

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年十二月十五日下午二時四十分  
舉行的第 340 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

陳炳煥先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

地政總署助理署長／新界

C.S. Mills 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

李潔德女士

## 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十二月一日  
第 339 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年十二月一日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 339 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. 秘書報告上次會議並無續議事項。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

## 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/I-NP/10 擬在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山昂坪昂坪村 60C 號地下  
設臨時快餐店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-NP/10 號)
- 

## 簡介和提問部分

3. 小組委員會知悉，二零零六年十二月四日申請人要求城市規劃委員會延期考慮申請，以便讓申請人有更多時間回應水務署提出的問題。

### 商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定延期對申請人的申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/136 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
西貢蠔涌第 210 約地段第 300 號、  
305 號餘段、306 號餘段、307 號餘段、  
343 號 A 分段第 2 小分段(部分)、344 號、  
345 號、346 號、347 號及  
349 號餘段(部分)和毗連政府土地  
進行屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/136 號)
- 

### 簡介和提問部分

5. 小組委員會知悉，二零零六年十二月一日申請人要求城市規劃委員會延期考慮申請，以便讓申請人有更多時間解決政府部門表示關注的問題。

### 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定延期對申請人的申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SK-HH/40 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢南圍政府土地關設公共事業設施裝置  
(組合式電力變壓器)
-

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/40 號)

---

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公共事業設施裝置(組合式電力變壓器)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 9.1 段。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十二月十五日止。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) 提交並落實組合式電力變壓器的保護措施，以防止車輛與其碰撞，而有關情況須符合機電工程署署長的要求；以及
- (b) 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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署西貢地政專員申請短期租約；以及

- (b) 向水務署署長諮詢應採取何種預防措施，以免「更換及修復水管工程第 2 階段西貢敷設主水管」工程可能出現協調問題和受到影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/SK-PK/148 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾村二巷 1A 號第 221 約地段第 605 號 A 分段(部分)、659 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(部分)、671 號(部分)和毗連政府土地  
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

11. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園)；
- (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，接獲三份公眾意見，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，理由載於文件第 10.1 段，該署認為可以就有關申請批給臨時規劃許可，為期三年。由於目前通往申請地點的車輛通道未達標準，申請人建議設立一個交通監察系統，並會與西貢鄉事委員會聯絡，改善通往申請地點的通道與行人徑。

有鑑於此，運輸署助理署長／新界不反對批給為期三年的臨時規劃許可，以便監察交通情況。

12. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

13. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零零九年十二月十五日止，為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年六月十五日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年九月十五日或之前)提供，而提供情況須符合渠務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(即在二零零七年六月十五日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年九月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年六月十五日或之前)提交關於泊車、上落客貨和通道安排的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，旨在讓城規會監察交通情況，以確保目前通往申請地點的車輛通道和行人徑改善工程完工前，擬議發展項目不會引起交通安全問題；
- (b) 聯絡地政總署西貢地政專員，以申請短期轄免書，從而落實擬議的幼稚園用途；
- (c) 聯絡教育統籌局西貢區學校發展組，以符合《教育規例》第 I 和 II 部載明的樓宇和構築物規定，並遵守《教育條例》第 20 條，為已更改校舍註冊；
- (d) 聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東，以便在展開所有擬議建築工程前，事先取得建築事務監督的批准和同意，除非有關工程屬《建築物條例》豁免者，則可例外；以及
- (e) 應與申請地點的有關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議，解答委員的詢問。王女士此時離席。]

#### 屯門及元朗區

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

議程項目 4  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/34 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
新北江商場一樓 B15(A)號鋪  
闢設學校(補習社)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/34 號)
- 

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習社)；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附加條件，規定申請人為擬議補習社提供防火裝置，而提供情況須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可有效至二零一零年十二月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或該許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 應與該處所的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意文件第 9.1.4 段所載屋宇署署長的意見；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即在收妥正式提交的一般建築圖則／許可證申請時，會制訂詳細的消防規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/470 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的元朗厦村新屋村第 125 約地段第 1744 號 A 分段至 1744 號 N 分段及 1744 號餘段興建 11 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/470 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

