

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年八月十八日下午二時三十分舉行的第 332 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
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	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
運輸署總工程師／交通工程(新界西)	
李欣明先生	
規劃署副署長／地區	
黃婉霜女士	秘書

因事缺席

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

吳祖南博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長／新界

吳恒廣先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

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八月四日

第 331 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」)二零零六年八月四日第 331 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]

### (a) 接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 15 號(15/06)  
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾  
竹攸路第 104 約多個地段及毗連政府土地  
臨時存放耐用和消費品(為期三年)  
(申請編號 A/YL-NTM/187)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年八月四日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年五月二十六日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-NTM/187)的決定。有關申請涉及在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的一塊土地，臨時存放耐用和消費品，為期三年。而被駁回有關覆核申請的理由是擬議發展與附近地區的住宅和鄉村不相協調，而且申請人沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。上訴的聆訊日期待定。

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 23 號(23/05)  
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)、147 號 A 分段、  
147 號 B 分段、147 號 C 分段、147 號餘段、  
148 號、149 號 A 分段、149 號 B 分段、149 號  
C 分段、149 號 D 分段、149 號餘段(部分)、151 號(部  
分)和 3405 號及毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)  
(申請編號 A/YL-ST/284)

3. 秘書表示，上訴委員會於二零零五年十一月二十一日接獲有關上訴，反對城規會於二零零五年十月二十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-ST/284)的決定。有關申請涉及在新田分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊土地，闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，為期三年。上訴人於二零零六年八月十一日主動放棄有關上訴。二零零六年八月十四日，上訴委員會正式確認上訴人已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄其上訴。

(c) 上訴個案統計數字

4. 秘書說，截至二零零六年八月十八日止，共有 30 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	85 宗
放棄／撤回／無效	:	117 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	1 宗
合計	:	250 宗

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LYT/2 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/11》  
把粉嶺第 76 約地段第 2250 號 B 分段(近高莆村)  
由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-LYT/2 號)

---

簡介和提問部分

5. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

廖懿珍女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

6. 以下申請人此時應邀出席會議：

梁繼忠先生 - 申請人

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席隨即邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士向委員簡介這宗申請的背景。

[鄭恩基先生此時到達出席會議。]

8. 廖懿珍女士按文件詳載的內容介紹這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 有關申請涉及修訂龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。申請人擬在有關地點興建一幢兩層高屋宇，最高地積比率為 0.2 倍。申請地點屬於農業地段；
- (b) 申請人提供了有關的理據，以支持這宗改劃用途地帶的申請。他在申請地點居住超過 30 年，地政總署亦已發給許可證，但有關構築物破舊不堪，需要修葺。寮屋管制組拒絕其把有關屋宇重建作永久構築物的申請，原因是他並非原居民，沒有資格興建小型屋宇。因此，他申請把該處改劃作低密度住宅區，以便重建屋宇；
- (c) 地政總署北區地政專員反對這宗申請，原因是有關地點有違例建築工程，所涉面積超出住用樓宇修訂租約及農用貯物室及鴿舍等構築物批准書所容許的面積。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，原因是住宅發展應盡可能在當局已有規劃並提供所需交通及運輸設施的住宅用途地帶內進行；

[陳嘉敏女士此時到達出席會議。]

- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，基於對風水的影響對該申請表示強烈反對。民政事務專員則在限期屆滿後收到一封反對信；
- (e) 規劃署不支持這宗申請，有關理由詳載於文件第 10.1 段。申請地點位於已有的住宅區以外，而住宅發展應盡可能在當局已有規劃並提供所需基礎支援設施的住宅用途地帶內進行。雖然預期擬議發展所帶來的基礎設施需求量不會太大，但進行這類零碎發展，會對日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，對基礎設施所構成的不良影響可能會很嚴重。運輸署助理署長／新界並不支持這宗申請，而當局亦收到對這宗申請的反對意見。

9. 主席繼而邀請申請人闡述支持這宗申請的理由。

10. 梁繼忠先生陳述下列要點：

- (a) 他並非原居民，但已在該處居住超過 30 年；
- (b) 申請地點附近一帶過往用作雞舍和豬場，但自九十年代起已一直荒廢，現時有部分地方用作露天貯物；
- (c) 據地政總署表示，其屋宇屬農用構築物，不可重建為其他構築物。如他提出的申請獲得批准，他會按所准許的樓面面積及樓宇高度，重建屋宇。屆時地政總署所關注的違例建築工程事宜，便不再是問題所在；
- (d) 沙頭角公路在二零零零年進行了路面擴闊工程，由單線改為雙線行車。運輸署應考慮到該處日後的交通流量會有所增加，他不明白運輸署為何基於交通方面的不良影響而提出反對；以及
- (e) 他在上水也有一塊土地，但大部分土地在八十年代被政府收回用以興建粉嶺公路，現時餘下的地段無法作有實際利益的用途。有見及此，他希望將現時申請地點的屋宇改為永久構築物，作為長期居所。

