

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年十一月十七日下午二時三十分舉行的第 338 次會議記錄

#### 出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

賴錦璋先生

副主席

陳偉明先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

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十一月三日 第 337 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」)二零零六年十一月三日第 337 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]

2. 上次會議並無續議事項。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生和城市規劃師／西貢及離島黃文耀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/SK-HH/39 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」用地的西貢白沙灣峯徑篤第 212 約地段第 133 號餘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/SK-HH/39 號)
- 

### 簡介和提問部分

3. 小組委員會得悉申請人於二零零六年十一月八日要求延期考慮這宗申請，以便申請人的交通事務顧問有時間處理道路專用範圍的事宜。

#### 商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TKO/79 在劃為「住宅(乙類)」地帶的將軍澳寶琳北路 1 號康盛花園商場及停車場大廈地下 G9 號鋪開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/79 號)
- 

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關學校(補習學校)；
- (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，表示支持這宗申請；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 10.1 及 10.2 段。

6. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月十七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 與申請處所的有關擁有人解決跟這項發展相關的任何土地問題；以及

(b) 就《教育條例》有關學校註冊的事宜聯絡教育統籌局局長。

[杜德俊教授及區偉光先生此時到達參加會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/68-2 提出 B 類修訂申請－

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/68-2 號)

---

9. 這宗申請由地鐵有限公司(下稱「地鐵」)提交。小組委員會會注意到，環境運輸及工務局副秘書長(運輸)<sup>1</sup>是地鐵董事局成員，而運輸署助理署長是其候補委員。因此，運輸署的鄭鴻亮先生就此議項申報利益，並且暫時離席。

[鄭鴻亮先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就先前根據申請編號 A/TKO/68 核准的總綱發展藍圖作出擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員表示接獲 32 份區內人士的意見書，其中五份意見書表示支持，23 份表示並無意見，以及四份表示反對申請。反對理由主要是當局不應再預留土地興建學校；應清楚列明空置土地的用途；應徵詢寶盈花園業主立案法團的意見；以及在跨灣連接路工程仍未竣工和臭味問題未獲解決前，不應展開擬議發展；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 10.2 至 10.4 段。有關剔除綜合學校用地及減少幼稚園課室數目的建議，是根據教育統籌局(下稱「教統局」)的意見所作出。而剔除的學校用地擬改為鄰舍休憩用地，可為擬議發展增加約 1.3 公頃的休憩用地。其他因改動詳細設計而作出的修訂，大致屬技術性和輕微的修訂。至於區內人士所關注的事宜，擬議修訂並不涉及預留額外土地以興建學校；西貢民政事務處已進行地區諮詢，包括徵詢西貢區議員及有關分區委員會代表的意見；申請人所提交的交通影響評估，證明擬議發展不會對區

內道路網絡的交通造成不良影響，運輸署亦認為有關情況可以接受；以及有關政府部門(包括西貢民政事務處及環境保護署)已着手研究及解決／緩減臭味的問題。

[夏鎂琪女士此時到達參加會議。]

11. 委員提出下列問題：

- (a) 當局有否就提供學校(包括幼稚園)用地進行長遠規劃，以應付日後需求；
- (b) 減少幼稚園課室數目而騰出的土地會作何種用途；以及
- (c) 當局是否有任何規定，訂明幼稚園須提供露天用地，供學前兒童之用。

12. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生提出下列各點：

- (a) 教統局會按照相關學齡組別的最新人口預測，定期評估對學校的需求；
- (b) 由於幼稚園位於擬議計劃的商業用途範圍內，因此幼稚園課室減少後騰出的空間可能會作商業用途；以及
- (c) 《香港規劃標準與準則》只是根據人口結構訂定所需的幼稚園課室數目，幼稚園有否提供露天用地並非一項強制性的規定。

13. 主席建議城市規劃委員會秘書向教統局轉達委員所關注的事宜，包括有需要作出長遠規劃，以確保當局提供充足的學校用地配合未來需求，以及在日後檢討有關政策及標準規定時，宜在幼稚園提供更多露天用地。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

