

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年三月十七日

下午二時三十分舉行的第 323 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
黃賜巨先生	
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
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	
環境保護署助理署長(環境評估) 區偉光先生	
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

何建宗博士

雷震寰先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

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

劉星先生

城市規劃委員會／總城市規劃師

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

1. 這是鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在現行會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝所有委員在任期內克盡厥職，支持城市規劃委員會(下稱「城規會」)的工作。

議程項目 1

通過小組委員會二零零六年三月三日第 322 次會議記錄草擬本
[公開會議]

2. 小組委員會二零零六年三月三日第 322 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准多份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准五份分區計劃大綱草圖，即藍地及亦園、元朗、白沙灣、井欄樹和馬灣的分區計劃大綱圖。核准這些分區計劃大綱圖一事，將於二零零六年三月二十四日在憲報上公布。

(ii) 放棄的規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 15 號(15/05)
擬在劃為「露天貯物」地帶的上水古洞北
第 95 約地段第 334 號 B 分段(部分)、334 號
C 分段(部分)、334 號 D 分段(部分)、334 號
E 分段(部分)和 334 號 F 分段(部分)及毗連政府土地
關設臨時塑料循環再造中心(為期三年)
(申請編號 A/NE-KTN/113)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年七月二十八日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會

駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-KTN/113)的決定。有關申請擬闢設臨時塑料循環再造中心，為期三年。二零零六年三月九日，上訴人去信上訴委員會，表示自願放棄上訴。二零零六年三月十三日，上訴委員會正式確認上訴人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄其上訴。

(iii) 上訴數據

5. 秘書說，截至二零零六年三月十七日，上訴委員會尚未進行聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	15
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	112
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	1
合計	:	237

一般事項

[規劃署助理署長／新界區伍華強先生、西貢及離島規劃專員陳俊峰先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

二零零五／零六年度新界法定圖則上指定為「綜合發展區」用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/06 號)

簡介和提問部分

6. 助理署長／新界區伍華強先生表示，每年一次有關新界法定圖則上指定為「綜合發展區」用地的檢討工作已經完成，這份文件旨在向委員闡述檢討的結果。

7. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生接著根據文件詳載的內容，簡介有關的檢討工作。新界區內共有 56 塊「綜合發展區」用地，其中 4 塊指定作有關用途不足三年。在檢討範圍內已指定作有關用途超過三年的 52 塊用地中，有 21 塊用地尚未擬備核准總綱發展藍圖。任先生繼而概述檢討結果如下：

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (a) 在 21 塊尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，當局建議保留所有用地，主要原因包括有關土地已納入批地計劃，或正在進行規劃研究／檢討，或有記錄顯示正在施工中，或有些問題(例如交通、環境和視覺方面的影響)仍有待解決。保留這些用地的詳細理據載於文件附錄 I；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在 31 塊已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，當局建議把一塊「綜合發展區」用地的部分土地改劃作其他用途，又認為另一塊用地有可能改劃作其他用途。至於其餘用地的發展，均處於不同的階段，因此建議保留為「綜合發展區」地帶。保留這些用地的詳細理據載於文件附錄 II；

[簡松年先生此時到達參加會議。]

- (c) 位於屯門虎地嶺南大學校園以北一塊「綜合發展區」用地(編號 NTW32)西面部分的發展計劃已經完成，發展商亦已履行所有規劃許可附帶條件。當局認為這部分土地適宜改劃作其他用途，以反映已完成的發展計劃，而餘下部分土地仍保留為「綜合發展區」地帶；以及

- (d) 位於屯門福亨村路與藍地大街交界處的用地(編號 NTW29)的發展計劃將近完成，發展商亦正在履行有關的規劃許可附帶條件。當局認為這塊用地有可能改劃作其他用途。

8. 主席解釋，當局每年就「綜合發展區」用地進行檢討，是因為發展業界關注到當局就「綜合發展區」地帶內發展計劃所實施的管制。由於「綜合發展區」地帶內任何發展均須取得規劃許可，而核准總綱發展藍圖的任何修訂均須重新提交規劃申請，但這類管制措施被視為欠缺彈性，尤其是對那些已經完成的發展計劃而言。有見及此，城規會於一九九九年五月，同意每年就指定為「綜合發展區」地帶超過三年的用地進行檢討。此舉可避免有人就那些可改劃作其他用途的用地提出不必要的規劃申請。

9. 委員並無就文件提出問題。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 原則上同意把文件第 4.2.3 段所述的「綜合發展區」用地(編號 NTW32 西面部分)(詳情載於文件附錄 III)改劃作其他用途的建議；以及
- (b) 支持把文件第 4.1.1 段、4.2.2 段及 4.2.4 段所述的用地(詳情載於文件附錄 I、II 及 IV)保留為「綜合發展區」地帶。

[主席多謝規劃署助理署長／新界區伍華強先生、西貢及離島規劃專員陳俊峰先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和譚居上先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-KLH/1 申請修訂《九龍坑分區計劃大綱草圖編號S/NE-KLH/10》，把劃為「農業」地帶的大埔九龍坑南華莆村第 7 約地段第 28 號、1725 號和第 9 約地段第 1029 號改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KLH/1 號)

簡介和提問部分

11. 鄧兆星博士報告，申請人在文件發出後，於二零零六年三月十三日要求延期考慮其申請，以期有更多時間就排水和污水處理設施的建議提供進一步的資料。

商議部分

12. 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-TK/1 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/12》，把劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的大埔汀角蘆慈田村以西第 17 約多個地段和毗連政府土地改劃為「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶，並就擬議的「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶加入新的「註釋」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/1 號)
-

簡介和提問部分

13. 小組委員會知悉，申請人於二零零六年二月二十七日要求延期考慮其申請，以期有更多時間擬備進一步的資料，解決有關政府部門所關注的事宜。

商議部分

14. 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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-FTA/73 在劃為「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶的上水虎地坳第 88 約的政府土地設置公眾停車場(包括停放貨櫃車拖架／拖頭和貨車)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/73 號)
-

簡介和提問部分

15. 這宗申請由地政總署北區地政專員提交，吳恒廣先生身為地政總署助理署長／新界，就此議項申報利益。

[吳恒廣先生此時暫時離席。]

16. 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) 擬設的公眾停車場(包括停放貨櫃車拖架／拖頭和貨車)；
- (c) 政府部門的意見—特別指雖沒有接到就現時在申請地點停放貨櫃車拖架／拖頭和貨車的用途提出環境方面的投訴(有關地點先前曾獲批給規劃許可)，但環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。其他有關政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及

[區偉光先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段及 11.2 段所載的理由，不反對這宗申請。至於環保署所關注的事宜，小組委員會可告知申請人採取相關的緩解措施，以盡量紓緩潛在的環境影響。

17. 一名委員詢問，環保署雖然未有接獲環境方面的投訴，但仍然反對這宗申請，原因為何。區偉光先生回應說，就每宗申請提出專業意見時，均考慮到擬議發展對鄰近易受影響用途可能造成的環境影響和滋擾。所指的環境問題載於環保署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」(下稱

「作業指引」)。根據過去的經驗，申訴專員曾接獲多宗涉及區內居民投訴重型車輛交通對環境造成影響的個案。不過，環保署仍會尊重小組委員會的決定，因為小組委員會須顧及其他相關因素。

18. 同一名委員詢問，有什麼措施可解決環保署所關注的事宜。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，小組委員會會提醒申請人採取作業指引中訂明的相關緩解措施，以盡量紓緩潛在的環境影響。此外，在地政總署負責制定的短期租約協議條款中，可訂明多項緩解措施，例如設置圍欄和限制作業時間。

商議部分

19. 委員知悉，申請地點位於文錦渡附近，區內對擬議用途的需求殷切，而附近地區並沒有太多住用構築物。一名委員指出，申請地點的進出口已依照運輸署和路政署的意見設計，應有助紓緩有關發展對附近一帶發展的滋擾。