11. 委員提出以下意見及問題：

- (a) 現有構築物的哪部分屬違例發展；
- (b) 現有構築物的高度是否超出許可證所准許的高度；  
以及
- (c) 現有構築物是否仍可用來居住。

12. 梁繼忠先生回應說，現有構築物只有樓上的部分才是違例發展。他承認現時高度超出許可證所准許的高度。他又表示他不時維修保養該構築物，因此仍可用來居住。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應一名委員的問題時表示，雖然申請人可向地政總署申請許可證，以便翻建屋宇，但如興建擬議屋宇，便須獲城規會批准。秘書補充說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，翻建新界豁免管制屋宇，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用構築物屬經常准許的用途；而在「農業」地帶第二欄的「屋宇」用途，則只限於新界豁免管制屋宇。由於申請人並非原居民，他必須提出申請，把有關地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便重建屋宇。在回應秘書的詢問時，梁繼忠先生表示修訂租約及構築物批准書所准許的構築物面積為 19 呎乘 22 呎，高 14 呎，另外可加蓋簷蓬及建造鴿舍、廁所和貯物室。

14. 一名委員詢問申請人可否就現有構築物進行建造工程，以改善現時狀況。廖懿珍女士表示，據地政總署北區地政專員所述，現有構築物的體積(包括違例工程部分)已超出修訂租約所准許的面積，當局現正採取管制行動。

15. 由於申請人並無提出其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他覆核聆訊程序已經完成，小組委員會會在他離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

16. 一名委員表示，申請人的住用構築物修訂租約清楚訂明所准許的構築物面積及高度。申請人可翻建構築物，但不可更改所准許的面積、建築物高度及建築物料類別。該委員續稱，小組委員會應考慮如批准這宗申請，會否立下不良先例，及對交通造成不良的累積影響。另一委員鑑於這宗申請屬零碎的修訂，因此並不支持。

17. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由是申請地點位於已有的住宅區以外，而住宅發展應盡可能在當局已有規劃並提供所需基礎支援設施的住宅用途地帶內進行。如批准進行這類零碎發展，會對日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，對基礎設施所構成的不良影響可能會很嚴重。

## 議程項目 4

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/21》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 21/06 號)

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介對沙田分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 把小瀝源工業區內所有工業用地由「工業」地帶改劃為「工業(1)」地帶，並在「工業」地帶「註釋」訂明，在第二欄加入的「酒店」用途只適用於指定為「工業(1)」地帶的土地。作出修訂後，可透過規劃申請在小瀝源工業區更靈活地進行酒店發展；
- (b) 就石門的「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的「註釋」作出修訂，在第二欄加入「酒店」用途。這些修訂是考慮到城規會二零零六年一月二十日所通過最新全港工業用地分區研究的建議而作出的；以及
- (c) 按城規會在二零零六年一月六日議定，修訂《法定圖則註釋總表》內「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(市區及新市鎮等地區)的「註釋」，刪除在現有工業樓宇或工業及辦公室兩用樓宇地面一層有關申請開設「教育機構」、「娛樂場所」及「宗教機構」的條文，以及在該等樓宇申請開設「訓練中心」的條文。

19. 委員並無就擬議修訂項目提出問題。

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 及 5 段所提及，對沙田分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 B 的修訂

圖則編號 S/ST/21A(將重新編號為 S/ST/22)連同其載於文件附件 C 的「註釋」，適宜根據《城市規劃條例》第 7 條公开展示；以及

- (b) 採用文件附件 D 所載的最新《說明書》，以闡明城規會在擬備沙田分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，而該《說明書》將會連同圖則以城規會的名義公布。

## 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/9 在劃為「農業」地帶的粉嶺恐龍坑的政府土地設置臨時動物屍體收集站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/9 號)
- 

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時動物屍體收集站(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，有關理由詳載於文件第 9.1 段。

22. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年八月十八日止。附帶條件是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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人須注意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，即：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (b) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/337 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺塘坑的政府土地闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/337 號)
- 

簡介和提問部分

25. 小組委員會得悉，申請人於二零零六年八月四日要求延期考慮其申請，以便有更多時間解決有關擬議變壓器的主要技術問題。

商議部分

26. 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，將有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/NE-KLH/350 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨村第 7 約地段第 525 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/350 號)

---

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士告知，載有公眾意見的文件附錄 5 已在會議上提交供委員參考。接着她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於水務署上段間接集水區內，加上擬議屋宇的位置與附近河道相距少於 30 米。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議新界豁免管制屋宇不能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是一個規模完善的果園，而且附近的農業活動活躍，故可保存有關地點作耕種用途。此外，申請地點鄰近一條天然河道，應盡量避免影響自然棲息地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請

