

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五月十九日
下午二時三十分舉行的第 326 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
陳嘉敏女士	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
葉天養先生	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
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

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

吳祖南博士

鄭心怡女士

劉志宏博士

運輸署助理署長／新界

羅鳳屏女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年四月二十八日 第 325 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」)二零零六年四月二十八日第 325 次會議記錄草擬本獲得通過，但會議記錄第 170 段所述的規劃許可附帶條件(b)項須修改為「提交經修訂總綱發展藍圖，顯示會另外把該用地東北部的政府土地轉讓，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，申請編號 A/YL-ST/308 的申請人代表於二零零六年五月十日去信城規會，要求澄清就申請批給許可的有關指引性質條款(b)項(參閱已通過的小組委員會二零零六年四月七日第 324 次會議記錄第 137 段)。由於出現編輯上的失誤，秘書建議把有關條款修改為「注意元朗地政專員的意見，即應申請短期豁免書及短期租約，以便把現有的臨時構築物和非法佔用政府土地的情況納入規管」。委員對建議的修訂並無反對。當局會把有關事宜告知申請人和相關的政府部門。

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／屯門及元朗陳偉信先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/138 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的屯門藍地青山公路——藍地段第 130 約地段第 771 號餘段及毗連政府土地臨時露天存放廢金屬及廢紙(循環再用)和附設辦公室及過磅站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/138 號)
-

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢金屬及廢紙(循環再用)和附設辦公室及過磅站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 主席說，這宗申請與先前申請編號 A/TM-LTY Y/95 所涉的地盤面積及申請用途相同。申請人已履行當局就先前申請批給規劃許可的所有附帶條件。

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內的美化環境植物必須時刻妥為護理，包括更換已枯萎的植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，於申請地點鋪築的地面和設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年八月十九日或之前)，就先前的規劃申請編號A/TM-LTY Y/95 於申請地點所設置的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升裝水式／三公斤裝乾粉式滅火筒，而有關設備須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附加條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附加條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

7. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展有關的土地問題；

- (b) 注意屯門地政專員的意見，即應申請短期豁免書，以便把申請地點內的構築物納入規管，以及申請短期租約，使非法佔用政府土地的情況受到管制；
- (c) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須移走申請地點內所有現有的違例工程／構築物。倘《建築物條例》規定申請人須提交清拆建議，申請人必須委聘認可人士統籌及提交有關建議。若擬在申請地點搭建新構築物／進行新建築工程，應由受委聘的認可人士在開展新建築工程前提交圖則，以供建築事務監督批核。倘沒有一條至少 4.5 米闊的道路直達申請地點，有關的發展密度必須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (d) 遵照環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/139 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門新慶村第 130 約的政府土地
關設臨時金屬及塑膠工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/139 號)
-

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時金屬及塑膠工場，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) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由

民政事務專員轉交的區內人士反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

9. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

10. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應主席的問題時說，這宗申請擬議把現有工場的覆蓋面積由 263 平方米擴展至 400 平方米，但並沒有增加申請地點的地盤面積。

11. 吳恒廣先生指出，實地視察顯示申請地點內搭建的構築物總樓面面積是 520 平方米，而非 400 平方米。蘇應亮先生說，倘這宗申請獲得批准，工場的核准範圍會跟所要求的一樣，即 400 平方米。若工場面積超出獲准的面積，則申請人須另外提出規劃申請。

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)，落實執行美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在指定日期或之前仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (e) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意屯門地政專員的意見，即應就額外佔用的政府土地另行申請短期租約，以便把有關土地納入法定管制內；
- (b) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須把申請地點內的違例構築物移去，而當局可根據《建築物條例》第 24 條對該等構築物採取行動。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》和有關規例容忍申請地點內任何現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。當局把搭建的工場和貯物室視為臨時建築物，而該等建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所監管。根據《建築物條例》，任何擬進行的新建築工程，均須正式申請許可；
- (c) 注意消防處處長的意見，即如需在申請地點存放／使用危險品，須聯絡消防處危險品課；以及
- (d) 遵照環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/444 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村新屋村第 125 約地段第 1744 號 A 分段、1744 號 J 分段及 1744 號 K 分段興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/444 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對在地段第 1744 號 J 分段興建擬議新界豁免管制屋宇，但基於文件第 13.1 段詳載的理由，不支持在地段第 1744 號 A 分段和第 1744 號 K 分段興建擬議新界豁免管制屋宇。擬在地段第 1744 號 J 分段興建的新界豁免管制屋宇坐落在「鄉村式發展」地帶和新屋村的「鄉村範圍」內，而擬在地段第 1744 號 A 分段和第 1744 號 K 分段興建的新界豁免管制屋宇，則位於「鄉村式發展」地帶和新屋村的「鄉村範圍」以外。後者所涉的兩幢屋宇並不符合評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則，亦不符合「康樂」地帶的規劃意向。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 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，批准擬在地段第 1744 號 J 分段興建新界豁免管制屋宇的申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實執行美化環境建議，而有關建議及執行情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議，並設置所議定的排水設施，而有關建議及設置情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實執行車輛出入口通道建議，而有關建議及執行情況須符合路政署署長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 注意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就設於土地界線外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意。申請人須負責建造及保養維修所有擬議排水設施，並承擔所需的費用。如在運作期間發現排水設施有所不足或失效，申請人須妥善保養及修正有關設施，同時承擔及賠償因排水設施失效引起損毀或滋擾而導致的索償；
- (c) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即應延長內部水管接駁到最接近的政府主水管，以便供水至有關發展。申請人須解決與供水有關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部水管建造、運作及保養維修，而有關情況須符合水務署所訂的標準；
- (d) 注意消防處處長的意見，即應遵照「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」，提供緊急車輛通道及消防栓，而詳細的消防安全規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須