20. 許惠強先生回應另一名委員的問題時表示，短期租約條款須經地政會議討論，並收納有關政府部門的意見。地政總署作為這宗申請的申請人，可在短期租約條款中加入其他政府部門建議的限制，包括任何必要的緩解措施。因此，按照文件第11.5(a)段的建議，提醒申請人採取環保署發出的作業指引中訂明的相關緩解措施，應可紓緩潛在的環境影響。

21. 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二零二零年三月十七日止。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。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 申請地點內現有排水渠的維修保養必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 申請地點內現有草木的生長狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 所設計和提供的車輛通道、泊車位和上落客貨車位的安排必須符合運輸署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須採取環保署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」中訂明的相關緩解措施，以盡量紓緩潛在的環境影響；以及
- (b) 須負責維修保養有關地段內文錦渡路沿線現有斜坡其中一部分範圍。

[吳恒廣先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-HLH/6 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺恐龍坑第 87 約地段第 171 號(部分)、第 172 號、第 173 號、第 176 號和第 177 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/6 號)
-

簡介和提問部分

23. 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) 擬議臨時露天存放建築器材，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—摘要指出漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點乃極具復耕潛力的優質農地。運輸署亦以申請人未有提交任何資料以解決交通問題為理由，不支持這宗申請。至於環境保護署(下稱「環保署」)，雖然並無接獲關於環境問題的投訴，但認為附近的易受影響用途會受到環境滋擾，因而不支持這宗申請。當局

並無接獲其他有關政府部門提出的反對；

- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，表達對排水和環境問題的關注；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。這宗申請與附近地區的鄉郊特色不相協調，亦不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的城規會規劃指引編號 13D。根據該指引，申請地點位於第 3 類地區內，過往未曾獲批給規劃許可。申請人並無提交紓緩景觀問題的建議，當局從景觀規劃的角度而言，對這宗申請甚有保留。漁護署、運輸署和環保署均不支持這宗申請。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點所在之處位於「農業」地帶內。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護農地，以便作農業用途，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請人並無提供有力理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向；以及
- (b) 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」頒布的規劃指引；因為有關用途與附近地區的鄉郊特色和毗鄰的住用構築物不相協調，申請地點先前並無獲批給規劃許可，而申請人亦沒有提交資料，以證明擬議發展不會對附近地區及易受影響設施的排水、交通、視覺、景觀和環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/346 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段第 2 小分段 A 段和第 1598 號 A 分段第 3 小分段和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/NE-LT/346 號)
-

簡介和提問部分

26. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點位於並無現有或已規劃公共污水渠的集水區範圍內。水務署反對申請，因為並無有關如何建造和保養擬議污水渠的資料。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)鑑於申請地點極富復耕潛力而不支持這宗申請。並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。雖然有上述政府部門提出反對／負面意見，但經參考獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接納的兩宗林村上訴個案(2004 年第 2 及 3 號)後，當局認為這宗申請基本上符合「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」(下稱「臨時準則」)，亦認為這宗申請與該兩宗上訴個案情況相似，並沒有有力理據足以令城規會偏離上訴委員會的決定。根據地政總署的資料，在「鄉村式發展」地帶可供使用的土地，

未能完全滿足將來的小型屋宇需求。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 主席表示環保署和水務署的反對主要與對集水區水質造成的不良影響有關。然而，上訴委員會曾接納兩宗上訴個案，均藉類似這宗規劃申請的安排，簽立地役權批約，以證明擬議的化糞池和污水渠可以穿越毗連地段接駁已規劃的公共排污系統。

29. 一名委員指出，在該兩宗上訴個案中，附近地區已有其他小型屋宇發展，而鄉村範圍內可供作其他同類發展的土地並不多。然而就這宗申請而言，申請地點位於「農業」地帶，地帶內只有很少發展，情況與該兩宗上訴個案並非完全相似。此外，這名委員也擔心批准這宗申請會立下不良先例，促使出現其他同類申請，因而令已規劃的公共污水收集系統負荷過重，集水區的水質受到嚴重影響。

30. 秘書表示，上訴委員會聆訊該兩宗上訴個案時，已知悉所有相關考慮因素及涉及的不良先例所造成的影響。鑑於已簽立的地役權批約，上訴委員會認為在技術上和法理上，上訴人均可設置污水渠，從申請地點接駁位於「鄉村式發展」地帶的毗鄰地段的擬議化糞池；因此裁定擬建的新界豁免管制屋宇可與「鄉村式發展」地帶已規劃的污水收集系統接駁，而申請亦符合「臨時準則」。

31. 秘書繼續指出，兩宗上訴個案所涉的新界豁免管制屋宇及現時這宗申請一樣，地點均十分接近公共污水收集系統，因此可以按照建議穿越毗連地段接駁有關系統。至於「農業」地帶的其餘部分，要把相距較遠的地區接駁污水收集系統，則會有很多技術問題。

32. 此外，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和鄧兆星博士亦提出了下列各點：

- (a) 「鄉村式發展」地帶內的所有發展均受保證能把污水渠接駁到已規劃的污水收集系統；
- (b) 在該兩宗上訴個案中，申請地點距離已規劃的污水收集系統約 10 米，有關建議是在毗鄰的私人地段內建造污水渠和化糞池，以接駁公共污水收集系統。這個情形與現時這宗申請相似，申請地點和與「鄉村式發展」地帶界線的距離也大致一樣；
- (c) 有關地役權批約及其條款對有關土地的所有權繼承人均有約束作用。上訴委員會亦認為有關的法律合同是有效的，政府可據之強制進行有關發展；
- (d) 上訴委員會認為每宗個案均是獨特的，應按個別情況作出考慮。為了接駁公共污水收集系統，申請人須與毗鄰地段的土地擁有人達成協議，而要達成這個協議並不容易；以及
- (e) 水務署反對這宗申請，因為擔心批給許可意味著集水區內的「鄉村式發展」地帶可無限擴展，結果是令所設計的污水收集系統負荷過重，令集水區出現溢流和污染的風險極高。

33. 一名委員表示照圖 A-2 所示，擬議的接駁工程看來在技術上是可行的。由於申請人仍須符合相關政府部門(包括環保署和渠務署)的要求，即使小組委員會批准這宗申請，政府仍可控制有關發展的落實情況。

34. 許惠強先生回應主席就林村谷公共污水收集系統興建計劃所提出的詢問時，表示有關工程屬工務計劃的乙級工程，計劃於二零二零年竣工。

35. 吳恒廣先生表示，處理小型屋宇申請估計還需要多一年的時間，接著尚有兩年的建屋期。地政總署會確保興建這幢小型屋宇的時間與公共污水收集系統的落實情況配合。許惠強先生補充說，文件第 12.3(a)段內提出了一項指引性質的提示，要求申請人應在公共污水收集網絡竣工後，方可興建擬議的小型屋宇。

36. 主席總結說，環保署和水務署擔心擬議發展對水質造成影響和會有累積影響，是有充分理據的。然而，鑑於上訴委員會對兩宗上訴個案作出的決定和地政總署提出的保證，現時這宗申請可視為符合「臨時準則」的要求。委員表示同意。

37. 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二零一零年三月十七日止。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；
- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計、建造及保養污水收集設施，並於將來接駁污水收集系統和公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 待公共污水收集網絡竣工後，方可落實興建擬議的小型屋宇；
- (b) 應為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集網絡；
- (c) 由於擬議的屋宇地點既有私人土地亦有政府土地，擬議小型屋宇申請將由地政總署大埔地政專員以換地形式處理，即有關地段[地段第 1598 號 A 分段第 2 小分段 A 段和第 1598 號 A 分段第 3 小分段]須交還政府，以換取一新批地段。就此，視乎地政

總署法律諮詢及田土轉易處的意見，申請人必須訂立一份新的地役權批約，並連同附件(內載有關第 19 約地段第 1598 號 A 分段餘段化糞池和接駁喉管的建造和日後保養的計劃)，就上述地段和重批的新地段於土地註冊處進行登記；