地點跟現有鄉村被一條河道分隔，附近環境寧靜，饒富鄉郊及農業特色。擬議屋宇會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會失去有價值的農業景觀；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書對這宗申請表示關注，指出申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的臨時準則。擬議發展可能對農地及附近天然河道下游的生態造成環境影響。化糞池／滲水系統須與易受影響的水源距離最少 30 米。擬議發展可能引致河水氾濫，並可能令景觀價值及常耕農地質素下降；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，有關理由詳載於文件第 11.1 段。特別是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請。擬議發展並不符合《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》，因為申請地點完全位於任何認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外。申請地點亦位於水務署上段間接集水區內，而且未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。因此，地政總署大埔地政專員、環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。

28. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

29. 主席指出，這宗申請並不符合《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》，而且有關政府部門並不支持。

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農

業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；

- (b) 擬議發展並不符合《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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展完全位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外；在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請，通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。申請書內並無提供資料足以支持對這宗申請作出特別考慮；
- (c) 擬議發展並不符合《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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，而且未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對環境及景觀造成重大影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-KLH/351 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 87 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-KLH/351 號)
-

- (v) A/NE-KLH/352 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 87 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-KLH/352 號)
- 

### 簡介和提問部分

31. 由於編號 A/NE-KLH/351 及 352 的申請性質類似，而且申請地點彼此相當接近，小組委員會同意將該兩宗申請一併進行考慮。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於菜田旁邊，加上附近的農業活動活躍，該處的復耕潛力頗高。另外，申請地點接近一條河道，其下游具天然特色，應盡量避免自然棲息地受到干擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員接獲三項由區內人士提出的意見，其中一項對這兩宗申請沒有意見，而其餘兩項則支持這兩宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於相關文件第 11.1 段。雖然從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，但其他有關政府部門並沒有提出反對。

33. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

34. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二零年八月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這兩項許可各須附加下列條件：

- (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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 將污水排放系統接駁至公共污水渠，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令集水區受到污染，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實質建築工程必須待公共排污網絡敷設妥當後方可動工；
- (b) 須提供足夠空間讓擬議小型屋宇接駁至公共排污網絡；
- (c) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在地下電纜附近搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應徵詢中華電力有限公司的意見，並在有需要時要求中華電力有限公司改變供電電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物；以及

- (d) 申請地點與一條天然河道相當接近。申請人須採取所有必要的措施，避免影響自然棲息地。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LT/361 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大菴村第 18 約地段第 107 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/361 號)
- 

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是一個規模完善的植物苗圃，可保存作農業用途；
- (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。雖然從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但其他有關政府部門並沒有提出反對。

37. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

38. 主席指出，擬議屋宇大致上符合《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》。

39. 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八月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 將污水排放系統接駁至公共污水渠，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，以確保不會出現淤積的情況或令集水區受到污染，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實質建築工程必須待公共排污網絡敷設妥當後方可動工；
- (b) 須提供足夠空間讓擬議小型屋宇接駁至公共排污網絡；
- (c) 申請地點內有高壓(11 千伏特)架空電纜，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在申請地點

內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應就在架空電纜附近進行工程的安全距離徵詢中華電力有限公司的意見，並在有需要時要求中華電力有限公司改變架空電纜的路線，或以地下電纜取代架空電纜；以及

- (d) 申請人可能需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TP/376 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半山洲村第 21 約地段第 482 號餘段興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/376 號)
- 

41. 葉天養先生就此議項申報利益，因為他以往曾經提供專業服務予半山洲村。

[葉天養先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，由於申請人未有就與建築工程相關的地盤平整工程規模、受斜坡工程影響的植物、護土牆工程計劃設計及為受影響地區採取的景觀紓緩措施提供資料。土木工程拓展署土

力工程處處長對這宗申請有所保留，因為申請人提交的土力規劃檢討報告並沒有提供足夠資料以支持當中的結論，即在申請地點進行擬議發展，在土力方面是可行的。雖然申請人願意進行天然山坡災害研究，但要符合天然山坡災害研究的規定及為擬議發展進行所需的防護工程，可能需要巨額費用，令擬議發展未能合乎財政效益；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，指擬議發展與「綠化地帶」的規劃意向不相協調，亦不符合評審小型屋宇申請的準則。另接獲兩項經民政事務專員轉介由區內人士提出的意見，其中一項對這宗申請沒有反對意見，另一項則反對這宗申請，指「綠化地帶」內不適宜進行屋宇發展；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 及 11.2 段。雖然土木工程拓展署土力工程處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別就土力工程及景觀方面對這宗申請表示關注，但有關問題可透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決。至於有公眾對規劃意向及是否符合評審小型屋宇申請的臨時準則表示關注，臨時準則並不適用於擬議的屋宇發展。漁農自然護理署署長告知，申請地點內及附近地區只有一些屬於常見品種的灌木。而其他有關政府部門並沒有提出進一步意見。

43. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 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八月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交天然山坡災害研究並進行研究提出的防護工程，而有關研究及防護工程須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 遵守 1934 年第 364 號憲報公告內的一般賣地規約及特別條件第 1(a)、(b)及(c)項以及就申請地點發出的建築牌照(編號 2080)內的條文；
- (b) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 根據《建築物條例》的條文向屋宇署提交地盤平整工程計劃；
- (d) 注意倘附近通路的闊度少於 4.5 米，便要由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-KTS/232 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 O 分段第 4 小分段及 3339 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-KTS/232 號)

---

(ix) A/NE-KTS/233 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3343 號餘段、3345 號 C 分段及 3346 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-KTS/233 號)

---

#### 簡介和提問部分

46. 由於編號 A/NE-KTS/232 和 233 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進行考慮。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建於各申請地點的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言不支持有關申請，因為位於「農業」地帶的申請地點，按農地的分類屬「優質」農地；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；而據民政事務專員告知，蓮塘尾的村代表對有關申請並沒有負

面意見，但對附近地區的交通流量和排水系統則表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於有關文件的第 11.1 段和第 11.2 段。值得一提的，是在蓮塘尾可供使用的土地未能完全應付未來的小型屋宇需求。雖然有區內人士擔心擬議發展會影響附近的交通流量和排水系統，但運輸署和渠務署均不反對有關申請。

48. 委員並無就申請提出問題。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

49. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零一零年八月十八日止。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。這兩項規劃許可各須附加下列條件：

- (a) 設計並提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況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。

50. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/NE-KTS/232 的申請人：

- (a) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與供

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；

- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；

(b) 注意渠務署總工程師／新界北的意見，即：

- (i) 排水系統須妥為保養，如在運作期間發現系統有所不足／欠佳，須修正有關系統；
- (ii) 申請人須承擔及賠償因排水系統失靈引起損毀或滋擾而導致的索償；
- (iii) 須就擬議發展的污水處理／排放事宜和設置化糞池事宜徵詢環境保護署署長的意見；以及
- (iv) 須就設於土地界線外或超越申請人權限的所有擬議排水工程，徵詢地政總署北區地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意。

51. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/NE-KTS/233 的申請人：

- (a) 向地政總署北區地政專員提出申請，撤銷編號 L6340 有關申請地點的修訂租約，以及在地政總署北區地政專員批給興建小型屋宇的許可前，拆除申請地點上的構築物；
- (b) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及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；
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
  - (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；
- (c) 注意渠務署總工程師／新界北的意見，即：
- (i) 排水系統須妥為保養，如在運作期間發現系統有所不足／欠佳，須修正有關係統；
  - (ii) 申請人須承擔及賠償因排水系統失靈引起損毀或滋擾而導致的索償；
  - (iii) 須就擬議發展的污水處理／排放事宜和設置化糞池事宜徵詢環境保護署署長的意見；以及
  - (iv) 須就設於土地界線外或超越申請人權限的所有擬議排水工程，徵詢地政總署北區地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意。

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

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士此時應邀出席會議。]

[簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 6

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 22/06 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士根據文件詳載的內容，以 PowerPoint 簡報陳述對南丫島分區計劃大綱草圖作出擬議修訂的背景。有關修訂主要是爲了在南丫島索罟灣提供排污設施，以應付該區現有及預計人口的需要。錢女士接著介紹的擬議修訂內容現撮錄如下：

- (a) 把位於索罟灣舊礦場的土地由「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶改劃爲「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以發展一間污水處理廠；
- (b) 把現時連接涌尾與索罟灣的行人徑旁邊的一小塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃爲「政府、機構或社區(3)」地帶，以發展一個抽水站。在有關土地內進行的發展，建議限制其最高建築物高度不得超過 9 米，以便與該區的低層發展爲環境特色保持一致；以及
- (c) 把毗連索罟灣打水灣現有足球場的一小塊土地由「休憩用地」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃爲「政府、機構或社區(3)」地帶，以發展一個抽水站。在有關土地內進行的發展，亦建議限制其最高建築物高度不得超過 9 米。

53. 委員並無就擬議修訂提出問題。

### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段所提及，對南丫島分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/I-LI/7A(將重新編號為 S/I-LI/8)連同其載於文件附件 III 的《註釋》，適宜在徵詢離島區議會和南丫島南段鄉事委員會後，根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的最新《說明書》，以闡明城規會就修訂圖則各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而最新的《說明書》將會連同圖則以城規會的名義公布。

[梁廣灝先生此時暫時離席，簡松年先生此時返回會議席上。]

### 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-PK/148 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾村二巷第1A號屋地下及一樓第221約地段第605號A分段(部分)、659號(部分)、660號(部分)、661號(部分)、663號(部分)、664號(部分)、665號、666號B分段(部分)、666號C分段、671號(部分)及毗連政府土地  
闢設學校(幼稚園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/148 號)
-

### 簡介和提問部分

55. 小組委員會得悉申請人於二零零六年八月十四日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間就運輸署的意見作出回應，以及為申請擬備進一步資料。

### 商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/149 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
西貢薹場第 215 約地段第 627 號餘段  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/149 號)
- 