按照路政署標準圖則編號 H1113/H1114 或編號 H5115/H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路情況的圖則為準)，興建車輛出入通道；而路政署並無責任保養維修申請地點與田廈路之間的通道；以及

- (f) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附帶地盤平整及／或公共排水工程均須符合《建築物條例》的規定，而此等工程須委聘認可人士進行。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕擬在地段第 1744 號A分段和第 1744 號K分段興建新界豁免管制屋宇的申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合「康樂」地帶的規劃意向，即劃定只限發展康樂用途的土地。「康樂」地帶旨在促進康樂和旅遊的發展。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，即擬建的兩幢新界豁免管制屋宇均坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。申請書內沒有提供足夠資料，以證明在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內，沒有合適的土地可供興建擬議小型屋宇；
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保有關發展有條理地進行，以及有足夠的基建設施。批准這宗申請會為該等地區內其他同類申請立下不良先例；以及
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展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)]

- (iv) A/YL-HT/449 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村
第 125 約的政府土地按短期租約第 1869 號
臨時露天存放循環再造物料
(塑膠、紙張及金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/449 號)
-

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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。為盡量減低可能造成的環境影響，當局提出列載於文件第 12.3(a)段的建議，即附加一項規劃許可附帶條件，限制工場活動。此外，亦會促請申請人遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

20. 一名委員詢問文件第 12.3(a)段所載的規劃許可附帶條件，能否解決有關申請地點空氣質素的環境投訴。黃漢明先生指出當局曾接獲不少有關廈村區交通噪音和空氣質素的投訴，主要原因是區內的大型車輛及工場活動。環境保護署不支持先前編號 A/YL-HT/259 的申請，因為有關用途涉及大型車輛在區內活動。雖然為限制工場活動而附加的規劃許可附帶條件有助解決由拆卸、修理及清潔活動所造成的空氣質素問題，但對於大型車輛排放的廢氣，可能效用不大。主席表示當局不可能

要求申請人解決場外環境問題，而附加限制工場活動的規劃許可附帶條件，應有助減低擬議發展可能造成的環境影響。

商議部分

21. 秘書建議，倘當局批准這宗申請，應促請申請人留意有關申請地點環境問題的投訴，以及採取必需的措施，以確保有關作業不會對附近地區造成環境滋擾。黃漢明先生補充，使用較小型的車輛運載循環再造物料往來申請地點，可有助減低交通廢氣排放的影響。

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動，包括拆卸、修理及清潔活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年八月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年八月十九日或之前)，更換申請地點內六棵已枯萎的樹木，而有關情況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(即在二零零六年十一月十九日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起

計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)，落實執行已獲接納的車輛進出通道建議，而有關情況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的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)，落實執行消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指定日期前仍未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；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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意環境保護署所接獲有關申請地點的環境投訴。申請人須採取必需的措施，以確保申請地點內的作業不會對附近地區造成環境滋擾；有關措施包括使用中型貨車運載物料往來申請地點；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在作業期

間若發現排水設施有所不足或失效時，應予以修正；

- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的道路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113／H1114 或編號 H5115／H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路情況的圖則為準)，興建車輛進出通道；而路政署並無責任保養維修申請地點與屏廈路之間的通道；
- (f) 注意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在當局收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (g) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人可能需要延長內部水管以接駁到最接近的政府主水管，並須解決與供水有關的土地問題(例如私人地段問題)，以及負責私人地段內的內部水管建造、運作及保養維修，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及
- (h) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。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，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/450 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 1161 號(部分)、
1198 號(部分)、1199 號 A 分段、1199 號
B 分段(部分)、1200 號(部分)、1201 號(部分)、
1202 號 A 分段、1202 號 B 分段、1203 號(部分)、
1204 號(部分)、1205 號(部分)、1206 號(部分)、
-

1207 號(部分)、1208 號及 1213 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/450 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，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及機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及通道附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界對有關發展可能帶來大量交通而進一步加重廈村區的交通壓力表示關注；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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，不支持這宗申請。擬議發展與附近的鄉村民居不相協調，亦不符合城市規劃委員會(下稱「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。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

商議部分

25. 一名委員詢問，為何申請人在城規會拒絕其所有申請的情況下，仍然不斷提出申請。主席說，在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前，申請人會利用提出規劃申請，作為拖延規劃事務監督就其申請採取執行管制行動的辦法。此外，亦有可能是因為當局目前並無向申請人收取規劃申請費用。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這項發展不符合有關擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即政府部門提出了重要的負面意見，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vi) A/YL-PH/516 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 207 號(部分)、208 號(部分)、210 號 A 分段(部分)及 210 號 B 分段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放二手汽車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/516 號)