- (d) 擬建屋宇看來與屋宇編號 46A 十分接近。申請人須保持有關屋宇與屋宇編號 46A 的界線相距至少兩米；以及
- (e) 倘附近新界豁免管制屋宇的總數上升至 10 幢或以上，消防處處長會要求提交圖則，說明有關地區的消防通道和供水安排。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/ST/632 擬把劃為「工業」地帶的沙田源順圍 2 號
冠華鏡廠集團大廈地下 A3 單位
用作商店及服務行業／辦公室(區議員辦事處)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/632 號)
-

39. 簡松年先生是沙田區議會議員，而這宗申請涉及一名沙田區議會議員的現有辦事處，因此簡先生就此項目申報了利益。小組委員會認為簡先生所涉的並非直接利益，可以留席並參與這宗申請的商議部分。

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區譚居上先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的商店及服務行業／辦公室(區議員辦事處)用途；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門(包括消防處)提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

41. 譚居上先生回應主席的詢問時，表明兩宗獲批給許可的先前申請(申請編號 A/ST/565 和 A/ST/592)，分別涉及零售商舖和一名區議會議員的辦事處。而現時這宗規劃申請，申請人則同時就這兩項用途申請許可。

商議部分

42. 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申請，並須附帶下列條件：

- (a) 在有關用途開始運作之前建議並落實消防安全措施，包括透過適當的防火建設和設計，把擬議用途與有關大廈的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供走火通道和消防裝置；而有關建議和情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途開始運作之前沒有履行上述規劃許可附帶條件，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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人應委任一名認可人士／註冊結構工程師，以統籌根據《建築物條例》所需進行的建築工程。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/MOS/61-1 申請修訂規劃許可 -

在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山落禾沙附近
第 206 約的多個地段和毗連政府土地

進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/MOS/61-1 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區譚居上先生報告，二零零五年十二月二十三日，小組委員會答應申請人的要求，延期兩個月考慮這宗申請，以便給予申請人更多時間處理運輸署所提出的關注事項。此後，申請人一直與運輸署聯絡，並於二零零六年二月六日向運輸署提交補充資料。二零零六年二月二十三日，運輸署向申請人提出進一步意見。由於申請人需要更多時間處理運輸署的關注事項，因此要求再次延期一個月考慮這宗申請。鑑於運輸署是在後期才向申請人提出意見，加上沒有其他相關人士受這宗申請所影響，規劃署不反對申請人要求再次延期一個月的申請。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 主席表示，都會規劃小組委員會在同一天會議上已決定不批准另一宗要求再次延期兩個月的申請(編號 A/H11/91)。有別於這宗申請，該宗申請的申請人在早期已接獲有關政府部門的意見，而且該宗申請涉及第三者的利益。

47. 秘書表示，根據城規會規劃指引編號 33，若延期對申請作出決定的要求具備合理的理由，通常會先獲批准延期兩個月。除非申請人提出非常充分的理據，所涉各方的權利和利益亦不會受到影響，再加上延期已擬定確實時限，否則再次延期

不會獲得批准。就這宗申請而言，申請人要求延期一個月，以便處理剛於二零零六年二月二十三日收到由運輸署提出的意見。附近多名居民對另一宗申請(編號 A/H11/91)提出強烈反對；這宗申請與該宗申請有所不同，只有烏溪沙站以南一個住宅發展的業主委員會先前就申請地點的發展提出多項關注事宜。

48. 小組委員會決定按申請人的要求，延期對就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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，現給予其一個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/220-1 申請延長展開核准發展的期限 -
在劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村第 7 約地段第 1203 號 H 分段(部分)、第 1203 號 J 分段、第 1203 號 K 分段、第 1203 號 L 分段、第 1203 號 M 分段、第 1203 號 N 分段、第 1203 號 P 分段和第 1205 號 C 分段興建七幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/NE-LT/220)的發展
延長展開期限三年至二零零九年三月十七日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/220-1 號)
-

簡介及提問部分

49. 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介紹下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議延長展開核准發展的期限，為期三年；

- (c) 政府部門的意見—特別指出環境保護署(下稱「環保署」)維持反對這宗申請，理由是集水區水質會受到影響。漁農自然護理署「下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點是具有良好復耕潛力的優質農地。並無接獲其他有關政府部門的反對意見；
- (d) 並無接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 8.2 段。有關小型屋宇申請由地政總署處理，出現延誤並非申請人所能控制，因此這宗申請可獲從寬考慮。雖然環保署及漁護署持上述意見，但其他相關政府部門並不反對這宗申請，或對申請沒有意見。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 主席表示，申請人之所以需要提出這宗申請，要求延長展開核准發展的期限，主要因為地政總署處理申請的時間冗長。吳恒廣先生說，整項發展計劃涉及 29 幢小型屋宇，地政總署已批准興建其中 22 幢小型屋宇，餘下的 7 幢屋宇存在緊急車輛通道和污水方面等技術問題。根據大埔地政專員表示，申請處理程序預計約於兩年內完成。秘書指出，根據現行的城規會規劃指引，進一步延長展開核准發展的期限不屬於 B 類修訂，倘有關小型屋宇未能如期竣工，申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請。

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年三月十七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 在進行地盤平整工程和興建工程期間棄置廢土，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置化糞池和滲水井，以排放污水，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35 和 36；以及
- (b) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見；
 - (i) 整個污水收集系統應妥為保養，並定期清除泥渣；淤泥應移走並棄置在集水區範圍外；
 - (ii) 所有污水均應以裝有封閉接口和檢查箱的鑄鐵喉管輸送，從擬建屋宇排放至化糞池和滲水井系統；以及
 - (iii) 由於擬議屋宇與河道相距少於 30 米，因此有關屋宇的位置應盡量遠離河道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/226-1 申請延長展開核准發展的期限 -
在主要劃為「農業」地帶和部分劃為
「鄉村式發展」地帶的大埔林村
沙壩村第 8 約地段第 567 號 J 分段、
第 567 號 K 分段、第 570 號 A 分段、
第 570 號 B 分段、第 570 號 C 分段、
第 570 號 D 分段和第 570 號 E 分段
興建六幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的
發展延長展開期限
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/226-1 號)
-

簡介及提問部分

54. 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) 擬議延長展開核准發展的期限，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持發展其中兩幢新界豁免管制屋宇，理由是已規劃的公共污水收集網絡不覆蓋有關屋宇。漁農自然護理署(「下稱「漁護署」)亦不支持這宗申請，因為申請地點和附近一帶均有農業活動進行。其他有關政府部門不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 並無接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 8.2 段。有關小型屋宇申請由地政總署處理，出現延誤並非申請人所能控制，因此這宗申請可獲從寬考慮。地政總署支持這宗要求延長期限的申請。在六幢有關小型屋宇中，有四幢小型屋宇(包

括環保署反對興建的兩幢小型屋宇)的建屋牌照已生效，有關發展亦視為已經展開，因此只有位於地段第 570 號 B 分段及第 570 號 D 分段的餘下兩幢小型屋宇才需要延長期限。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年三月三十一日止，並須附帶下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在進行地盤平整工程和興建工程期間棄置廢土，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置化糞池和滲水井，以排放污水，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，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；以及
- (f) 把穿越第 8 約地段第 570 號 D 分段及第 570 號 E 分段的現有小徑重建，而有關情況必須符合地政總署或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 發展小型屋宇，須獲地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地，而只有原居村民才會獲此項方式批地；以及
- (b) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35 和 36。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和譚居上先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/127 擬在劃為「住宅(戊類)地帶和「道路」用地的西貢蠔涌第 244 約地段第 1298 號、第 1299 號、第 1303 號、第 1306 號 A 分段、第 1306 號餘段、第 1307 號、第 1310 號(部分)、第 1314 號(部分)、第 1315 號、第 1316 號、第 1319 號、第 1320 號、第 1321 號、第 1322 號、第 1323 號、第 1326 號(部分)、第 1327 號(部分)、第 1962 號和毗鄰政府土地進行低密度住宅發展並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/127 號)
-