### 簡介和提問部分

57. 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) 擬建屋宇；
- (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；民政事務專員轉介一項由區內人士提出的反對，認為擬議發展不應影響在申請地點沿南面界線的一條現有排水渠；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。位於「住宅(丁類)」地帶的發展，最高地積比率限為 0.2 倍。當局認為擬建屋宇的 0.89 倍地積比率過高，而且不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提供理據支持增加的發展密度。倘批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

58. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

59. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即作低層、低密度的住宅發展。當局認為擬議的 0.89 倍地積比率過高；而申請書內並無提供理據支持增加的發展密度；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士出席會議解答委員的詢問。陳先生和錢女士此時離席。]

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／屯門及元朗陳偉信先生此時應邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[梁廣灝先生此時返回會議席上，陳炳煥先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/143 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 809 號餘段、810 號、811 號、1132 號、1133 號、1134 號、1135 號 A 分段餘段、1135 號 B 分段、1141 號餘段(部分)及 1143 號餘段(部分)  
臨時露天存放旅遊車、闢設維修工場及附設私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/143 號)
- 

簡介和提問部分

60. 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) 臨時露天存放旅遊車、闢設維修工場及附設私家車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會構成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人基於有關發展會帶來不良的交通影響和引致福亨村路的道路安全問題反對這宗申請；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 段和第 12.3 段。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請地點所在之處位於第 3 類地區和第 4 類地區，其中超過 99%的土地位於第 4 類地區。擬議發展並不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該發展與附近地區的民居不相協調，就這方面，環保署署長不支持這宗申請。此外，申請書內未有提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的交通和排水造成不良影響，當局亦接獲基於不良的交通影響和道路安全的問題而反對申請的公眾意見書。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內未有提供有力理據，足以令城規會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。而且有關發展與接鄰的住宅構築物不相協調；
- (b) 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、交通和排水造成不良影響；
- (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(規劃指引編號 13D)，因為並沒有特殊情況足以支持批准這宗申請。此外，申請地點先前並無獲批給規劃許可，而有關政府部門亦有提出負面意見，以及接獲反對申請用途的公眾意見書；以及

- (d) 在「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶內先前並無同類申請獲批給規劃許可，批准這宗申請，會立下不良先例。倘有關申請均獲得批准，累積影響所及，環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/144 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順風圍第124約地段第3753號M分段(部分)安裝私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式支站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/144 號)
- 

#### 簡介和提問部分

63. 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) 擬議的私人發展計劃公用設施裝置(電力組合式支站)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員不支持這宗申請，因為擬議電力組合式支站位於有關地段的其中一部分，而根據建屋牌照的條件訂明，該部分只可作農業或花園用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示有關建議不應危及該區日後的整體發展；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 至 10.3 段。就屯門地政專員提出有關申請地點所屬建屋牌照的意見，當局會建議申請人與屯門地政專員聯絡，以解決有關土地事宜。至於接獲的公眾意見，由於擬議組合式支站規模細

小，因此不會與附近發展不相協調，亦不會危及該區日後的整體發展。

64. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

65. 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八月十八日止。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，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為申請地點提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交一份排水建議，並實施紓緩水浸措施及／或設置其他雨水疏導設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與有關土地擁有人解決有關發展所涉的任何土地問題；
- (b) 注意屯門地政專員的意見，即申請地點所屬建屋牌照並不容許發展擬議的組合式支站。申請人須與屯門地政處聯絡，以解決此土地問題；
- (c) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即運輸署不會承擔擬議通道的管理責任，以及申請人須澄清該擬議通道的保養責任誰屬；

- (d) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須就計劃中的通道徵求所有相關政府部門的同意，以及其分區辦事處並不負責保養擬議通道；
- (e) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，便會在提交建築圖則的階段時，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關的發展密度。根據《建築物條例》，擬議發展須由獲授權人士正式提出申請；以及
- (f) 注意衛生署署長的意見，即國際非電離輻射防護委員會所頒布的“Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (Up to 300GHz)”適用於這宗申請。就頻率 50Hz 而言，擬議組合式支站附近任何工人和市民大眾可前往的地方，職業性照射量不得超過 10kV/m(E-field)和 0.5mT(B-field)，而一般公眾照射量則不得超過 5kV/m(E-field)和 0.1mT(B-field)。組合式支站投入運作時，當局會直接在現場進行測量，以確定是否符合有關規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/441 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 5 號(部分)、6 號(部分)、7 號(部分)、12 號(部分)、42 號(部分)、43 號(部分)、44 號(部分)、45 號(部分)、46 號 A 分段(部分)、46 號 B 分段(部分)、46 號餘段(部分)、47 號(部分)、49 號(部分)及 50 號(部分)、第 125 約地段第 1498 號 A 分段餘段及 1498 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬露天存放貨品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/441 號)
-