## 商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定依據《城市規劃條例》第 4A 及 16A 條，按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請及總綱發展藍圖。這項規劃許可的有效期至二零零八年八月十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，並把下列(b)、(c)和(e)至(ae)項條件考慮在內，而有關資料和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和提供申請地點內的環境紓緩措施(包括但不限於消減噪音措施)，而有關設計和措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，提交一份關於環保大道鋪築低噪音路面的可行性報告，而有關報告必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，提供和保養上文(d)項所述報告內確定的噪音緩解措施，或任何其他替代措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 一如申請人所建議，提交和實施環境監察及審核計劃，以確保日後第 86 區的居民免受將軍澳工業邨可能產生的噪音影響，而有關計劃和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並實施監察工作和應變計劃，以處理堆填區可能出現的沼氣外洩和污水滲漏問題，而有關計劃和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要

求；

- (h) 設計並提供緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在擬議發展的第二階段計劃入伙前，落實和完成二零零六年九月「經修訂的最後報告 - 進一步的交通影響評估」中所建議進行的路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 為通往申請地點的車道及申請地點內的道路和路旁上落貨設施進行詳細設計，並提供有關通道和設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 為申請地點內的道路鋪蓋路面工程進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 設計和建造臨時和永久的綜合公共交通交匯處，並預計兩者運作的交接時間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 為有關發展設計並建造單車徑和單車泊車系統，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 就環保大道和石角路交界處行人通道設施足夠與否，提交詳盡的評估報告，並提供報告內所確定的改善措施，而有關評估和措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 一如申請人所建議，就申請地點內的有蓋行人通道系統和跨越 D10 道路(即將稱為 L861 道路)的行人

天橋進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (q) 就一條跨越 D9 道路的行人天橋和兩條可能跨越環保大道的天橋進行設計，並興建結構支撐和接駁設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (r) 就發展總綱藍圖提交一份經修訂的視覺影響評估研究，並落實該研究所確定的紓緩措施，而有關研究和措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (s) 為擬議發展第一階段的第一和第二組項目設計並提供梯狀平台，而有關設計和設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (t) 設計並提供排水和排污設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (u) 劃定申請地點的水管專用範圍，而有關範圍必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (v) 設計並提供最少 2.3 公頃的地區休憩用地和最少 7.07 公頃的鄰舍休憩用地，而有關設計和設施必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (w) 一如申請人所建議，設計、提供、保養和管理申請地點南面界線與 D9 道路之間一條三米闊的狹長綠化地帶，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (x) 設計並提供垃圾收集站，而有關設計和設施必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (y) 提供一幅土地以興建室內康樂中心，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (z) 設計並提供幼稚園，而有關設計和設施必須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (aa) 設計並提供三所小學和兩所中學，而有關設計和設施必須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (ab) 設計並提供兒童和青少年服務中心、鄰舍老人中心、託兒所、老人中心和安老院的綜合服務設施，而有關設計和設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (ac) 設計並提供社區會堂，而有關設計和設施必須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (ad) 設計並提供一個警隊裝備室，而有關設計和設施必須符合警務處處長或城規會的要求；以及
- (ae) 根據綜合交通影響評估，提交並實施擬議發展的分階段發展計劃，而有關計劃和實施情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意核准的總綱發展藍圖連同有關的規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在切實可行的情況下盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 聯絡土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展，以便按申請人建議，在批地條款中加入一項條文，訂明須在申請地點南面界線採取紓緩噪音措施，以配合 D9 道路的建築工程；
- (c) 聯絡康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展

聯絡，以便按申請人建議，就有關申請地點南面界線和 D9 道路之間一段 10 米的狹長綠化地帶的實施、保養和管理事宜制定細節；以及

- (d) 由於申請地點部分範圍位於策略性污水排放計劃隧道保護區內，因此須根據《認可人士作業備考》第 165 號和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提交建設工程計劃。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生和城市規劃師／西貢及離島黃文耀先生出席會議解答委員的詢問。鄭先生及黃先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議。鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

### 議程項目 5

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 24/06 號)

---

16. 下列委員就此議項申報利益，所持理由如下：

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 吳祖南博士           | - 長春社理事；長春社曾要求當局擬備有關發展審批地區圖；以及                      |
| 葉天養先生及<br>鄭恩基先生 | - 近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來；該公司曾於二零零三年向行政長官辦公室提交深涌概念發展建議。 |

17. 小組委員會注意到下列委員亦就此議項申報利益。由於他們所涉及的利益關係並非直接，因此可留下出席會議。

- |                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 杜德俊教授及<br>譚鳳儀教授 | - | 世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)轄下的米埔管理及發展委員會成員；自然基金會曾就有關發展審批地區圖提交申述及意見； |
| 劉志宏博士           | - | 自然基金會前成員；以及  |
| 區偉光先生           | - | 環境保護署助理署長。他認識所有綠色團體的主席，而有關團體曾就發展審批地區圖提交申述及意見。                  |