(vii) A/YL-PH/520 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉企嶺第 114 約地段第 202 號(部分)、203 號(部分)、204 號 A 分段(部分)、205 號(部分)、206 號(部分)、208 號(部分)及 209 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放二手汽車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/520 號)

簡介及提問部分

27. 由於編號 A/YL-PH/516 及 520 的申請性質類似，而且申請地點彼此非常接近，小組委員會同意將該兩宗申請一併考慮。

28. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放二手汽車及汽車零件，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這兩宗申請，因為該區附近有些易受滋擾用途，即與申請地點相距約 100 米的北邊村，預計有關發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持編號 A/YL-PH/520 的申請，因為擬議發展與附近的土地用途不相協調，會令現有景觀特色及美化環境價值下降；
- (d) 在法定公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於相關文件第 12.2 段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。在八鄉區內約有 6.5 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶而仍未被佔用，申請書內亦沒有提供資料證明在「露天貯物」地帶內找不到合適的土地可作擬議發展之用。

商議部分

29. 就編號 A/YL-PH/516 的申請而言，主席表示雖然申請地點約有 46% 坐落於「露天貯物」地帶內，但餘下部分卻坐落於「農業」地帶內，因此這宗申請不獲批給許可，理由載於文件第 12.2 段。

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。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；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會

對附近地區的環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-PS/244 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第126約地段第51至54號、55號餘段、56號餘段、57號餘段及58號餘段臨時露天存放建築材料(鐵枝、鋼材及石材)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/244號)
-

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料(鐵枝、鋼材及石材)(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，因為通往申請地點的通道附近有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境強烈反對這宗申請，因為預計擬議用途會對現時附近鄉郊環境的景觀特色和質素造成不良影響。此外，由於附近有髻山山坡徑和住宅大廈等易受滋擾的用途，從這些高處觀看，擬議發展將會十分顯眼；
- (d) 在法定公眾查閱期內接獲三份由馮家圍的村代表和屏山鄉的村民發出的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要是基於噪音滋擾和交通擠塞，以及非法填平魚塘對生態造成的不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳

載於文件第 12.2 段。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向及有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，亦與附近地區的鄉郊特色不相協調。申請書內未有提供任何資料，以證明位於濕地緩衝區的有關發展不會對生態造成不良影響。就此，漁農自然護理署署長對申請有所保留。此外，亦未有足夠資料顯示擬議發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。在位於濕地緩衝區內劃為「康樂」地帶的北部，並無同類申請獲批給許可。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

[蔣麗莉博士此時參加會議。]

33. 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「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請人未有提出充分理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近地區的鄉郊特色不相協調；
- (c) 未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水、生態、環境、交通和景觀造成不良影響；
- (d) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且政府部門和區內人士對申請分別提出負面意見和反對；以及
- (e) 在位於濕地緩衝區內的「康樂」地帶的北部，先前並無同類申請獲批給許可。批准這宗申請會立下不

良先例，倘區內的申請獲批給許可，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-PS/245 在劃為「綠化地帶」的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 3236 號餘段(部分)、3237 號(部分)、3238 號餘段(部分)、3239 號(部分)、3241 號(部分)、3242 號餘段(部分)、3243 號餘段(部分)、3244 號(部分)、3246 號(部分)、3247 號(部分)、3248 號(部分)、3337 號(部分)及 3338 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(至二零零七年三月五日止)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/245 號)
-

簡介及提問部分

34. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械(至二零零七年三月五日止)，屬鄰近地點(編號 A/YL-PS/217 的申請)的擴展，而該宗申請已獲批給許可作同一用途，為期三年，至二零零七年三月五日止；
- (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，因為預期有關發展會對申請地點附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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 12.2 段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D；這宗申請與附近的住宅用途不相協調；申請書內沒有提供資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水、環境及景觀帶來不良影響；在這「綠化地帶」內先前並無同類申請獲得批准。

商議部分

35. 一名委員就文件第 10.1.2 段詢問，為何在沒有收到關於申請地點的污染投訴的情況下，環保署署長仍關注擬議發展可能會帶來環境上的滋擾。黃漢明先生表示，環保署收到很多有關廈村區內的投訴，但大部分投訴並非關乎特定地點，而是一般環境問題，例如道路帶來的交通噪音。就這宗申請而言，由於注意到申請地點的附近建有民居(如文件圖 A-2 所示)，因此，環保署署長關注到這些易受影響用途可能會遭受環境滋擾。

36. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆一名委員的詢問時表示，編號 A/YL-PS/217 的規劃申請於二零零七年三月五日屆滿時，城市規劃委員會會按照該宗申請的個別情況而考慮是否批給續期申請。他並且指出，編號 A/YL-PS/217 的申請地點是劃為「未決定用途」地帶，而這宗申請則坐落於「綠化地帶」內。雖然這宗申請是另一宗先前已獲批准的申請的擴展部分，但沒有充分理據將已獲准的用途擴展至「綠化地帶」內。主席補充說，在批准編號 A/YL-PS/217 的申請時曾給予從寬考慮，由於申請人的露天貯物場受后海灣幹線工程影響，而申請地點是用作取代受影響的露天貯物場，加上當時較難尋找適當面積(約 48 000 平方米)的土地搬遷該露天貯物場。

37. 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「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發