## 簡介和提問部分

67. 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) 擬臨時露天存放貨櫃連附屬露天存放貨品，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設施，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議發展對景觀造成不良影響，累積影響所及，會令附近環境質素進一步下降；以及提交的美化環境建議不足以緩解對景觀所造成的不良影響；
- (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，擬議用途產生的噪音會對申請地點附近民居造成滋擾，因此環境保護署署長不支持這宗申請。排水建議及美化環境建議內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響。

## 商議部分

68. 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，以及作低層、低密度的住宅發展。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性

質亦然；

- (b) 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的規劃申請」的城規會規劃指引(編號 13D)，因為政府部門提出了負面意見，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、交通、排水及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/457 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 1218 號(部分)、1219 號(部分)、1220 號(部分)及 1223 號(部分)和毗連政府土地設置臨時公眾停車場(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-HT/457 號)
- 

#### 簡介和提問部分

69. 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) 擬議臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，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／或通道附近有易受影響設施，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，反對這宗申請，理由是泊車位充足；對增加泊車設施的需求並

無充分理據；擬議停車場會引致汽車盜竊案發生；令本來交通負荷過重的田廈路一帶更加擠塞；附近居民面對的噪音和空氣污染問題日趨嚴重；對易受水浸影響的田廈路造成排水影響；令非法售賣汽油活動出現；以及影響西鐵緊急車輛停車處的正常運作。民政事務專員接獲一份區內人士對這宗申請的反對，主要是基於保安、交通流量、空氣和噪音污染及環境方面的理由；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 及 11.2 段。擬議停車場不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內未有提供足夠資料，以證明附近居民確實需要額外的泊車設施。此外，申請書內亦無提供足夠資料，以證明停車場的運作不會對該區的環境、排水及交通造成不良影響。當局接獲區內人士就這宗申請提出反對。

#### 商議部分

70. 主席表示，擬議停車場與附近民居不相協調。

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展既不符合「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；亦不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即是要作低層、低密度的住宅發展，並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。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明在申請地點闢設公眾停車場的理據充分；以及
- (c) 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、排水及交通造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/459 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 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/459 號)
- 

### 簡介和提問部分

72. 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設施，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議發展會令附近環境質素進一步下降；
- (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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議用途與附近鄉村民居不相協調。申請書內未有提供足夠資料，以證明申請的用途不會附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。申請地點涉及先前七宗作相同用途的申請，該等申請均被小組委員會拒絕。

73. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

74. 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的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為政府部門有重大的負面意見，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、交通、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTN/254 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 667 號(部分)  
(申請編號 A/YL-KTN/179)的規劃許可  
續期作臨時露天存放車輛作銷售用途  
(包括貨車、輕型貨車及私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/254 號)
- 

## 簡介和提問部分

75. 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) 擬把申請編號 A/YL-KTN/179 的規劃許可續期作臨時露天存放車輛作銷售用途(包括貨車、輕型貨車及私家車)，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，主要因為申請地點搭建了違例構築物，以及有關地段擁有人拒絕申請短期豁免書，以便把違例構築物納入規管。運輸署助理署長／新界表示，申請地點現有閘門的轉彎範圍，可能不足以讓貨車及輕型貨車在該處左轉；
- (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 12.2 段。就元朗地政專員的意見而言，文件第 12.4(a)段建議加入一項指引性質的條款，以便處理土地行政的問題。運輸署助理署長／新界關注的問題，可透過加入文件第 12.3(f)及(g)段所建議的規劃許可附帶條件而得到解決。

76. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

77. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年八月十八日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，現時於申請地點為美化環境而栽種的植物應時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/179 在申請地點提供的排水設施應時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)提交車輛進出通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年五月十八日或之前)，提供車輛進出通道，而有關情況須符合路政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(即在二零零七年二月十八日或之前)提交泊車平面圖連車輛迴轉車身所需範圍的分析，而有關資料須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年五月十八日或之前)，落實泊車平面圖的建議，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即發現地段第667號現時違例搭建了門廊及電錶房，而經申請人澄清的屋棚仍然視為構築物，並計入覆蓋面積內。雖然當局已發出勸喻信，但有關地段擁有人拒絕申請短期豁免書，以便把違例情況納入規管，因此地政處保留對違例情況採取執行契約條款行動的權利；
- (b) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有違例工程／構築物應予清除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人應委任一名獲授權人士，負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》

對申請地點的違例構築物作出追究。當局日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程；

- (c) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點現有閘門的轉彎範圍，可能不足以讓貨車及輕型貨車在該處左轉；
- (d) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即「錦田公路改善計劃第二階段工程」不應受到影響。申請人應在有關路口興建車輛進出通道，而有關通道須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；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的環境緩解措施辦理，以便把潛在的環境滋擾影響減至最低；以及
- (f) 注意機電工程署署長的意見，即在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在有關地段範圍內搭建任何構築物前，申請人或其承建商應與中華電力有限公司聯絡，以便把現有低壓架空電纜改道，避免靠近擬議發展附近的範圍。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-LFS/147 擬在劃為「商業／住宅」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 2182 號餘段  
臨時露天存放五金物料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/147 號)
-