秘書表示，劉志宏博士已就因事缺席會議致歉。

[吳祖南博士、葉天養先生及鄭恩基先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士按文件詳載的內容，介紹發展審批地區圖的擬議修訂項目。有關建議是修訂圖則的《註釋》，以納入城市規劃委員會於二零零六年七月十四日同意的《法定圖則註釋總表》的最新修訂，即修訂「農業」地帶的「註釋」，使由政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可豁免受規劃管制。

19. 委員並無就擬議修訂提出問題。

#### 商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段所載對深涌發展審批地區草圖作出的擬議修訂項目，並同意文件附錄 I 所載的修訂圖則編號 DPA/NE-SC/1A(在刊登憲報時將重新編號為 DPA/NE-SC/2)及附錄 II 所載的《註釋》適宜

根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採用文件附錄 III 所載的最新《說明書》，以闡明城規會在擬備發展審批地區草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，而最新的《說明書》將連同圖則以城規會的名義公布。

[吳祖南博士、葉天養先生及鄭恩基先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KLH/353 在劃為「農業」地帶的大埔大坑第 7 約地段第 237 號 P 分段(部分)、409 號及 410 號臨時露天存放建築物料(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/353 號)
- 

### 簡介和提問部分

21. 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) 臨時露天存放建築物料(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農耕活動相當積極，該地點具復耕潛力。渠務署總工程師／新界北也不支持這宗申請，因為申請地點位於洪氾平原區，在暴雨時會出現地面泛流和水浸，附近並沒有公共雨水排放設施，在該處進行露天貯物用途會增加地面徑流。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為

有關發展會使集水區水質受污染的風險增加。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是在申請地點進行作業和車輛進出可能對附近的易受影響用途造成噪音滋擾。運輸署助理署長／新界亦不支持這宗申請，理由是申請地點沒有適當的連接通道；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示接獲六份區內人士提交的意見書，其中五份對申請並無意見，一份則提出強烈反對，主要理由是有關發展會對環境造成污染，尤以重型車輛交通為甚。有關發展亦會污染集水區和附近河流的水質，並破壞附近地區的自然景觀；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。主要由於申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會對附近地區的交通造成不良影響和增加附近地區出現水浸的風險，也不會污染附近地區的水質和對環境構成滋擾。有關政府部門不支持這宗申請，區內人士亦對申請用途提出反對。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

23. 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」所公佈的規劃指引編號 13D，理由是申請地點先前並無同類的露天貯物用途獲批給規劃許可。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響。有關政府部門也對這宗申請提出負面意見；
- (b) 申請地點位於「農業」地帶內。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的亦是要保

存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會增加附近地區出現水浸的風險，也不會對集水區的水質及附近地區的交通、環境和視覺造成不良影響。再者，申請地點侵佔水務署的上段間接集水區，部分地方亦侵佔橋頭涵洞的禁爆區。有關發展可能對橋頭涵洞造成破壞；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/354 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第9約地段第1054號(部分)、1055號(部分)、1056號(部分)、1057號(部分)、1061號(部分)及1063號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築物料(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/354號)
- 

#### 簡介和提問部分

24. 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物料(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農耕活動相當積極，該地點復耕潛力很高。地政總署大埔地政專員反對這

宗申請，因為申請人並未就申請地點提交短期豁免書申請。此外，申請地點及毗鄰政府土地受九龍坑、元嶺、南華莆和泰亨地區雨水排放系統改善工程影響，須在二零零七年三月左右進行清拆。渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理也不支持這宗申請，因為申請地點位於洪氾平原區，在暴雨時會出現地面泛流和水浸。申請地點的部分土地亦已因進行上述的雨水排放系統改善工程而被收回。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在雨季時從申請地點流出的地面徑流可能污染附近的天然河流，但申請人所建議的措施卻無法有效解決這個問題。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為由大窩西支路通往申請地點的現有通道不符合標準。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是露天貯物用途與附近的鄉郊景觀不相協調；

- (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，特別是申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會對該區的交通造成不良影響，也不會增加該區出現水浸的風險和污染該區的水質。批准這宗申請，會妨礙該區雨水排放系統改善工程進行。有關的政府部門也不支持這宗申請。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為這宗申請並無特殊情況足以支持批給規劃許可，申請人亦未有在提交申請書時付上