展，亦沒有提供充分理據足以偏離這規劃意向；

- (b) 這項發展與鄰近住宅構築物不相協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；政府部門提出了負面意見；申請人並無提交相關技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的排水、環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 在「綠化地帶」內，先前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，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-SK/132 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗錦上路第 114 約地段第 847 號餘段
臨時露天存放車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/132 號)
-

簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放車輛，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為預期有關發展會對申請地點附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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 12.2 段。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請書內沒有提供資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響。批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在此「住宅(丁類)」地帶內擴散。

39. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆委員的詢問時表示，在同一「住宅(丁類)」地帶內，並無作露天貯物用途的同類申請獲得批准。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現時的情況。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。申請書內沒有提供足夠資料，足以令小組委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為這宗申請與附近的住宅構築物不相協調，政府部門提出了負面意見，以及申請地點先前沒有獲批給許可作露天貯物用途；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在此「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下

降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-ST/310 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號、3072 號、3073 號、3076 號及 3077 號及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/310 號)
-

簡介及提問部分

41. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生表示，發出小組委員會文件第 A/YL-ST/310 號後，申請人於二零零六年五月十一日提交一封信件，夾附地段第 3071 號、3072 號、3073 號及 3076 號擁有人的信件，澄清他們不反對批給為期不超過十八個月的申請許可。一份包括申請人提交的進一步資料及相關部門意見的補充文件，已於二零零六年五月十八日向委員發送，而該份文件亦已於會上提交。陳先生繼續簡介這宗申請，並按文件及補充文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，因為現正積極處理位於 102 約地段第 3071 號、3072 號、3073 號及 3076 號的小型屋宇申請，為期三年的申請用途會妨礙在申請地點即將進行的小型屋宇發展，但可考慮少於十八個月的較短許可期限；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於補充文件第 3.1 段。倘考慮批給為期少於十八個

月的較短規劃許可有效期，元朗地政專員將不會反對這宗申請，而且申請人已取得有關小型屋宇申請人的同意，因此建議可從寬考慮這宗申請，批給臨時許可，為期 12 個月。另一宗同類申請(編號 A/YL-ST/294)於二零零六年三月二十四日經覆核後獲城市規劃委員會批給許可，為期 12 個月，其間亦考慮到申請地點將會實施獲批准的小型屋宇計劃。此外，臨時公眾停車場有助解決區內村民的泊車需求。

商議部分

42. 主席表示，在「鄉村式發展」地帶內作臨時用途一般不獲考慮，除非有充分理據支持。不過，申請人已取得相關小型屋宇申請人的同意，故建議批給較短的規劃許可有效期，以免妨礙將來在申請地點進行小型屋宇發展。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，至二零零七年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只可停泊私家車、的士、輕型客貨車及電單車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得用作洗車及修車場；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年八月十九日或之前，根據申請編號 A/YL-ST/279 已獲接納的美化環境建議種植樹木以作替

代，而有關情況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，即在二零零六年八月十九日或之前提交排水建議，而有關情況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，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十一月十九日或之前提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零六年八月十九日或之前，在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意批給較短期的規劃許可及給予較短的履行期限，以免妨礙申請地點將來進行小型屋宇發展，並監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地

事宜；

- (c) 注意元朗地政專員的意見，即應申請短期豁免書及短期租約，以便將違例構築物及非法佔用申請地點內的政府土地納入法定管制內；
- (d) 注意環境保護署署長的意見，即在申請地點營運業務時，應遵守最近期的「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (e) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應澄清由青山公路通往申請地點的通道／路徑／道路的土地類別，以及管理和維修保養的責任誰屬；
- (f) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責由青山公路通往申請地點的現有車輛通道的維修保養；以及
- (g) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。由貨櫃改裝的辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。

[簡松年先生此時暫時離席，陳炳煥先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-TT/194 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 692 號 A 分段(部分)、692 號 B 分段(部分)、694 號(部分)、695 號(部分)、696 號(部分)及 733 號及毗連政府土地設臨時貨倉存放循環再造物料(膠樽)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/194 號)
-

- (xiii) A/YL-TT/195 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 833 號(部分)、836 號(部分)、837 號(部分)、838 號(部分)及 839 號餘段(部分)及毗連政府土地
設臨時貨倉存放循環再造物料(膠樽)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/195 號)
-
- (xiv) A/YL-TT/196 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 712 號、713 號、714 號、721 號餘段及 722 號餘段(部分)及毗連政府土地
設臨時貨倉存放循環再造物料(膠樽)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/196 號)
-

簡介及提問部分

45. 由於編號 A/YL-TT/194、195 及 196 的申請性質類似，而且申請地點彼此非常接近，小組委員會同意將這三宗申請一併進行考慮。

46. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時貨倉存放循環再造物料(膠樽)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這三宗申請，因為預期有關發展會對申請地點附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請編號 A/YL-TT/194 提交的美化環境建議不符合要求，因為沿着申請地點的西面及西南面，即與休耕地及現有鄉村式房屋鄰近的位置，沒有栽種用以阻隔視線的植物；

- (d) 在法定公布期間，當局就這三宗申請各收到一份公眾意見，所有意見均主要以污染及衛生為理由，反對有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這三宗申請，理由詳載於有關文件第 12.1 段。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；與附近的住宅用途不相協調；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、排水及環境造成不良影響；批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。

47. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆一名委員的詢問時表示，在考慮編號 A/YL-PH/516 及 520 的申請時所提及的劃為「露天貯物」地帶的土地，在八鄉區內仍有 6.5 公頃可供使用，但大棠區內則沒有同類可供使用的空置「露天貯物」用地。然而，在公庵路的另一邊，在《唐人新村分區計劃大綱圖》上是劃為「未決定用途」地帶；而根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，該處屬於第 1 類地區，故此適合作露天貯物及港口後勤用途。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-TT/194 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。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) 擬議發展與附近主要是住宅構築物及休耕農地的鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水、景觀及環境造成不良影

響；以及

- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

49. 小組委員會亦決定拒絕編號A/YL-TT/195 及 196 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。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) 擬議發展與附近主要是常耕／休耕農地及住宅構築物的鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。倘有關申請均獲批准，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)]

- (xv) A/YL-TT/197 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉水蕉新村第 117 約的政府土地闢設臨時蔬菜運銷收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/197 號)
-

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申

請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時蔬菜運銷收集站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定的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段所詳載的理由，不反對這宗申請。有關美化環境和排水方面的關注事宜，可透過實施文件第11.2(d)至(g)段建議的規劃許可附帶條件而獲得解決。

51. 一名委員詢問先前獲批准的申請(編號 A/YL-TT/166)未有落實發展的原因。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，由於擬設的蔬菜運銷收集站須砍伐樹木；而且有關的規劃許可已於二零零五年十一月十九日，因沒有履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。因此，申請人須另覓土地作擬議用途。

52. 主席留意到這宗申請所涉及的地點接近住宅民居，質疑這些住宅會否受擬議用途影響。蘇先生表示，申請人建議的運作時間為星期一至六上午七時至中午十二時。每天上午八時會有一輛輕型貨車來收集存放在收集站的空籃(需時約 20 分鐘)，其後籃子會送交大棠路一帶的農民，以收集蔬菜。盛載蔬菜的籃子在長沙灣蔬菜批發市場卸下蔬菜後，空籃便會在翌日早上運回申請地點。收集站大約存放有 100 個籃子，有些農民或會自行到此取走籃子。在收集站裝卸籃子的時間非常短，而且只在早上進行，其餘時間則主要是工作人員在站內處理有關文件。此外，為了盡可能減低有關活動對鄰近居民造成的噪音滋擾或環境污染問題，規劃許可附帶條件中已建議規限運作時間，以及要求申請人提交和落實有關裝卸設施的建議。

商議部分

53. 一名委員關注到有關發展可能會對鄰近居民造成環境滋擾，蘇先生作出回應，建議小組委員會可考慮批給為期較短的許可，以監察擬議用途的運作。委員同意批給為期只有18個月的規劃許可及制訂相關的附帶條件，將有助解決對環境滋擾問題提出的關注。

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期18個月，至二零零七年十一月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，運作時間限於星期一至六上午七時至中午十二時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，提交有關裝卸設施的建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，建議的裝卸設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)提供，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)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，建議的排水設施必須在批給

規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會並同意告知申請人下列事宜：

- (a) 注意批給較短的規劃許可有效期，即 18 個月而非 3 年，以監察擬議用途的運作情況；
- (b) 注意元朗地政專員的意見，即應就已獲核准的用途申請短期租約；
- (c) 注意運輸署助理署長／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。申請人應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 注意環境保護署署長的意見，即應遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》修訂本；

- (e) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括任何作貯物或辦公室用途的臨時構築物)均須提交正式的申請，以供批核。倘有關地點並非緊連一條至少闊4.5 米的街道，亦非經一條這樣的街道直達，在申請人提交建築圖則階段，建築事務監督便會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關發展密度；
- (f) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。申請人應承擔受擬議發展影響而須進行的改道工程費用；
- (g) 注意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則時，便會制訂詳細的消防安全要求；
- (h) 注意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；並且在有關地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商應與中華電力有限公司磋商，以便把現有架空電纜及／或地下電纜改設於遠離擬議發展的位置；以及
- (i) 在建造有關構築物和車道前，提交保護樹木建議。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-TYST/316 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1399 號(部分)、1401 號 A 分段至 1401 號 D 分段(部分)及 1402 號(部分)設臨時貨倉存放建築材料及雜貨(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/316 號)
-

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設臨時貨倉存放建築材料及雜貨，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 段所詳載的理由，不反對這宗申請。為避免在申請地點內進行工場活動造成的環境滋擾，當局建議附加一項規劃許可附帶條件，限制工場活動。此外，亦會促請申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響緩解措施，以紓緩可能潛在的影響。

商議部分

57. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應一名委員的問題時表示，這宗申請與先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/256)是由同一人提出的，但該規劃許可已於二零零六年二月五日因沒有履行有關提交緊急車輛通道、消防供水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時期間運作；
- (b) 正如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在

申請地點進行工場活動；

- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年八月十九日或之前)，為任何面積超逾 230 平方米的構築物或毗連構築物提供消防裝置，包括一個中央消防喉系統(附設容量達兩立方米的貯水缸)、手動火警鐘、緊急照明設備、出路指示、滅火筒及滅火花灑，而有關裝置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內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會同意應提醒申請人這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。當局不會容忍任何現時存在於申請地點而又未包括在申請內的其他用途／發展，並應要求申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

60. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 注意所定的履行期限較短，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況，以及確保申請人能圓滿執行有關條件；
- (c) 注意元朗地政專員的意見，即應申請短期豁免書，把申請地點上的違例構築物納入管制，否則元朗地政處會考慮對有關土地擁有人採取適當的管制行動；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應向地政當局查核由公庵路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任，並就此徵詢相關的地政和維修保養當局的意見；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應在公庵路的路口提供車輛進出通道，而有關通道應按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定。申請地點與公庵路之間的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (f) 注意環境保護署署長的意見，即應遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-TYST/317 申請把劃爲「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 329 號 A 分段第 1 小分段(部分)、329 號 A 分段第 2 小分段、329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、329 號餘段、330 號至 333 號及毗連政府土地編號 A/YL-TYST/205 的規劃許可續期作臨時露天存放循環再造的廢鐵五金和附設露天工場(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/317 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-TYST/205 的規劃許可申請續期，以臨時露天存放循環再造的廢鐵五金，並附設露天工場，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) 在法定的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12.2段所詳載的理由，不反對這宗申請。當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，以紓緩有關發展對附近地區的環境影響。若根據城規會就「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批准這宗續期申請，為期兩年(屬臨時性質)，可讓申請人利用這段時間把有關用途遷往其他合適的地點。

62. 主席注意到文件第 12.3 段載述，規劃署接獲一宗由區內居民提出的反對，該居民聲稱是一些山下村村民的代表。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生解釋稱，有關反對並不是在公布期首三個星期內接獲的，因此只收納在文件第 12.3 段，以供委員考慮。秘書回應一名委員的問題時澄清表示，城規會與民政事務專員已就處理所接獲的有關規劃申請的公眾意見一事達成協議。《城市規劃條例》訂明，公眾須在公布期首三個星期內提交意見，而民政事務專員可轉介所接獲由區內人士提出的意見，但有關意見會視作為政府部門提出的意見，以供城規會考慮。

商議部分

63. 一名委員建議，為清楚界定通過不同渠道提出的公眾意見所屬的類別，可在文件第11段「公布期」一詞之前加入「法定」的字眼。主席同意有需要分辨在公布期內接獲的公眾意見，以及由民政事務專員提出的部門意見。

64. 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，有效期為兩年，至二零零八年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在下午六時至翌日上午八時作晚間營運；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 注意批給較短的規劃許可期限(即兩年)，是為讓

申請人利用這段時間把有關用途遷往其他合適的地點；

- (c) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任，並就此徵詢相關的地政和維修保養當局的意見；
- (d) 注意環境保護署署長的意見，即應遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (e) 注意消防處處長的意見，即擬設的維修工場可能涉及存放／使用危險品，因此申請人／有關地點的營運人在必要時，應就有關處所作上述用途的領牌事宜，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (f) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即應負責私人地段內任何水管的鋪設、運作和保養事宜，為申請所涉及的地段供水，而有關情況須符合水務署的標準；同時應解決與私人地段內任何水管的鋪設、運作和保養事宜有關的土地問題。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議解答委員的問題。蘇先生和陳先生均於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/ST-KYS/8 的申請
擬在劃為「綠化地帶」的毗連沙田慈雲山
電視發射站的政府土地擴建電視發射站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST-KYS/8 號)

簡介和提問部分

66. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬擴建的電視發射站；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 5.1 段。現時所提交的申請書顯示擬議發展對附近地區視覺效果所造成的影響十分輕微。

67. 主席指出都會規劃小組委員會於同日考慮了一宗擬在葵涌金山擴建現有電視發射站及轉播站的同類申請(編號 A/KC/317)，該宗申請在有附帶條件下獲批給許可。

商議部分

68. 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五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交一份詳細的航空安全評估，並實施評估內所定出的安全措施，而有關評估和措施須符合民航處處長或城規會的要求；
- (b) 實施保護措施，以確保不會污染集水區，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意在實施確保航空安全的措施方面，應向房屋及規劃地政局局長提出申請，讓有關構築物獲得豁免，不受《1997年香港機場(障礙管制)(第2號)令》規管；
- (b) 注意連接申請地點的通行路線部分地方狀況欠佳，應進行所需的修理工程以配合擴建計劃；
- (c) 注意可能影響擴建計劃或受該計劃影響的所有現有天然斜坡和人造斜坡，不論位於申請地點以內或以外，均應在有需要時進行穩定工程；有關工程應視為擴建工程的一部分，並須由申請人負責支付有關費用；
- (d) 注意預計興建擬議的電視發射站大樓，需要進行大

量地盤平整和挖土工程，亦要進行地基工程和其他建築工程。申請人應根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關土力工程方面的文件，以待批核；

- (e) 注意就擴建計劃提供緊急車輛通道，應完全符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (f) 注意第 5 類危險品的儲物室／燃料缸房不得設在易燃蒸氣易受點燃的地帶範圍內。應就這方面參考 BS6656 內有關防止不小心令無線電頻幅射點燃易燃氣體的指引，該指引對上述地帶範圍與第 5 類危險品的儲物室／燃料缸房之間應有的距離作出了建議；以及
- (g) 注意爲了進一步減少視覺障礙和令有關構築物更融入附近環境，應考慮採取紓緩措施，例如使用更多玻璃牆，令發射站大樓看起來較爲透明。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-HLH/7 擬在劃爲「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺恐龍坑小坑新村第83 約地段第296號A分段及296號餘段興建兩幢屋宇 (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-HLH/7 號)
-

