任誰屬，並為此向負責地政和維修事務的有關部門徵詢意見；以及
- (h) 留意環境保護署署長提出的意見，即留意／遵照《廢物處理條例》及該條例下的《廢物處理(化學廢物)(一般)規例》的規定。

[簡松年先生暫時離席。葉天養先生亦於此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/20》作出擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 33/05 號)

79. 由於修訂項目 A 項改劃地帶所涉的用地是環境保護署先前要求並獲准改劃地帶的地點，黃漢明先生就本項目申報利益。

[黃漢明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

80. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬議對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/20》作出修訂的背景；
- (b) 對該分區計劃大綱圖作出的擬議修訂—有關修訂包括把屯門第 38 區內約 20 公頃的用地，由「其他指定用途」註明「特殊工業區」改劃為「其他指定用途」註明「資源回收場」；修訂《註釋》說明頁有關「現有用途」及「現有建築物」的釋義；修訂「工業」地帶的「註釋」內第二欄有關「教育機構」、「娛樂場所」、「宗教機構」和「商店及服務行業」等用途說明；以及修訂「休憩用地」地帶「註釋」內所載的規劃意向；
- (c) 建議界定「資源回收場」，以便納入法定圖則詞彙／概括用途釋義；以及
- (d) 各部門的意見—並無收到有關政府部門提出的負面意見。

商議部分

81. 一名委員認為，就某些方面來說，資源回收場的釋義有欠準確。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回答時表示，資源回收場包括有關 12 類物料的處理及相關回收程序，而有關處理物料和回收程序均屬於《環境影響評估條例》簽發的環境許可證所涵蓋的範圍。秘書表示，為回應委員所關注的事項，可在「資源回收場」釋義的「備註」臚列更多有關資源回收場所涵蓋的活動詳情。有關修訂會連同會議記錄草擬本一併呈交委員傳閱。主席表示，日後如有需要，可進一步修訂該釋義。

82. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意附件 II 所載修訂圖則編號 S/TM/20A(將重新

編號為 S/TM/21)及其「註釋」(載於文件附件 III)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 同意採納文件附件 IV 所載經修訂的《說明書》，以闡明城規會在擬備該圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義公布。經修訂的《說明書》連同修訂圖則編號 S/TM/20A(將重新編號為 S/TM/21)適宜展示，以供公眾查閱；以及
- (c) 如納入「資源回收場」釋義的「備註」，同意將之納入法定圖則詞彙／概括用途釋義；