相關的技術評估／建議，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響。有關政府部門也對這宗申請提出負面意見；

- (b) 申請地點位於「綠化地帶」內。「綠化地帶」的規劃意向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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供充分理據，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；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會對集水區的水質造成不良影響和增加附近地區出現水浸的風險，也不會對區內的交通造成不良影響；
- (d) 申請地點侵佔九龍坑、元嶺、南華莆和泰亨地區雨水排放系統改善工程的工地範圍。批准這宗申請，會妨礙該工程進行；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境和景觀質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/NE-KTS/241 擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地興建屋宇(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-KTS/241 號)

---

(iv) A/NE-KTS/242 擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地興建屋宇(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-KTS/242 號)

---

(v) A/NE-KTS/243 擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地

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-KTS/243 號)

---

簡介和提問部分

27. 鑑於編號 A/NE-KTS/241、242 及 243 的申請性質類同，而且有關申請地點的位置接近，小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 各申請地點的擬建屋宇(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和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以自然保育和對景觀造成不良影響為理由，不支持這三宗申請，因為擬議的小型屋宇發展會涉及清除大量草木。運輸署助理署長／新界對這三宗申請有所保留，認為批准申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在申請編號 A/NE-KTS/241 的法定公布期內接獲三份公眾意見書，而申請編號 A/NE-KTS/242 及 243 的法定公布期內則接獲兩份公眾意見書。這些意見書均反對這三宗申請，理由是擬議發展會對附近地區的自然景觀及排污造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這些申請，理由詳載於文件第 12.1 及 12.2 段。主要是擬議發展不符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地滿足日後的小型屋宇需求。有關的政府部門不支持這些申請或對申請有所保留，公眾也對擬議發展提出反對。

29. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，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》，因為唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地滿足日後的小型屋宇需求；
- (b) 擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即作為市區和近郊的發展區的界限。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展滲入「綠化地帶」，該區的鄉郊環境質素亦會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-KTS/244 擬在劃為「農業」地帶的  
上水古洞南第 94 約地段第 413 至 415 號、  
417 號、418 號及 420 至 423 號  
設宗教機構(佛教研習中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/244 號)
- 

### 簡介和提問部分

31. 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) 擬議的宗教機構(佛教研習中心)；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，並指出由於擬議用途會吸引大量市民前往該處，申請人應闢設經規劃的車輛通道以連接申請地點。環境保護署署長不支持這宗申請，主要原因是擔心擬議發展所排放的污水可能對后海灣的水質和生態造成不良影響。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，因為擬議的宗教機構在該區屬大型建築，與附近環境不相協調。申請人也沒有提交樹木保護計劃和美化環境建議或紓緩措施，以解決或減輕對景觀可能造成的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲八份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議的宗教機構會對區內居民在交通、環境、基建、心理、安全、衛生和視覺效果方面造成不良影響，而且申請地點可能會用作墓地、靈灰安置所、火葬場和殯儀設施等用途。提意見的人士亦擔心擬議的宗教機構會造成噪音、空氣和水質污染，並對鄉郊生活環境和雙魚河的生態造成不良影響。民政事務專員表示，坑頭村村代表強烈反對這宗申請，因為擬議發展會對「風水」造成影響；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 10.1 及 10.2 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展表示關注，因為其規模在該區屬大型建築，與附近鄉郊環境不相協調。預計會對現有的景觀特色帶來重大的改變或擾亂，但申請人卻未有提交樹木保護計劃和美化環境建議或紓緩措施，以解決或減輕對景觀可能造成的不良影響。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近的交通網絡，以及后海灣的水質和生態造成不良影響。關於以上各點，運輸署助理署長／新界和環境保護署署長表示不支持這宗申請，亦有公眾對擬議發展提出反對。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 在考慮現有的土地用途後，小組委員會認為擬議的宗教機構與該區環境不相協調，與附近地區的鄉郊特色並不配合；
- (b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議的宗教機構不會對附近地區的交通、排污和景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LT/366 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨坳村第 10 約地段第 818 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/366 號)
- 