簡介和提問部分

70. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在文件圖 A-2 上，擬在地段第 296 號 A 分段興建的屋宇顯示為 A 號屋，擬在地段第 296 號餘段興建的屋宇則顯示為 B 號屋；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員反對 B 號屋的申請；
- (d) 在法定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——規劃署不反對興建 A 號屋的申請，但不支持興建 B 號屋的申請，理由詳載於文件第 10.1 段。A 號屋符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為有關地段超過 50% 的地方和有關屋宇的覆蓋範圍，均位於小坑新村／小坑村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內。然而，B 號屋並不符合該準則，因為有關地段和有關屋宇的覆蓋範圍均在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外。申請書內沒有提出特殊情況，足以支持對興建 B 號屋的申請作出特別考慮；而北區地政專員基於現行的小型屋宇政策，反對興建 B 號屋的申請。

商議部分

71. 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，批准擬在第 83 約地段第 296 號 A 分段興建屋宇 (A 號屋) 的申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供排水設施，而有關設計及設置情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道和滅火水源，而有關情況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) 與申請地點的其他相關擁有人解決與該發展有關的土地問題；
- (b) 評估是否須把內部供水系統伸延以接駁到最接近的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 盡量避免影響申請地點附近的樹木。

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕擬在第 83 約地段第 296 號餘段興建屋宇(B號屋)的申請，理由如下：

- (a) 擬議的小型屋宇發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為地段第 296 號餘段完全位於附近鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，而且並無特殊情況足以支持對這宗申請作出特別考慮；以及
- (b) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

[賴錦璋先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KTN/117 在劃為「工業(丁類)」地帶的古洞北石仔嶺第95約地段第759號A分段、759號餘段(部分)、761號A分段、761號C分段(部分)、762號A分段及762號C分段及毗連政府土地關設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)

簡介和提問部分

74. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)的申請；
- (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，因為預期有關發展會對申請地點和通道附近的易受影響用途帶來環境上的滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的意見。河上鄉的村代表擔心，在河上鄉路附近經營車輛維修工場會產生泊車和交通的問題；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。當局會促請申請人採取《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。區內人士關注到交通的問題，但運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請。

商議部分

75. 一名委員指出，有關的臨時車輛維修工場涉及一宗先前獲批給許可的申請(編號 A/NE-KTN/100)，而該申請的所有規劃許可附帶條件均已履行。現時這宗申請雖涉及加設貨櫃車修理場，但考慮到申請地點可經河上鄉路直達，由於貨櫃車不會使用附近的郊區小路，擬議用途應不會對鄉郊居所構成環境滋擾，因此這宗申請應可予以考慮。另一名委員指出，申請地點

的西南鄰有一所學校，建議考慮種植樹木以起緩衝作用。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，申請人已按先前獲批給許可申請的要求種植樹木。

76. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)提交有關泊車、上落貨和車輛通道的建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關的泊車、上落貨和車輛通道設施須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年二月十九日或之前)提供，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附加條件(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
- (f) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附加條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

77. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與該發展有關的土地問題；
- (b) 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》中訂明的相關緩解措施，以盡量紓緩潛在的環境影響；以及

- (c) 注意批給規劃許可，不應視為當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對申請地點現存的構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。以貨櫃改裝而成的辦公室視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。根據《建築物條例》，擬議的新建築工程須提交正式申請，以待批核。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LK/45 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的沙頭角石橋頭村第 39 約地段第 1342 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/NE-LK/45 號)
-

簡介和提問部分

78. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內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 11.1 段。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 主席指出，擬議發展符合《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》。

81. 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五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供通往申請地點的消防通道，而有關通道須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實一份美化環境建議，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；以及
- (c) 設計並提供排水設施，而有關設計及設置情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意告知申請人評估是否須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及負擔有關費用和處理有關鋪設水管及日後保養在私人土地上的內部供水系統的土地事宜。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/359 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋排村第 19 約地段第 337 號餘段興建屋宇(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-LT/359 號)
-

簡介和提問部分

83. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，反對這宗申請，主要因為現有車輛通道受阻和附近缺乏消防裝置所引致的安全問題；基礎設施不足，無法應付發展密度增加後的需求；屋宇之間距離狹窄，使用石油氣瓶會有潛在的火警危險；物業價格下跌及剝削提意見者進出其住所的權利；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。雖然申請地點位於集水區內，但擬議發展可接駁到區內已規劃的污水收集系統，而且環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)亦不反對這宗申請。就有關通道和石油氣瓶安全事宜的公眾意見而言，地政總署大埔地政專員指出，並不保證會批給通行權予提意見者的屋宇，而儲存 130 公升或以下的石油氣是無須通知機電工程署署長的，因此儲存該容量的石油氣是安全而合法的。此外，如文件第 11.4(e)段所建議，當局會促請申請人重置任何受擬議發展影響的現有小徑，或進行有關的改道工程。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 主席表示，擬議發展符合「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」。他注意到提意見者所持的