簡介及提問部分

58. 小組委員會察悉，申請人已於二零零六年三月九日提出申請，要求小組委員會延期考慮這宗申請，以便給予申請人更多時間處理由多個政府部門提出的關注事項。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HH/38 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢南圍 300 號屋
進行屋宇重建
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/38 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇重建；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見-規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的內容，批准這宗申請，條件是申請人須提供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。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月十七日止，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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就為擬議發展供水而須把申請人的內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管一事，徵詢水務署署長的意見；
- (b) 在申請地點附近進行的工程項目名為「更換及修復水管工程第 2 階段西貢區水管敷設工程」；申請人須就避免出現潛在配合問題和對項目造成影響所採取的措施，徵詢水務署的意見；以及
- (c) 就政府土地租用牌照的土地界線事宜徵詢地政總署西貢地政專員的意見。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/68-1 申請修訂規劃許可-
在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第 86 區
進行綜合商業及住宅發展

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/68-1 號)

簡介和提問部分

64. 這宗申請是由地鐵有限公司(下稱「地鐵」)提交。環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 乃地鐵董事局成員之一，而羅鳳屏女士則是該副秘書長的代替委員，她就此議項申報利益。然而，小組委員會察悉申請人已於二零零六年三月二日提交申請，要求小組委員會延期考慮有關申請，以便給予申請人更多時間處理由多個政府部門提出的關注事項，因此羅小姐可以留下參加會議。

商議部分

65. 小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

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

[吳恒廣先生及羅鳳屏女士此時暫時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗林永文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/TM/346 擬在劃為「工業」地帶的屯門新合里 3 號
(青山市地段第 23 號(部分))開設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/346)
-

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) 擬議的辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見－特別指出工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為屯門第 9 和 12 區(包括申請地點在內)應預留作工業用途。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，不支持這宗申請。有關理由包括：這宗申請不符合「工業」地帶的規劃意向；申請地點位於屯門工業區內，並無出現重大的工業區與住宅區為鄰所產生的問題；根據二零零六年一月二十日獲城規會同意的「全港工業用地的最新分區研究」(下稱「最新分區研究」)，區內有些正在運作和營運經年的工業用途，加上工業用地長遠來說將供不應求，因此屯門區內(連同一些其他地區)現時劃為「工業」地帶的土地應預留作工業用途；工業貿易署署長對這宗申請有保留；申請人未有提供足夠資料，以證明區內的辦公室樓面空間短缺；批准這宗申請會立下不良先例；以及有關規劃情況並無改變，以致小組委員會應偏離拒絕一宗先前申請(擬在同一地點作相同用途)的決定。

67. 一名委員詢問區內工業大廈的空置率。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，屯門區的工業大廈空置率在二零零四年年底達 14.5%，至二零零五年第三季度已下降至 7.8%。這與全港工業大廈空置率的整體發展趨勢一致，後者同樣由二零零一年的 10.9% 下降至二零零五年的 6.9%。蘇先生請委員參閱文件第 12.1(c) 段，指出屯門區的私人辦公室空置率(31%)遠高於全港的私人辦公室空置率(12.7%)，亦較區內工業大廈空置率為高。有關該宗申請規劃許可，擬議把現有工業大廈改建作辦公室發展，則是申請人的商業決定。

商議部分

68. 委員知悉工業貿易署署長對這宗申請有保留，委員並認為應遵守最近獲城規會同意的最新分區研究中的建議。

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的辦公室發展不符合「工業」地帶的規劃意向，即主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求；
- (b) 申請人未有提供足夠資料，以證明區內辦公室樓面空間的供應不足，而無法應付工業活動的需求；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關「工業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，區內會喪失大量工業樓面空間。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/134 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 464 號 A 分段
第 1 小分段、464 號 B 分段、465 號、
472 號 A 分段餘段、第 472 號 B 分段餘
段和毗連政府土地建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/134)
-

70. 小組委員會知悉，申請人於二零零六年三月八日要求延期考慮其申請，以期有更多時間回應多個政府部門提出的意見。

商議部分

71. 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。

[羅鳳屏女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii)A/TM-LTY Y/135 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 3674 號餘段臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)和設立辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/135 號)

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)和設立辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見一摘要指出，雖然運輸署對申請地點所設車路表示關注，但並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段所述的理由，不反對該申請。運輸署所關注的事項可透過附加規劃許可附帶條件解決。

商議部分

73. 主席表示附近一帶曾有兩宗同類申請(編號 A/TM-LTTY/124 及 128)被拒絕。然而，與這宗申請相比，該兩宗申請所涉地點的面積較大，而各有關政府部門曾提出反對。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示有關部門並不反對這宗申請，而小組委員會最近曾批准一宗在該地點作相同用途的申請。

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申請書內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在該地點不得進行工場活動，包括修車及拆車活動；
- (c) 不得在該處停放／存放貨櫃車及中型或重型貨車；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年六月十七日或之前)，在地盤辦公室設置九公升裝水式／三公斤裝乾粉式滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年六月十七日或之前)提供通往申請地點的車路，而有關情況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三個月內(即在二零零六年六月十七日或之前)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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，擬議排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 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)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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 訂明較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關情況及履行有關附帶條件的情況；
- (b) 地政總署屯門地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書，以便把地盤內的構築物納入規管範圍。由於現有構築物對毗連地段造成影響，因此與申請書的資料並不一致；
- (c) 環境保護署署長的意見，即提醒申請人須遵照所有與污染管制有關的條例所定的要求辦理；以及
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西就移走地盤內的違例建造工程／構築物所提出的意見。如在地盤進行新的建造工程，均須根據《建築物條例》正式提交申請書。批給規劃許可，不應視為當局根據《建築物條例》容忍在地盤搭建違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，把違例工程移走。

[吳恒廣先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/431 編號A/YL-HT/291的規劃許可續期申請在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第3164號、3165號、3166號、3167號A分段(部分)、3168號、3177號、3178號(部分)、3179號、3180號、3181號A分段、3181號餘段、3182號、3183號、3184號(部分)、3187號餘段和3188號餘段關設臨時公眾停車場供私家車、輕型貨車、重型貨車和貨櫃車拖架停泊(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/431號)
-

簡介和提問部分

76. 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) 申請規劃許可續期，以關設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型貨車、重型貨車和貨櫃車拖架，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) 在公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關申請未有通知土地擁有人，而且有關發展會對交通和環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第12.2段所載的理由，不反對這宗申請。有關理由包括：這宗申請與附近地區並非不相協調，而且不會造成不良的環境影響；在兩宗作相同用途的先前申請獲得批准以

來，有關的規劃情況並無改變；有關政府部門(包括運輸署和環境保護署)不反對這宗申請；關於所接獲的公眾意見，申請人已按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知；而土地糾紛並不屬於城規會的職權管轄範圍。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 主席和一名委員都關注到，申請地點的土地擁有人就這宗申請提出反對。秘書回應時表示，申請人已按照條例的規定向土地擁有人發給通知。

79. 主席表示，雖然小組委員會無須處理土地糾紛，但仍須確認擁有人所提出的反對並把意見轉交申請人。秘書建議提醒申請人須自行與有關擁有人解決與發展有關的土地問題，委員同意其建議。

80. 秘書回應主席的問題時表示，所有曾提交公眾意見書的人士都會收到內容劃一的信件，信中會說明開會日期；有關人士並會獲告知，通常在會議記錄獲得通過後兩星期，便可以在城規會的網頁參閱有關記錄。