### 簡介和提問部分

34. 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——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近地方有農業活動，復耕潛力很高；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請。提意見人聲稱由於大多數小型屋宇都被用以出售圖利，城市規劃委員會應慎重考慮「濫批」小型屋宇發展申請帶來的嚴重影響，因為這些發展已令低密度的鄉村景觀變成高密度的居住環境，不但引致治安問題，更令村內出現紛爭，和破壞四周環境及景觀；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。雖然漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但申請地點只有少部分位於「農業」地帶內，而其他有關政府部門並不反對這宗申請。關於公眾提出的意見，大埔地政專員表示小型屋宇批地條件已就出售或以其他方式處置有關土地施加限制。申請人或須向政府補地價，才可豁免有關限制。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 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十一月十七日止。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，否則許可會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，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (c) 接駁污水排放系統和公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 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市規劃委員會的要求；以及
- (e) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區，而有關情況須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意應待公共排污網絡竣工後，方可動工興建擬議的小型屋宇；
- (b) 為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (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，以便能供水給有關發展。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的標準；
- (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) 注意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，向城市規劃委員會取得所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-TKL/290 在劃為「工業(丁類)」地帶及「綠化地帶」的  
坪輦第 77 約政府土地

---

臨時存放貨櫃、鐵料及機器配件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/290 號)

---

簡介和提問部分

38. 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) 臨時存放貨櫃、鐵料及機器配件(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，理由是申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為申請用途坐落於「綠化地帶」內，與毗鄰的自然環境完全不相協調。據近期的實地視察所見，該處長滿樹木的天然斜坡有部分地方的草木已被清除，露出毫無遮蓋的泥土，容易受風雨侵蝕；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份對申請沒有意見，而另一份則以「風水」為理由反對這宗申請，因為申請地點侵佔原居村民的墓地。民政事務專員表示，坪輦的居民代表和原居民代表反對這宗申請，主要原因是對「風水」有影響、有山泥傾瀉危險和佔用鄉村墓地；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 和 12.3 段。主要是申請書內未有提供資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響，又或有損該處的斜坡安全。有關政府部門和當地村民亦對這宗申請表示反對。

39. 委員並無就申請提出問題。

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) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，即缺乏特殊情況足以支持批准該申請用途；申請書內亦未有提供資料，以證明有關用途在環境和景觀方面不會對附近地區產生不良影響；
- (b) 申請地點佔用一個位於天然斜坡上並長滿樹木的墓地，而申請用途與周圍的天然環境並不協調。申請書內沒有資料證明有關用途不會對斜坡安全和景觀地貌產生不良影響；以及
- (c) 申請書內沒有資料證明有關用途不會在環境方面對周圍的易受影響用途產生不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TKL/293 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 783 號及 784 號設置臨時工場及露天存放建築材料、建築機器配件和貨櫃作為辦公室及存放建築工具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/293 號)
- 

#### 簡介和提問部分

41. 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) 臨時工場及露天存放建築材料、建築機器配件和貨櫃作為辦公室及存放建築工具(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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容表示對這宗申請沒有意見；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 12.2 段。

42. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十一月十七日止，並須附加下列條件：

(a) 在規劃許可有效期內，申請地點的圍欄及已鋪築的路面必須時刻妥為保養；

(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；以及

(c) 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)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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所訂明的相關紓緩措施，以盡量減少任何可能對環境造成的影響；

(b) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即

(i) 申請人須考慮及採取必需的措施，以避免/減少有關發展與水務署水管鋪設工程(合約編號 5/WSD/06)毗鄰而立及對有關工程造成的潛在影響；以及

- (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；
- (c) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即
- (i) 批給規劃許可並不表示屋宇署會容忍在申請地點內進行任何違例建築工程，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》的規定，進行任何工程，須由認可人士提交正式申請；
  - (iii) 倘沒有一條至少 4.5 米闊的街道直達申請地點，有關的發展密度必須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；以及
  - (iv) 作辦公室用途的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)條例》第 VII 部規管；以及
- (d) 注意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[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、大埔及北區鄧兆星博士出席回答委員的詢問。許先生和鄧博士此時離席。]

## 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／屯門及元朗林永文先生此時獲邀出席會議。梁廣灝先生此時則暫時離席。]

### 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/TM-LTY Y/147 擬在劃為「綠化地帶」的屯門順達街第 124 約地段第 3856 號餘段(部分)、3857 號餘段(部分)及 3890 號餘段(部分)設置臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/147 號)
- 

#### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生告知，文件第 10.1.1(b)段的內容應為「...申請人須向當局申請短期豁免，以便將上述違例事項納入法定規管」，而並非「短期租約」。接著，他簡介這宗申請，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(私家車)(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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容表示支持這宗申請；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 12.1 段。主要原因是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

46. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在「綠化地帶」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，發展項目會侵佔「綠化地帶」，令自然環境的整體質素下降；以及
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