### 簡介及提問部分

79. 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) 擬議臨時露天存放五金物料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。警務處處長對擬議用途引致的重型貨車數目增加表示關注，原因是收到很多沿流浮山道交通擠塞的報告，主要由於重型商用車輛在該處等候／掉頭所致；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展與附近以海鮮市場和食肆馳名的流浮山旅遊點不相協調。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環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

80. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

81. 主席表示，擬議發展與附近的旅遊設施不相協調，委員對這個意見表示同意。

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並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(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關政府

部門在環境、交通、排水及景觀方面提出負面意見；以及

- (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)]

- (viii) A/YL-LFS/148 在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2183 號餘段、2184 號餘段、2185 號餘段、2186 號及 2187 號餘段(部分)設置臨時物流中心及拖架停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/148 號)
- 

### 簡介及提問部分

83. 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) 擬議臨時物流中心及拖架停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。警務處處長對擬議用途引致的重型貨車數目增加表示關注，原因是收到很多沿流浮山道交通擠塞的報告，主要由於重型商用車輛在該處等候／掉頭所致；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展與附近以海鮮市場和

食肆馳名的流浮山旅遊點不相協調。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環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

84. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並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(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關政府部門在環境、交通、排水及景觀方面提出負面意見；以及
- (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)]

- (ix) A/YL-NTM/194 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2308 號 C 分段(部分)關設公用事業設施裝置(中電電力變壓組合支站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/194 號)
- 

#### 簡介及提問部分

86. 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) 擬議公用事業設施裝置(中電電力變壓組合支站)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長就擬議發展可能會對擬改道的天然河道和鄰近樹木造成不良影響表示關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注到排水渠改道後，其擬議路線和深度將會非常接近一棵現有樹木，可能影響到樹木的根部系統；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。申請書內沒有提供任何資料或技術方面的理據，以證明擬議位置是最適合的地點，以及除該地點以外，別無他選。這宗申請涉及把一條現有河道改道，漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均關注到擬議改道會對有關河道和鄰近樹木造成不良的影響。

87. 一名委員詢問，倘小組委員會拒絕這宗申請，會否影響到當地居民的電力供應。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生答覆，該區現時是透過架空電纜系統供電，而擬議的電力變壓組合支站是爲了應付該區約 50 間小型屋宇發展的日後用電需要。

#### 商議部分

88. 鑑於相關政府部門所表達的關注，小組委員會普遍同意擬議地點並不適合設置電力變壓組合支站。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議位置是最適合設置中電電力變壓組合支站的地點，以及除這個地點以外，別無他選；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的環境造成不良的排水和園景方面的影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-PH/526 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 116 號(部分)、117 號(部分)、118 號(部分)、119 號(部分)及 121 號(部分)和毗連政府土地設置臨時二手私家車銷售中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/526 號)
- 

### 簡介及提問部分

90. 劉志宏博士現時與申請人的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，故就本議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

91. 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) 擬設臨時二手私家車銷售中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為連接粉錦公路的擬議車路位於現時的巴士避車處，從道路安全的角度考慮，這個位置並不可取。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。雖然申請地點部分地方先前曾獲批給許可，作停車及露天貯物用途，但申請人沒有提交任何資料，證明已履行所訂的規劃許可附帶條件。這項發展可能會對鄰近的住宅構築物造成噪

音及塵埃滋擾。運輸署助理署長／新界認為擬議車路不可接受；而渠務署總工程師／新界北表示申請人提交的排水建議未能符合其要求。

92. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合城規會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(編號13D)，因為有關政府部門在交通、環境及排水方面有負面意見；以及
- (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、環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xi) A/YL-ST/317 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、3045號餘段、3048號餘段、3049號餘段、3050號餘段、3053號餘段(部分)、3056號及3057號餘段(部分)和毗連政府土地設置臨時公眾停車場(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/317號)

---

### 簡介和提問部分

94. 劉志宏博士現時與申請人的其中一間顧問公司(何田顧問工程師有限公司)有業務往來，故就本議項申報利益。小組委員會知悉，劉博士已暫時離席。

[簡松年先生於此時暫時離席。]

95. 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) 臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，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，主要因為申請地點部分屬政府土地，在未經元朗地政處事先批准的情況下已被佔用，加上在私人地段及政府土地上均搭建了違例構築物。由於當局縮短了處理小型屋宇申請的時間，未來三年在申請地點可能會有小型屋宇發展。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；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。為回應地政總署元朗地政專員所關注的事宜，建議批給為期 12 個月較短的規劃許可有效期，以免影響小型屋宇發展土地的長遠供應。至於環保署署長關注到擬議發展可能會對環境造成影響，則可按文件第 12.2(b)及(c)段的建議，施加適當的規劃許可附帶條件來解決。