反對理由有些是私人理由，而有關政府部門並不反對這宗申請。

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五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議，並落實提供排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道或設置住用消防花灑系統及街道消防栓，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 接駁污水排放系統到公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供保護措施，確保不會出現淤積或污染集水區的情況，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意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) 須為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 如有需要，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，而有關情況須

符合水務署所訂標準；

- (d) 倘進行道路改道工程，須確保任何新建通道不會影響附近的現有樹木；以及
- (e) 擬議發展可能會影響重置現有行人徑或有關改道工程，須就此與大埔地政專員聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LYT/328 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的北區沙頭角公路近龍躍頭第 83 約地段第 1030 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)設置加油站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/328 號)
-

簡介和提問部分

88. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議加油站；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請沒有意見。民政事務專員接獲區內人士的意見，龍躍頭一名村代表以水質污染的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段。為解決加油站擬議通道與渠務署工程的清拆界限出現重疊的問題，當局提出列載於文件第 9.2(b)段的建議，即附加一項有關提供車

輛出入口的規劃許可附帶條件。村代表就加油站可能引致環境污染提出反對，有關政府部門(包括環境保護署)則對這宗申請沒有負面意見。

89. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的詢問時確認，先前獲批給規劃許可的擬建加油站，是屬於永久性質的許可，但由於該發展並未展開，有關規劃許可的期限已經屆滿。

商議部分

90. 一名委員詢問，既然當局早於一九九一年已首次批給規劃許可，為何擬議加油站的發展仍未展開。許惠強先生表示，先前批准的申請附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交交通影響評估報告、提供排水設施及提交美化環境建議。申請人已盡力履行有關的規劃許可附帶條件，但情況未符合要求，有關許可的期限亦已經屆滿。

91. 吳恒廣先生建議附加一項指引性質的條款，告知申請人須就地下油缸及擬議加油站車輛出入口的事宜，申請短期豁免書。

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零零八年五月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實地盤平面圖及景觀設計圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交交通影響評估報告修訂本，並在申請地點範圍內提供報告所指的車輛出入口及加油處／等候車位，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供合適的環境緩解措施，而有關措施須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提供排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意建議批給較短(即兩年)的規劃許可期限，是爲了密切監察落實規劃許可的進度及盡早履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 注意北區地政專員的意見，即須就地下油缸和擬議發展的車輛出入口的事宜申請短期豁免書；以及
- (c) 注意擬議發展不應干擾申請地點以東的現有河道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/NE-TK/205 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角桐梓村毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地設置私人花園(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/205 號)

(vii) A/NE-TK/206 在劃爲「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角桐梓村毗連第 14 約地段第 595 號餘段的政府土地設置私人花園(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/206 號)

簡介和提問部分

94. 小組委員會注意到，由於編號 A/NE-TK/205 及 A/NE-TK/206 的申請性質類似，而且申請地點彼此非常接近，因此同意將該兩宗申請一併進行考慮。

95. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議私人花園；
- (c) 政府部門的意見 — 就編號 A/NE-TK/205 的申請而言，當局已於二零零五年八月原則上批准申請人以短期租約方式，使用設有圍欄的土地範圍作花園用途，因此地政總署大埔地政專員不反對有關的花園用途，但他反對現有圍欄外面擬議擴建部分的申請，理由是違背了當局把私人花園用途納入管制範圍的精神。大埔地政專員不反對編號 A/NE-TK/206 的申請，因為當局已於二零零五年八月批准以短期租約方式使用有關土地；
- (d) 在法定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 — 規劃署建議批准編號 A/NE-TK/205 申請的部分內容，有關許可屬臨時性質，為期三年，但不包括現時設有圍欄的土地外面的兩個擬議擴建部分。同一名申請人提出的先前申請(編號 A/NE-TK/202)擬作相同的用途，但地盤界線卻有所不同；規劃署是基於小組委員會二零零六年二月十七日就該宗先前申請所作的決定，建議批准。規劃署不反對編號 A/NE-TK/206 的申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

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所提交申請的內容，批准編號 A/NE-TK/205 申請的部分內容，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，但不包括現有私人花園外面的兩個擬議擴建部分。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年十一月十九日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年二月十九日或之前)落實，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指定日期或之前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；以及
- (d) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意批給臨時性質的許可，為期三年，是為把申請地點內「鄉村式發展」地帶部分的土地釋出作日後發展小型屋宇之用，而該地點內「綠化地帶」部分的土地則可恢復原狀，以配合四周綠化的天然環境；
- (b) 為擬議私人花園與大埔地政處簽訂短期租約；
- (c) 注意或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (d) 注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

99. 此外，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員所提交申請的內容，批准編號A/NE-TK/206的申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年五月十九日止，並須附加

下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年十一月十九日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年二月十九日或之前)落實，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指定日期或之前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；以及
- (d) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意批給臨時性質的許可，為期三年，是為把申請地點內「鄉村式發展」地帶部分的土地釋出作日後發展小型屋宇之用，而該地點內「綠化地帶」部分的土地則可恢復原狀，以配合四周綠化的天然環境；
- (b) 為擬議私人花園與大埔地政處簽訂短期租約；
- (c) 注意或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (d) 注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

備註

101. 主席表示餘下議程項目不會公開讓公眾觀看，原因是對古洞南分區計劃大綱草圖作出修訂的要求應根據未修訂的《城市規劃條例》處理。