[梁廣灝先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/467 申請把劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2949 號(部分)、2950 號餘段(部分)及 2956 號(部分)根據申請編號 A/YL-HT/320 的規劃許可續期作臨時露天存放舊冷氣機和金屬器皿(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/467 號)
- 

### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生告知，文件第 10 頁的取代頁修正了第 12.4(e)段的錯字，該頁已發給委員。接著，他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 根據申請編號 A/YL-HT/320 的規劃許可續期作臨時露天存放舊冷氣機和金屬器皿(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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於交通、道路安全、衛生、排水及空氣污染的理由反對這宗申請。提意見人認為申請所涉用途應設於指定地點(例如工業邨)。倘這宗申請獲批准，應批給較短的規劃許可期限，並加入更多附帶條件，以確保有關作業更安全；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 及 12.3 段。主要因為這宗申請屬於規劃許可續期申請，以便在先前已獲批給許可的地點作相同的露天貯物用途；而且申請人已履行所有有關美化環境、排水以及鋪築地面及圍欄的規劃許可附帶條件。對於公眾提出的意見，有關政府部門並沒有就交通、排水及環境提出負面意見。為盡量減少對附近易受影響設施造成潛在的環境影響，規劃署在文件第 12.4 段建議附加規劃許可附帶條

件，包括不准進行夜間作業以及星期日及公眾假期不准作業。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十一月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內進行工場活動(包括拆卸、維修及清洗工序)；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上八時於申請地點內進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據申請編號 A/YL-HT/320 在申請地點提供的現有排水設施，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(即二零零七年二月十七日或之前)，提交現有排水設施狀況的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年五月十七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必

須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年八月十七日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

51. 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發展相關的任何土地問題；
- (b) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議的環境紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區造成潛在的環境影響；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／維修保養該通道的責任誰屬，並且徵詢有關土地／維修保養部門的意見；
- (e) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且適當的政府總水管，以便為擬議發展供水。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的標準；

- (f) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及流浮山道的接駁路徑並非由路政署負責維修保養；以及
- (g) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署根據《建築物條例》認為申請地點的違例構築物可以接納。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/468 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2447 號(部分)、2958 號(部分)、2961 號 A 分段(部分)及 2961 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料和金屬器皿(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/468 號)
- 

### 簡介和提問部分

52. 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材料和金屬器皿(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，因為申請地點及通道附近有易受影響的用途，預期擬議發展會造成環境方面

的滋擾；

- (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。至於環保署署長提出的關注，申請地點與西面沙江圍仔及鰲磡的主要鄉村羣相距約 300 米，而且過去三年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。為盡量減少對申請地點以外造成潛在的環境影響，當局在文件第 12.3 段建議附加規劃許可附帶條件，包括不准進行夜間作業，以及星期日及公眾假期不准作業。

53. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

54. 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，為期三年，至二零零九年十一月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內進行工場活動(包括拆卸、維修、清洗及循環再造工序)；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上九時於申請地點內進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年五月十七日或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年五月十七日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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；
- (g) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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
- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

55. 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發展相關的任何土地問題；
- (b) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議的環境紓緩措施，以盡量減少對鄰近且適當地區造成潛在的環境影響；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／維修保養該通道的責任誰屬，並且徵詢有關土地／維修保養部門的意見；
- (e) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且適當的政府總水管，以便為擬議發展供水。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的標準；

- (f) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及流浮山道的接駁路徑並非由路政署負責維修保養；以及
- (g) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即進行所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署根據《建築物條例》認為申請地點的違例構築物可以接納。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/262 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗第 107 約地段第 433 號 C 分段、1736 號 C 分段及 1738 號設臨時貨櫃車停車場及露天存放汽車零件連附屬貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/262 號)
- 

### 簡介和提問部分

56. 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) 臨時貨櫃車停車場及露天存放汽車零件連附屬貨倉(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，因為申請地點內供貨櫃車進出的空間不足。環境保護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(包括民居)，預期有關

發展會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書反對這宗申請，理由是有關發展可能會對鄉郊環境造成交通、環境、排水和生態影響。這項由當地居民提交的反對意見，是由民政事務專員轉交小組委員會以作考慮；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 和 12.3 段。申請書內並無提供足夠資料，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。此外，政府部門對這宗申請提出了負面意見，而當地居民亦表示反對。

57. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，即有關發展與附近的民居不相協調，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；以及
- (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)]