81. 經過一輪討論後，小組委員會同意，城規會秘書處應制定一項標準的指引性質條款，提醒申請人若他並非申請地點的唯一擁有人，便須自行與其他擁有人解決土地問題。

82. 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，有效期為期三年，即有效至二零零九年三月十七日止。申請人並須履行下列附帶條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，把申請地點的界線後移至「屏廈路改善計劃－餘下工程(廈村段之北部分)」的工程範圍外；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點只准停泊私家車、輕型貨車、重型貨車和貨櫃車拖架；
- (c) 申請地點內不得停泊任何未獲當局根據交通規例發出有效牌照的車輛；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)，按照申請編號 A/YL-HT/291 中已獲接納的美化環境建議，為申請地點提供新一批草木以作替代，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年十二月十七日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年十二月十七日或之前)落實已獲接納的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期的任何時間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；
- (j) 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)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。

83. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 就申請地點上所搭建的構築物，向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 根據「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」的建議，落實紓緩環境影響措施，以期盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響；
- (d) 注意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即申請地點部分範圍侵入了「屏廈路改善計劃－餘下工程(廈村段之北部分)」的擬議工程範圍，而有關建造工程將於二零零六年年底展開；以及
- (e) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有總水管會受到擬議發展影響，因此申請人須承擔所有必要的改道工程費用。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/432 規劃許可續期—在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第128約地段第60號(部分)、第63號(部分)、第65號(部分)、第66號、第67號(部分)、第68號、第69號(部分)、第70號、第71號和第72號餘段(部分)和毗連政府土地和第129約地段第3019號(部分)、第3021號(部分)、第3022號、第3024號餘段(部分)和第3025號餘段(部分)闢設臨時

貨櫃車拖架停放場連附屬拖架檢驗服務的規
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/432 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就臨時貨櫃車拖架停放場連附屬拖架檢驗服務的規劃許可續期三年的事宜；
- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署(下稱「環保署」)並不支持這宗申請，因為預期有關用途會對附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾。並無接獲其他有關政府部門的反對意見；
- (d) 在公布期內沒有收到公眾意見，也沒有收到由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳列的理由，不反對這宗申請。環保署的疑慮可透過加入適當的規劃許可附帶條件解決。

商議部分

85. 主席表示，根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 1 類地區內。先前曾有六宗位於申請地點的申請獲小組委員會或城規會批給規劃許可，亦無接獲任何公眾意見或區內人士的反對。

86. 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，有效期為三年，即有效至二零零九年三月十七日止，並須附加下列

條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點只准停放貨櫃車拖架；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行任何修車工作；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上八時不得在申請地點進行任何夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，妥為保養申請地點內所有現時用以美化環境的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，妥為保養申請地點內所有現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)，提交有關車輛出入口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月十七日或之前)，切實執行獲接納的車輛出入口通道建議，而有關執行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的任何時間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；
- (i) 如在指定日期或之前沒有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。

87. 小組委員會亦同意促請申請人留意：

- (a) 為在申請地點搭建構築物一事向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以及就使用政府土地一事向其申請短期租約；
- (b) 採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能對鄰近地區的環境造成的影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即如果在運作時發現任何排水設施不足或功效欠佳，申請人須加以糾正；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／保養維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修事務的有關部門的意見；以及
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照《運輸策劃及設計手冊》和路政署的標準，設計及興建申請地點的所有內部道路。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/433 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和「康樂」地帶的元朗廈村第124約地段第4號(部分)、第5號(部分)、第6號(部分)和第7號(部分)和第125約地段第1498號B分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放全新車輛(包括貨櫃車拖頭和旅遊車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/433號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放全新車輛(包括貨櫃車拖頭和旅遊車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－由於預期這宗申請會對附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾，環境保護署並不支持這宗申請。警務處處長則基於這宗申請對廈村地區交通的不良影響而提出反對。運輸署亦擔心批准這宗申請是否會立下不良先例。渠務署則認為申請人提交的排水建議有不足之處。其他有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對；
- (d) 在公布期內沒有收到公眾意見，也沒有收到由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第12.2段詳列的理由，不支持這宗申請。這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請人亦沒有提出任何理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人未有提供足夠資料，以證明這宗申請不會對環境、交通及排水造成不良影響。此外，批准這宗申請，將會立下不良先例。

89. 一名委員問及一宗同類申請(編號 A/YL-HT/371)的詳情。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答表示，該宗同類申請所在的地區，位於現時這宗申請的地點以北，在廈村分區計劃大綱草圖上被劃為「康樂」地帶。該宗申請是於二零零五年二月十八日獲小組委員會批准。如果與之相比，現時這宗申請的規模遠為龐大，離新圍路亦較遠，而且主要位於「住宅(丁類)」地帶內，附近有住宅用途。

商議部分

90. 主席表示，小組委員會通常會對鄰近新圍路的臨時露天

貯物用途申請從寬考慮，但這宗申請的地點離上述道路較遠，而且以往在「住宅(丁類)」地帶內有關用途亦從沒獲得批准。

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。這宗申請並沒有充分的理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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，因為政府部門對這宗申請持負面意見，而申請人亦沒有呈交足夠資料，以證明發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響；以及
- (c) 倘若這宗申請獲得批准，將會為「住宅(丁類)地帶」內的其他同類申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，將會令環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/363 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗江廈圍第106約地段第1336號A分段(部分)設置臨時貯存環保木材製成品倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/363號)
-

簡介和提問部分

92. 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) 擬貯存環保木材製成品的臨時倉庫，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意見；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，以交通上的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。雖然區內人士提出異議，但運輸署並不反對這宗申請。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 主席表示，申請地點先前曾三次獲小組委員會批給規劃許可，而有關政府部門亦沒有提出反對。

95. 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，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 如申請人所建議，不得在申請地點上進行任何汽車拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年六月十七日或之前)，切實執行獲接納的美化環境建議，而有關執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年六月十七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)切實執行，而有關執行情況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(即在二零零六年九月十七日或之前)，在申請地點的辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置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；
- (i) 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)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。

96. 小組委員會亦同意促請申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，可根據契約條款就違例構築物向有關地段擁有人採取適當的執行行動。申請人應在獲批給規劃許可後，向元朗地政處申請短期豁免書，以便該處作出考慮，否則該處將會採取適當的執行契約條款行動；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由

錦上路通往申請地點的一段道路／通道／路徑的土地類別、澄清該段道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬，以及徵詢負責地政及維修事務的有關部門的意見；

- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即由錦上路至申請地點的現有車輛通道並非由其部門負責保養，申請人須找出負責保養該通道的部門／人士，並徵詢該部門／人士的意見；
- (d) 渠務署總工程師／新界北的意見，即在排水計劃內必須列明擬建的 U 型排水渠的大小，以及在申請地點外的現有渠道的大小和用途性質。申請人須提供顯示現有渠道目前狀況的照片，並就擬在申請地點界線外或申請人所擁有的土地範圍外進行的排水工程，徵詢有關私人地段擁有人的意見；
- (e) 消防處處長的意見，即申請人／申請地點的經營者應在有需要時就處所的發牌事宜徵詢消防處危險品課的意見；
- (f) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須就有關發展的供水事宜，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；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移走。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌。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執行管制行動，移走所有違例工程；
- (h) 香港警務處八鄉分區指揮官的意見，即有關地點的保安和消防安全十分重要，申請人須作出妥善的安排；以及

- (i) 申請人須採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/364 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 395 號(部分)、第 398 號餘段、第 399 號和第 400 號和毗連政府土地臨時露天存放建築物料、汽車與汽車零件和停放混凝土運送車(為期 18 個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/364 號)
-

簡介及提問部分

97. 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) 擬議的臨時露天存放建築物料、汽車與汽車零件和停放混凝土運送車用途，為期 18 個月；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，也沒有接獲由民政事務專員轉介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。

98. 委員並無就申請提問。

商議部分

99. 主席說，小組委員會已批准了五宗先前的申請，以供申

請地點用作同類的用途。

100. 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，有效期為 18 個月，即有效至二零零七年九月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 不得在申請地點進行拆車、汽車保養維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，把發展範圍後移至「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第 1 階段第 2B 期」工程施工範圍外；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期的任何時間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；
- (h) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

101. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會獲得寬容。申請人須立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

102. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處現正考慮對地段內的違例構築物執行契約條款行動；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由錦上路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；以及澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並且徵詢相關地政和維修當局的意見；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即連接錦上路和申請地點的現有車路，並非／不應由該署負責維修；
- (d) 消防處處長的意見，即建議申請人／申請地點營運者在有需要時應聯絡危險品課，就處所有關用途的發牌事宜徵詢該課的意見；
- (e) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境影響；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移走。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執行管制行動，

移走所有違例工程；以及

- (g) 香港警務處八鄉分區指揮官的意見，即有關地點的保安十分重要，申請人須作出妥善的安排。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-NTM/193 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 111 號餘段(部分)、第 112 號餘段(部分)、第 113 號和第 116 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(包括私家車和貨櫃車)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/193 號)
-

簡介及提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生請委員留意席上提交的替換頁，然後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(包括私家車和貨櫃車)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示申請人應就擬議發展取得土地擁有人的同意；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。至於有關的公眾意見，申請人已經遵守《城市規劃條例》的規定，取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。

104. 委員並無就申請提問。

商議部分

105. 主席說，申請地點坐落在第 1 類地區範圍內，而且有關發展亦符合「露天貯物」地帶的規劃意向。政府部門不反對這宗申請。正如席上較早前所批准的申請(編號 A/YL-HT/431)一樣，小組委員會應促請申請人與申請地點擁有人解決土地事宜。委員同意上述意見。

106. 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，有效期為五年，即有效至二零一一年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內不得進行汽車修理、加油或拆車的工作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上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(即在二零零六年九月十七日或之前)，必須提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月十七日或之前)，切實執行美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期的任何時間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；

- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。

107. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與相關的申請地點擁有人解決任何關於發展的土地事宜；
- (b) 向地政總署元朗地政處就申請地點內搭建構築物申請短期豁免書，並就佔用政府土地申請短期租約；以及就所有在地段界線外的擬議排水工程諮詢元朗地政專員，確保申請地點日後排水順暢；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即就由米埔隴路通往申請地點的通路，澄清其土地類別、管理／維修責任誰屬，以及徵詢相關地政／維修當局的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責通往申請地點擬議車路的设计、建造及維修；
- (e) 向渠務署總工程師／新界北提交一份排水竣工圖以作參考；以及拍攝一輯顯示工程竣工後情況的相片，並在排水竣工圖上清楚註明拍攝相片的相關位置。渠務署總工程師／新界北會參照該輯相片，聯同申請人一起檢查竣工的渠務工程；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即沒有該

署負責維修的公共雨水排水設施可供接駁，如果擬議的排放點設於區內現有的鄉村渠道，則應聯絡元朗地政專員；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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-PS/237 在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)、第 390 號(部分)和毗連政府土地關設臨時露天燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/237 號)
-

簡介及提問部分

108. 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) 擬議的臨時露天燒烤場，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) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾的意見，亦沒有收到由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議用途的作業時間由下午五時至晚上十一時，與附近地區的住宅發展不相協調，相信居民會就作業造成的滋擾作出投訴。在同一個「未決定用途」地帶內的先前同類申請(編號 A/YL-PS/178、215 和 225)被拒絕後，該處的規劃狀況並無改變。這宗申請的面積較先前申請的面積大，這表示有關用途有所擴展。倘批准這宗申請，會立下不良先例。

109. 委員並無就申請提問。

商議部分

110. 主席表示，其他相同用途而規模較小的申請過往曾被拒絕。這宗申請所涉地點亦非常接近法定古蹟聚星樓。

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展與附近民居不相協調；以及
- (b) 在這個「未決定用途」地帶內，過往並無同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，則會為「未決定用途」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，將會導致該區的環境質素下降。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-ST/295 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地設臨時貨櫃車場、貨櫃貯存區、汽車修理場及食堂
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/295 號)
-

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時貨櫃車場、貨櫃貯存區、汽車修理場及食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－主要是環境保護署不支持這宗申請，因為申請人並沒有就擬議用途的潛在環境影響及緩解措施進行評估。警務處處長對這宗申請有保留，因為有可能產生不良的交通影響。運輸署及渠務署分別對交通及排水的事宜提出關注。此外，漁農自然護理署指出所提交的生態評估報告並非是就申請地點進行的。並沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。申請地點坐落於就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所劃定的第 2 類地區內。由於政府部門提出了負面意見，故這宗申請並不符合有關規劃指引。申請人並沒有提供資料以證明這宗申請不會對濕地緩衝區內魚塘的生態完整和生態價值造成不良影響。這宗申請並不符合就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 12B。申請人亦沒有提供足夠資料以證明擬議用途不會產生不良的交通影響。

113. 主席詢問有關小組委員會於二零零五年四月十五日批准一宗同類申請(編號 A/YL-ST/275)的情況。該宗申請所涉地點位於現時申請地點毗鄰。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在

作出回應時，請委員參閱文件第 9 段，當中說明在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的有關範圍內，進行擬議用途的申請人應證明已適當地顧及如何盡量減輕對附近地方，特別是米埔自然保護區和相連的魚塘區所產生的不良影響。就該宗獲批准的申請而言，其申請人就生態、排水及環境方面的影響提交了有關的技術評估，而評估亦獲有關政府部門接納。然而，現時這宗申請並沒有提供該等技術資料。漁農自然護理署指出，現時這宗申請所提交的生態評估報告是在二零零五年一月就申請編號 A/YL-ST/275 的地點所擬備，而不是就現時申請地點而擬備的。

商議部分

114. 主席表示，雖然擬議用途符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向，但申請人未能提供足夠的技術評估作支持，以證明擬議用途不會對附近地方，特別是毗鄰的濕地區造成不良影響。

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的經修訂規劃指引編號 12B，因為申請人沒有提供資料，以證明這項發展不會對后海灣的濕地保育區內魚塘的生態完整和生態價值帶來負面的干擾影響；以及
- (b) 這項發展不符合就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的經修訂規劃指引編號 13D，因為申請人沒有提供足夠資料，以證明已適當地顧及如何盡量減輕該發展對附近地方在交通、排水及環境等方面所產生的不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-ST/300 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 145 號(部分)
設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-ST/300 號)

簡介及提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門所提出的反對；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，分別表示不反對及支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由不反對這宗申請。

117. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應主席的詢問時，請委員參閱文件圖 A-1，並指出先前的申請(編號 A/YL-ST/284)被拒絕，是因為在該申請地點的面積比現申請地點大，當中一個範圍涉及多宗小型屋宇申請。在現時這宗申請中，該範圍已經刪除，而原申請地點的餘下範圍則一分為二，成為現時申請的地點及申請編號 A/YL-ST/304(同於今次會議上考慮)的地點。

商議部分

118. 主席表示，申請人把涉及多宗小型屋宇申請的範圍從申請地點刪除，解決了小組委員會所關注的問題。

119. 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，有效期為三年，即有效至二零零九年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在該地點停放／存放未有按照《道路交通條例》領取有效牌照的車輛；
- (b) 該地點只可停放私家車、的士、輕型貨車及電單車；
- (c) 不得在該地點設清洗及維修汽車工場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零六年九月十七日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零六年十二月十七日或之前)切實執行，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六個月內(即二零零六年九月十七日或之前)提交排水影響評估，而有關評估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，排水影響評估所建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零六年十二月十七日或之前)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(即二零零六年九月十七日或之前)，提交車輛通道安排建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，建議的車輛通道安排必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零六年十二月十七日或之前)切實執行，而有關情況必須符合運輸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(即二零零六年九月十七日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升水劑滅火筒／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；