[吳祖南博士在簡介部分到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的 11 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) 在法定公布期內，接獲一份支持這宗申請的公眾意見。提意見人亦認為無須在景觀、排水和車輛進出口通道方面訂立規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——擬在地段第 1744C 至 1744I 號興建的七幢新界豁免管制屋宇全部坐落於「鄉村式發展」地帶內，屬經常批准項目。規劃署不反對擬建於地段第 1744B 號的新界豁免管制屋宇，但不支持三幢擬建於地

段第 1744A、1744J 和 1744K 號的新界豁免管制屋宇，理由載於文件第 12.1 至 12.3 段。擬建於地段第 1744A、1744J 和 1744K 號的三幢新界豁免管制屋宇不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇的準則，因為擬建於地段第 1744A 和 1744K 號的兩幢新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶以外；至於地段第 1744J 號的新界豁免管制屋宇，只有少於 50% 的覆蓋範圍坐落於「鄉村式發展」地帶內。就小型屋宇發展需求而言，「鄉村式發展」地帶內的土地普遍未見供不應求。此外，城規會必須訂立有關排水與景觀方面的規劃許可附帶條件，以解決有關政府部門所關注的事宜。

20. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

21. 主席表示，這宗申請大致上根據《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》而評審。在 11 宗擬建的新界豁免管制屋宇申請中，三宗由於覆蓋範圍少於 50% 坐落於「鄉村式發展」地帶內而不獲支持。

22. 經商議後，小組委員會知悉，七幢擬建於地段第 1744C 至 1744I 號的新界豁免管制屋宇完全坐落於「鄉村式發展」地帶以外，而根據分區計劃大綱圖的註釋屬經常獲批准項目，因此無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。

23. 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 1744B 號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十二月十五日止。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和保護樹木建議，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；以及
- (b) 提交排水建議和提供連保養建議的排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即提升／改善排放點與民政事務專員的鄉村排水渠之間的水道，而有關情況須符合渠務署署長的要求；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，用以向發展項目供水，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，即根據由地政總署發出的《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、消防栓及消防裝置。有關緊急車輛通道、消防栓及消防裝置的詳細消防規定，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。

25. 小組委員會亦決定拒絕擬於地段第 1744A、1744J 和 1744K 號興建新界豁免管制屋宇的申請，理由如下：

- (a) 擬議的新界豁免管制屋宇(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》，即擬於地段第 1744A 和 1744K 號興建的新界豁免管制屋宇，均坐落於認可的鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶以外；而擬於地段第 1744J 號興建的新界豁免管制屋宇則只有少於 50%的覆蓋範圍坐落於「鄉村式發展」地帶。就小型屋宇發展需求而言，「鄉村式發展」地帶內的土地普遍未見供不應求。申請書內沒有足夠資料，顯示為何未能在「鄉村式發展」地帶內提供適當地點，作興建擬議小型屋宇之用；

- (b) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合劃定專供發展康樂用途的「康樂」地帶的規劃意向，「康樂」地帶應促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內並無充分理由，足以偏離這個規劃意向；以及
- (c) 小型屋宇須在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保發展條理井然，基建設施充裕。如申請獲得批准，會為區內其他同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/471 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗厦村第 128 約地段第 384 號餘段  
設臨時貨倉(存放和銷售有機食品  
及園藝植物)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/471 號)
- 

#### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)(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，因為在申請地點和有關通道的附近有易受影響用途，預期會受到環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則從景觀規劃的角度反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附