- (v) A/YL-KTS/389 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗元崗第 106 約地段第 1522 號 A 分段第 1 小分段餘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-KTS/389 號)
-

### 簡介和提問部分

59. 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，理由詳載於文件第 12.1 段。

60. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月十七日止。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。這項許可須附加一項條件，即申請人須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。

62. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政總署元朗地政專員查核由錦上路通往申請地點的通道的土地類別，故此並不保證擬議通道能夠落實。申請人須澄清該通道在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並

不／無須負責保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以供水給擬議發展。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。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需標準水流；
- (d) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署發出的最新《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，申請人須提供緊急車輛通道及消防栓，而有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防安全規定，會在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後制定；以及
- (e) 留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；同時，申請人須委任認可人士進行上述地盤平整及公共排水工程。

公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NSW/173 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗南生圍第 115 約地段第 625 號餘段、  
626 號及 627 號餘段  
臨時露天存放建築材料和建築機械、設汽車  
修理工場及改裝貨櫃作貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/173 號)
- 

### 簡介和提問部分

63. 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) 臨時露天存放建築材料和建築機械、設汽車修理工場及改裝貨櫃作貯物用途，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。路政署總工程師／新界西認為申請人須提交申請地點的車輛通道建議，以供考慮。運輸署助理署長／新界關注到由元朗東成里路通往申請地點的擬議路徑的土地類別以及管理和保養維修責任誰屬。渠務署總工程師／新界北認為申請人應提交排水建議，以證明現時所有流往及流經申請地點的流徑及徑流均會被阻截，並在排放點妥為排放；
- (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，主要是露天貯物用途與周圍大多是池塘、荒置土地和疏落民居的土地用途不相協調。政府部門在環境、交通及排水方面亦提出負面意見。

64. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點先前並未有獲批給任何規劃許可、申請人沒有提交任何技術評估和建議，以及政府部門在環境、交通和排水方面提出負面意見；
- (b) 申請書內沒有提供任何資料，以證明這項發展不會對附近地方的交通、環境和排水造成不良影響；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「未決定用途」地帶內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-PS/247 擬在劃為「康樂」地帶、「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶的元朗屏山馮家圍  
第 126 約地段第 244 號、245 號、247 號、  
248 號、249 號、250 號、251 號、252 號、  
254 號、255 號、256 號、257 號、258 號、  
259 號、260 號、261 號、262 號、263 號、  
264 號、265 號、267 號、269 號、270 號、  
271 號、274 號、275 號、276 號、278 號、  
279 號、280 號、281 號、282 號、284 號、  
285 號、286 號、287 號及 667 號和毗連政府土地  
關建臨時度假營連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/247 號)
- 

### 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) 擬建臨時度假營連附屬設施，為期三年；
- (c) ， 政府部門的意見—— 環境保護署署長表示，擬議發展有一部分地方位於「自然保育區」地帶內，加上小型高爾夫球場是附屬康樂設施之一，該發展項目可能根據《環境影響評估條例》屬於指定工程項目，而須就其建造工程及運作申領環境許可證。由於擬議發展的環境接受程度尚未確定，因此環境保護署署長在這階段不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，原因是有關的發展藍圖並沒有對申請地點內的樹木及其

他植物加以考慮。申請書內並沒有提供樹木測量或紓緩措施的資料，以解決對現有景觀資源及景觀質素所造成的不良影響。渠務署總工程師／新界北指出有關地點並無設置公共雨水駁引設施及公共污水渠。運輸署助理署長／新界則關注到批准這宗申請對附近道路網的交通所造成的累積不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲 11 份公眾意見書，反對有關申請，主要理由是影響風水及祖先墓地、大幅減少成齡樹及耕地，以及對環境、天然景觀、生態及交通造成不良影響；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 11.2 及 11.3 段。在「康樂」地帶內的發展，其地積比率限定不得超過 0.2 倍，但擬議發展的地積比率達 0.227 倍，已超出限制，申請書內卻未有提供理據以支持有關發展超出分區計劃大綱圖的最高地積比率限制。擬議用途不符合「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關政府部門就這宗申請提出反對或負面意見，而區內人士亦對這宗申請提出強烈反對。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 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) 擬議發展不符合「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人並無提交資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水、排污、環境、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 該「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶內先

前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-PS/254 申請把劃為「未決定同途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、40 號餘段、42 號(部分)、43 號 B 分段(部分)、43 號 C 分段(部分)、43 號 D 分段(部分)、43 號 E 分段(部分)、43 號 F 分段(部分)和 43 號 G 分段(部分)及毗連政府土地根據申請編號 A/YL-PS/187 的規劃許可續期作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)，直至二零零九年十一月十七日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/254 號)
- 