- (k) 如在規劃許可有效期的任何時間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；
- (l) 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)、(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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意促請申請人注意下列事項：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即在未經元朗地政處事先批准的情況下，該地段上已搭建了一由貨櫃改裝而成的違例構築物。元朗地政處保留對該等違例情況採取執行管制行動的權利；
- (b) 環境保護署署長的意見，即在該地點營業時，應遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應負責擬議車輛通道的設計、建造及維修保養。申請人應按照路政署的標準圖則編號 H1113B 及 H1114A，在青山公路(新田段)建造一條標準車輛進出通道；以及
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給規劃許可，亦不應視作當局根據《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。以貨櫃改裝而成的辦公室會視

作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-ST/301 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的
元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號、第 249 號、第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 276 號 B 分段餘段、第 277 號 B 分段餘段(部分)、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 286 號、第 287 號(部分)、第 288 號、第 289 號、第 290 號、第 291 號、第 292 號、第 293 號和第 294 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(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-ST/301 號)
-

簡介及提問部分

121. 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介紹下列事宜：

- (a) 有關申請的背景；
- (b) 擬設臨時公眾停車場(私家車和貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署不支持這宗申請，原因是預期會對附近的易受影響的用途造成環境滋擾。同時，漁農自然護理署亦不支持這宗申請，因為在申請地點的附近常有耕作活動，而且作農地復耕的潛力很大。運輸署反對這宗申請，因為毗連道路和路口的容車量已接近極限。警務處處長關注到擬議用途對落馬洲路所造成的影響。此外並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在公布期間並無接獲公眾人士的意見，而民政事務

專員也沒有收到區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；並沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向；這宗申請與附近地區富鄉郊特色的環境不相協調；申請書內沒有提供足夠資料，以證明這宗申請不會對環境、排水及美化環境造成不良影響；有關政府部門不支持這宗申請，或對這宗申請表示關注；倘批准這宗申請，會立下不良先例。

122. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

123. 主席表示，落馬洲區對車位有很大的需求，但小組委員會並沒有就洲頭西路北面的有關申請批給許可。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生補充說，這宗申請與該道路北面富鄉郊特色的地區不相協調。

124. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項擬設私家車及貨車停車場的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為洲頭西路北面的「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘批准這些同類申請，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiv) A/YL-ST/302 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區」地帶的
元朗新田第9約地段第748號餘段(部分)
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)附連
地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/302號)
-

簡介及提問部分

125. 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) 擬議的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)附連地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署不支持這宗申請，因為會對新田的棲息地帶來生態方面的滋擾。漁農自然護理署亦不支持這宗申請，因為申請地點鄰近「濕地保育區」的魚塘，該區的規劃意向是保存和加強魚塘的生態價值，而這宗申請不符合有關規劃意向。運輸署及渠務署分別關注到擬議發展所產生的交通負荷及欠缺有關排水影響的資料。此外並無接獲其他相關政府部門的反對。
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，對這宗申請在該區提供泊車設施表示支持；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12.1段。這宗申請並不符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號12B。申請書內沒有提供足夠資料，以證明這宗申請不會對附近地區的生態、排水及交通造成不良影響，及不會對「濕地保育區」內魚塘的生態價值造成負面的干擾影響。這宗申請會令現有的景觀特色的質素進一步下降，

而申請人並無提交資料，以紓緩潛在的負面影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例。

126. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

127. 主席表示，申請地點鄰近「濕地保育區」內的魚塘，申請人並沒有就這宗申請提交相關技術評估，而且先前並無批給許可。

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B，因為這項發展違反「濕地保育區」的規劃意向，亦即保存魚塘的生態價值，而這些魚塘是后海灣地區的濕地生態系統不可或缺的部分。申請書內沒有提供生態影響評估或濕地賠償建議，以證明這項發展不會導致濕地喪失它的功能，或者可以就這類損失提供全面的賠償；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的交通、排水、環境、生態及景觀造成不良影響；以及
- (c) 在同一「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內並無同類申請獲批給許可。倘批准這宗申請，會立下不良先例，對「濕地保育區」魚塘的生態價值造成負面的干擾影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xv) A/YL-ST/304 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3405 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(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/304 號)
-

簡介及提問部分

129. 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) 擬議的臨時公眾停車場（貨櫃車除外），為期三年；
- (c) 這宗申請與剛於同一會議上獲小組委員會批給許可的另一宗申請（編號 A/YL-ST/300）非常類似；
- (d) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的反對；
- (e) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

130. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

131. 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，有效期為三年，即有效至二零零九年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內不得停泊／停放未有按照《道路交通條例》領取有效牌照的車輛；
- (b) 申請地點內只可停泊私家車、的士、客貨車及電單車；
- (c) 申請地點內不得進行洗車及作為修車場；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年九月十七日或之前提交美化環境建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十二月十七日或之前落實美化環境建議，而有關建議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六個月內，即在二零零六年九月十七日或之前提交渠務影響評估，而有關評估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九個月內，即在二零零六年十二月十七日或之前提供渠務影響評估中所建議的排水設施，而有關設施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六個月內，即在二零零六年九月十七日或之前在地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期沒有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。

132. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即在未經元朗地政處事先同意下，在上述地段已搭建由貨櫃改裝的違例構築物，元朗地政處保留對這個違例事項採取執行管制行動的權利；
- (b) 環境保護署署長的意見，即在申請地點內經營業務應遵從最新的「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責擬議車輛通道的設計、建造和維修保養工作。申請人應按照路政署標準圖則編號 H1113B 及 H1114A，在青山公路(新田段)建造標準的車輛進出通道；
- (d) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應澄清接連青山公路與申請地點的道路的管理、維修保養及土地類別；以及
- (e) 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理解為申請地點內進行的任何違例建築工程可免於被作出追究。當局可根據《建築物條例》第 24 條，採取執行管制行動。把貨櫃用作辦公室會視作臨時建築物，須根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部受到管制。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xvi) A/YL-TT/193 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠黃泥墩村第 117 約地段第 699 號 A 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/193 號)
-

簡介及提問部分

133. 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) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉介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 13.1 段。

134. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

135. 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，並須附加條件，就是提交及落實美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。這項許可會有效至二零一零年三月十七日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。

136. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部水務設施接駁至距離最近的政府總水管，以便為有關發展供水。申請人亦須解決任何與供水設施有關的土地問題(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，而有關情況須符合水務署的要求；

- (b) 消防處處長的意見，即在收到地政總署元朗地政專員的轉介後，會根據「劃定大型新界豁免管制屋宇發展以達致實施緊急車輛通道規定的指引」，附加消防規定；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人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，另須澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非豁免附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行上述地盤平整工程及公用排水工程；以及
- (e) 渠務署總工程師／新界北的意見，即這項發展不應阻礙地面泛流流到外面或對現有水道、鄉村渠管或溝渠造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-TYST/307 在劃為「住宅(乙類)1」、「住宅(丙類)」和「住宅(丁類)」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 591 號(部分)、592 號(部分)、593 號(部分)及
1829 號 A 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/307 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械，為期三年；

- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為預計有關發展會對附近易受影響的用途構成環境滋擾。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，兩者均以土地業權問題為由反對這宗申請。民政事務專員地沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.4 段所載的理由，不支持這宗申請。這宗申請不符合「住宅(乙類)1」、「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；由於擬議用途先前從未獲批給許可，加上環保署提出了負面意見，故這宗申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D；申請人未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對環境和排水造成不良影響，以及說明為何無法在有關的「露天貯物」地帶內覓得合適地點以進行擬議發展；以及有關的規劃情況並無改變，故不能偏離拒絕先前申請(編號 A/YL-TYST/193、255 及 303)的決定。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