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 12 個月，至二零零七年八月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 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，申請地點只准停泊私家車、的士、輕型貨車和電單車；
- (c) 不得在申請地點設置洗車及車輛維修工場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)切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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)設置建議的排水設施，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三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，提交適當的車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)提供適當的車輛進出通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，在申請地點的辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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) 如在指定日期當日仍未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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察有關附帶條件的履行情況；
- (b) 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事宜；
- (c) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即政府土地被非法佔用；應向元朗地政處申請短期豁免書，將申請地點內的違例構築物納入規管；
- (d) 遵守環保署發出最新版本《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (e) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應澄清由東永安路通往申請地點的道路／通道／路徑在管理／保養維修方面的責任誰屬，以及其土地類別；
- (f) 注意路政署總工程師／新界西的建議，即根據「新田交匯處改善工程」，當局將在二零零七年修建東永安路與青山公路－新田段交界處以及鄰近道路交

界處，因此，申請人就這宗申請進行交通影響評估時，應留意上述的修建工程；以及

- (g) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《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。根據《建築物條例》，若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，亦不能經一條這樣的街道直達，便會在提交建築圖則階段時，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關的發展密度。

[劉志宏博士和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)]

- (xii) A/YL-TYST/326 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1415 號餘段、1416 號餘段、1423 號、1425 號及 1426 號和毗連政府土地臨時露天存放塑膠物品(包括容器及道路指示牌)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/326 號)
- 

### 簡介和提問部分

99. 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) 擬臨時露天存放塑膠物品(包括容器及道路指示牌)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環保署署長不支持這宗申請，因為貼近申請地點西面有一項易受影響設施，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，指出申請地點非常接近民居，且塑膠工場可能會造成污染和影響自然環境，故此提出反對；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 11.2 至 11.4 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，亦有區內人士以污染理由提出反對，但申請人並無建議在申請地點設立工場，同時亦可根據文件第 11.5(a)至(d)段的建議，透過施加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和使用的車輛類別，以盡量減低對環境造成的影響。建議批給為期兩年(而非三年)較短的規劃許可有效期，以監察申請地點的發展情況。

100. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

101. 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，至二零零八年八月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點作業；
- (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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 噸)；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，切實執行已獲接納的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)切實執行經修訂的排水設施建議，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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

102. 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／發展並不會為當局所容忍。同時，當局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。

103. 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事宜；

- (b) 注意當局批給兩年較短的規劃許可有效期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況及有關附帶條件的履行情況；
- (c) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即應提醒有關地段的擁有人申請短期豁免書和短期租約，將申請地點的違例事項納入規管。倘當局沒有接獲／批准短期豁免書和短期租約的申請，而申請地點上仍有違例情況，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬，並就該等事宜徵詢相關的土地和保養維修部門的意見；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點前往山下路的車路並非由其辦事處負責保養維修；
- (f) 遵守環保署發出最新版本的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (g) 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。申請人應委任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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/327 在劃為「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 1433 號餘段(部分)、1438 號 A 分段餘段、1438 號 B 分段餘段、1438 號 D 分段至 1438 號 H 分段及 1438 號餘段(部分)臨時露天存放發電機(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/327 號)
- 

### 簡介和提問部分

104. 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) 擬臨時露天存放發電機，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請人所提交的美化環境建議不足以為鄰近景觀易受影響的設施，提供必需的屏障；而申請地點以東行人路的周邊亦無築起圍欄或屏障；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以申請用途在運作時會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾為理由，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 11.2 至 11.4 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，亦有區內人士以環境滋擾為理由提出反對，但申請人並無建議在申請地點闢設工場，亦無建議在劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點部分進行露天貨倉用途。當局可按文件第 11.5(a)至(e)段的建議，限制申請地點的運作時間和使用的車輛

類別，以盡量減低對環境造成的影響。就美化環境建議技術上的關注，則可根據文件第 11.5(f)及(g)段的建議，透過施加規劃許可附帶條件來解決。建議批給為期兩年(而非三年)較短的規劃許可有效期，以監察申請地點的發展情況。

105. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

106. 主席認為，可按建議的規劃許可附帶條件，回應擬議發展對環境造成影響的關注。

107. 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，至二零零八年八月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，申請地點西南面劃為「鄉村式發展」地帶的部分不得用作露天存放發電機；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、分拆及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 噸)；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年二月十八日或之前)切實執行，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十一月十八日或之前)，切實執行已獲接納的排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (j) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

108. 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／發展並不會為當局所容忍。同時，當局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。

109. 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事宜；
- (b) 注意批給兩年較短的規劃許可有效期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及有關附帶條件的履行情況；

- (c) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未得元朗地政處批准，不得搭建構築物。相關地段擁有人應就搭建構築物事宜申請短期豁免書。倘沒有接獲／批准短期豁免書申請，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就該等事宜徵詢相關的土地和保養維修部門的意見；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點前往山下路的車路並非由其辦事處負責保養；
- (f) 遵守環保署發出最新版本的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (g) 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。申請人應委任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。

#### 備註

110. 主席表示餘下議程項目是在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，因此這些議項不會公開讓公眾觀看。