### 簡介和提問部分

69. 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) 根據申請編號 A/YL-PS/187 的規劃許可續期作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，為期三年，至二零零九年十一月十七日止；
- (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，反對有關申請，原因是他們身為第 122 約地段第 43 號 B 分段、43 號 C 分段、43 號 D 分段、43 號 E 分段、43 號 F 分段及 43 號 G 分段的擁有人，卻沒有人與他們聯絡及徵求他們同意，以使用有關土地作申請

用途；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。雖然申請人已履行先前獲批的申請編號 A/YL-PS/187 中的所有規劃許可附帶條件，但當局建議批給較短的規劃許可期限(為期兩年)使有關發展繼續在申請地點運作，以密切監察情況，避免窒礙當局就「鄉村式發展」地帶所訂有關發展小型屋宇的規劃意向。至於公眾所提的意見，雖然申請人並未徵得土地擁有人同意，但他已發出掛號函件通知現行土地擁有人，因此已遵照城市規劃委員會規劃指引編號 31 所訂有關「取得擁有人同意／向擁有人發給通知」的規定。另外，文件第 11.4(a)段建議附加一項指引性質條款，要求申請人與申請地點的相關土地擁有人解決與發展有關的土地問題。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年十一月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時於申請地點內進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修理及工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊車輛(私家車及輕型貨車除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年二月十七日或之前)，就先前根據編號 A/YL-PS/187 的申請所提供的排水設施提交現況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年二月十七日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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)、(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) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，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市規劃委員會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 注意批給較短的規劃許可期限，以便密切監察申請地點的情況；
- (c) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及有關道路／通道／路徑的管理及維修責任誰

屬；

- (d) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點內的違例構築物，否則當局可根據《建築物條例》第 24 條採取相應行動。根據《建築物條例》，如擬議進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待核准；以及
- (e) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-ST/323 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/323 號)
- 

### 簡介和提問部分

73. 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) 關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及露天存放建築材料，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，原因是申請地點有違例構築物，並且非法佔用政府土地。此外，申請用途不應侵佔墓地編號 YL/3 的任何部份。警務處處長不支持這宗申請，原因是落馬洲路是通往落馬洲支線終站及落馬洲支線公共運輸交匯處的唯一通道兼緊急車輛通道，任

何大型車輛阻塞車道，將無法容忍。民政事務專員認為應避免侵佔墓地編號 YL/3；

- (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。有關發展的技術問題(包括景觀及排水方面)，可按文件第 12.3 段所建議，透過附加相關的規劃許可附帶條件解決。雖然警務處處長就交通問題表示關注，但現時這宗申請與先前在同一地點獲准編號 A/YL-ST/240 的申請，基本上涉及同類用途。關於這點，運輸署助理署長／新界並無提出交通方面的意見，並指出由於只提供三個車位，預期產生的交通量不多。至於元朗地政專員所關注的問題，根據提交的申請地點界線資料，申請地點並無侵佔墓地。儘管如此，文件第 12.4 段建議附加適當的指引性質條款，以便針對元朗地政專員所關注的問題，尋求解決方法。

74. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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，為期三年，至二零零九年十一月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，任何車輛如未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得停泊／存放在申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年五月十七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃

許可之日起計九個月內(即在二零零七年八月十七日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年五月十七日或之前)，就根據編號 A/YL-ST/240 的申請所批准的現有排水設施提交現況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年五月十七日或之前)，就申請地點提交妥善的車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年八月十七日或之前)，提供妥善的車輛進出口通道，而有關情況須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年五月十七日或之前)，在地盤辦公室提供三公斤乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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(b)、(c)、(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市規劃委員會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物及佔用政府土地一事納入規管範圍。申請人應停止使用墓地編號 YL/3 範圍內的土地，而元朗地政處不會考慮就認可墓地簽發短期租約；
- (c) 遵照環境保護署最新公佈的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以便盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (d) 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》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。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。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程(包括搭建構築物)，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的道路，有關的發展密度則須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；以及
- (e) 注意元朗地政專員的意見，即避免有關申請侵佔墓地編號 YL/3，又或損壞該墓地的墳墓或阻塞該處的通道。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席回答委員的詢問。蘇先生及林先生此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

77. 議事完畢，會議於下午四時結束。