139. 主席指出，先前的申請已被拒絕，而且沒有出現新的規劃情況，足以令小組委員會偏離先前所作的決定。

140. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合唐人新村分區計劃大綱圖有關「住宅(乙類)1」、「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的「註釋」所載的規劃意向。申請地點主要規劃作住宅發展。申請書內沒有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，因為有關發展並非任何先前獲批給規劃許可作露天貯物用途的申請所涉及的地點，環境保護署署長不支持這宗申請，以及這宗申請與附近的土地用途(包括住宅發展和常耕／休耕農地)不相協調；以及
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-TYST/308 在劃為「休憩用地」地帶和「道路」用地的元朗唐人新村朗邊中轉房屋區興建中轉房屋(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/YL-TYST/308 號)

141. 這宗申請由香港房屋委員會提交。以下委員就這個項目申報利益：

- | | |
|------------------------|---|
| 馮志強先生
規劃署署長 | - 為房屋委員會策劃小組委員會成員 |
| 夏鎂琪女士
民政事務總署助理署長(2) | - 為民政事務署署長的候補成員
(民政事務署署長為房屋委員會策劃小組委員會成員) |
| 吳恒廣先生
地政總署助理署長(新界) | - 為地政總署署長的候補成員
(地政總署署長為房屋委員會成員) |

小組委員會備悉夏鎂琪女士因無法出席會議致歉。

[主席和吳恆廣先生暫時離席，副主席此時暫代主席主持會議。]

簡介和提問部分

142. 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) 申請的中轉房屋，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意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，也沒有接獲由民政事務專員轉介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。

143. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時，請委員參閱文件圖則 A-4，並澄清申請地點目前用作中轉房屋和植物苗圃。這宗申請主要是續批中轉房屋的臨時規劃許可，用以加大面積以包括目前用作植物苗圃的地方。

商議部分

144. 一名委員認為，政府有必要維持中轉房屋的運作，為有需要人士提供臨時居所。

145. 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，批准這宗屬臨時性質的申請，為期三年，即有效期至二零零九年三月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在申請地點上的現有樹木和美化環境植物必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，在申請地點上的現有污水和排水設施必須時刻妥為保養；以及
- (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，並即時撤銷，不再另行通知。

146. 小組委員會亦議定告知申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員認為申請人應向元朗地政處申請延長原本有效至二零零六年四月十八日的「土地授予令」；
- (b) 運輸署助理署長／新界認為現有的公用道路和行人徑應該不受這項發展影響；
- (c) 渠務署總工程師／新界北認為，申請人必須妥為保養現有的污水和排水設施，如在運作期間發現有欠佳／失效情況，應予以修正；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)認為現有的總水管會受到影響。發展商必須承擔在有關發展影響下須進行的改道工程所涉費用；以及
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人應提交一份樹木勘察圖則，顯示該地點目前樹木生長的情況，以便記錄在案。

[主席和吳恆廣先生此時返回會議席上。]

議程項目 10

第 16A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

- (i) A/YL/134-1 申請修訂規劃許可—在劃為「綜合發展區」地帶和「道路」用地的元朗市地段第 504 號和元朗新市鎮第 12 區第 115 約和第 116 約多個地段和毗連政府土地進行綜合商業／住宅發展連政府、機構或社區設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/134-1 號)
-

147. 這宗申請由附屬於新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)的 City Success Ltd 提交。由於葉天養先生目前與新鴻基有業務來往，他就這個議項申報利益。不過，小組委員會留意到申請人於二零零六年三月八日要求延期考慮這宗申請，以便申請人有更多時間處理政府部門提出的問題。葉先生獲准留在會議席上。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請應在收到申請人提供的補充資料該日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人有兩個月時間準備進一步資料以提交當局。除非情況非常特殊，否則當局不會准予再次延期考慮申請。

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-NTM/171-3 根據《城市規劃條例》第 16A 條
申請延長履行規劃許可附帶條件的期限—在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約多個地段和毗連政府土地設臨時貨櫃車停車場和貨櫃存放場連附屬維修場(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/171-3 號)
-

149. 這宗申請的顧問是 Team73(HK)Ltd。黃賜巨先生現時與 Team73(HK)Ltd 有業務往來，因此就這個項目申報利益。

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

150. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限(延期的申請)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；以及
- (d) 規劃署的意見—延期的申請在二零零六年三月九日提交。雖然申請人盡力履行獲接納的美化環境建議，但截至二零零六年三月十日的限期為止，申請人仍未能履行附帶條件(d)和(i)項，因此有關的規劃許可於是在同日撤銷。根據法律意見，由於在審批申請時規劃許可已不復存在，因此未能考慮這宗申請。

151. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，委員會同意不能考慮這宗申請，原因是申請人截至二零零六年三月十日為止，仍未能履行附帶條件(d)和(i)項，因此有關申請的規劃許可即停止生效，並在同日撤銷。由於城規會在審批申請時，規劃許可已不復存在，因此不能考慮這宗第 16A 條申請。

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-ST/239-3 根據《城市規劃條例》第 16A 條
申請延長履行規劃許可附帶條件的期限—
在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第
99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255
號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、
第 259 號、第 260 號、第 261 號(部
分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部
分)、第 265 號、第 266 號、第 267
號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B
分段餘段、第 280 號和第 372 號 D 分段
餘段(部分)和毗連政府土地設臨時公眾停
車場(包括私家車和貨櫃車拖架／拖頭)和

貨櫃存放場連附屬設施(包括車輛維修工場和停車場辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-ST/239-3 號)

簡介和提問部分

153. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限(延期的申請)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；以及

[黃賜巨先生此時返回會議席上。]

- (d) 規劃署的意見—延期的申請只在二零零六年二月十一日提交。雖然申請人在二零零六年二月六日按照附帶條件(f)項提交排水影響評估，但截至二零零六年二月十三日的限期為止，申請人仍未能履行附帶條件(g)和(j)項，因此有關申請的規劃許可在同日撤銷。由於在審批申請時規劃許可已不復存在，因此未能考慮這宗申請。

154. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 經商議後，委員會同意不能考慮這宗申請，原因是申請人截至二零零六年二月十三日為止，仍未能履行附帶條件(g)和(j)項，因此有關申請的規劃許可即停止生效，並在同日撤銷。由於城規會在審批申請時，規劃許可已不復存在，因此不能考慮這宗第 16A 條申請。

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-ST/288-1 根據《城市規劃條例》第 16A 條申請延長履行規劃許可附帶條件的期限— 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3044 號餘段(部分)、第 3045 號餘段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段、第 3050 號餘段、第 3053 號餘段(部分)、第 3054 號(部分)、第 3055 號 A 分段至 C 分段、第 3055 號 D 分段(部分)、第 3055 號 E 分段(部分)、第 3055 號 F 分段、第 3055 號餘段、第 3056 號(部分)、第 3057 號餘段(部分)、第 3060 號(部分)、第 3061 號(部分)和毗連政府土地設臨時公眾停車場(貨櫃車除外) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/288-1 號)

簡介和提問部分

156. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限(延期的申請)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 規劃署的意見—延期的申請只在二零零六年二月十八日提交。截至二零零六年二月十八日的限期為止，申請人仍未能履行附帶條件(d)、(f)和(h)項，因此有關申請的規劃許可在同日撤銷。由於在審批申請時規劃許可已不復存在，因此未能考慮這宗申請。

157. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 主席說規劃許可一經撤銷，申請人便須重新提交申請。

159. 經商議後，委員會同意不能考慮這宗申請，原因是申請人截至二零零六年二月十八日為止，仍未能履行附帶條件(d)、(f)和(h)項，因此有關申請的規劃許可即停止生效，並在同日撤銷。由於城規會在審批申請時，規劃許可已不復存在，因此不能考慮這宗第 16A 條申請。

一般事宜

160. 主席說《城市規劃條例》內沒有轉授權力的條文以審批這類申請，但處理申請的程序可予精簡。秘書補充說，日後這類申請可循簡易程序遞交小組委員考慮。秘書正在安排有關程序。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

備註

161. 主席說餘下議程項目是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，或根據修訂前的《城市規劃條例》第 5 條曾經展示的分區計劃大綱草圖的擬議修訂，因此這些議項不會公開讓公眾觀看。