近地區的環境、交通和景觀造成不良影響。批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例。

27. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

28. 主席說由於該地點位於深灣路的深遠處，運輸署助理署長／新界亦關注到，倘這宗申請獲批准，可能會對鄰近道路網絡的交通累積成不良的影響。

29. 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「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。設立此「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀方面造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「農業」地帶內的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-KTS/390 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗錦上路第 106 約地段第 1310 號(部分)  
臨時停泊貨車及私家車和附屬存放貨物  
(機油及鐵桶)及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/390 號)
- 

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時停泊貨車及私家車和附屬存放貨物(機油及鐵桶)及辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——申請地點附近有包括民居在內的易受影響設施，有關發展相信會構成環境滋擾，因此環境保護署署長不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人以噪音、交通和安全問題為理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段，即有關發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；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和排水造成不良影響；以及批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

32. 一名委員提及文件第 2(a)段，表示在第二句發現一個輕微的錯字：文中的「星期一至星期五」應為「星期一至星期六」。

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。此項申請並無提供有力理據，足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；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。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTS/391 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、514 號及 515 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/391 號)
- 

#### 簡介和提問部分

34. 提出這宗申請的公司委聘了才鴻顧問有限公司作顧問，而劉志宏博士近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉博士已就因事缺席會議致歉。

35. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰和南鄰有包括民居和農地在內的易受影響用途，有關發展相信會構成環境滋擾；漁農自然護理署署長從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點範圍內常有農耕活動；規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；有政府部門對申請用途提出負面意見；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、排水、交通和景觀造成不良影響；以及批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內激增。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 主席指出擬議發展與附近地區的土地用途不相協調，倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「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。申請書內並無提出有力理據，足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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，因為有政府部門對申請用途提出負面意見；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、排水、交通和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內激增。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LFS/150 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 3578 號  
設置食肆(酒樓)及略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/150 號)
- 

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[鄭心怡女士在簡介部分進行期間參加會議。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置食肆(酒樓)及略為放寬地積比率限制；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

40. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

41. 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十二月十五日止。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必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在申請地點範圍內提供泊車和上落客貨車位，以及在場內提供行車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意環境保護署署長載於文件第 9.1.3 段的關注事項，並向環境保護署申請排污牌照，以及相應地就擬議餐廳發展提供適當的污水處理和排放設施，以符合有關管制環境污染的條例的規定；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件第 9.1.6 段的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界所關注的問題，即申請人應重新提交一份僅顯示與交通工程有關詳情的地盤平面圖，並且確保轉車台活動暢順，車輛無須倒車進出深灣路；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條就所有建築物提供緊急車輛通道，而當局會在提交建築圖則的階段詳加考慮；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長載於文件第 9.1.9 段的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-NTM/204 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天貯物用途(貨物裝卸及貨運設施、貨櫃存放場、物流中心連貨運代理服務)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/204 號)
- 

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天貯物用途(貨物裝卸及貨運設施、貨櫃存放場、物流中心連貨運代理服務)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——申請地點／竹攸路附近有易受影響用途，有關發展相信會構成環境滋擾，因此環境保護署署長不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人以噪音、塵埃和安全問題為理由反對這宗申請。據元朗民政事務專員所述，一些村代表認為竹攸路是一條窄路，不適宜重型車輛行駛；對於竹攸路這條唯一可以通往攸潭尾部分地區的通道，亦曾有村民表示擔心其沿線交通會因擬議用途而出現擠塞問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 及 12.3 段，即擬議發展與附近地區的民居和村落不相協調；有政府部門提出負面意見；有關地點過往並無同類用途獲批給規劃許可；以及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、交通和排水造成不良影響。

44. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

45. 主席指出申請用途與該區的民居和村落不相協調。由於有關地點過往並無同類用途獲批給規劃許可，而擬議發展會對附近地區造成不良影響，申請不應獲得批准。

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與附近地區的民居和村落不相協調；
- (b) 有關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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見；有關地點過往並無同類用途獲批給規劃許可；而且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、交通和排水造成不良影響；以及
- (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環境、交通和排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-PH/531 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉橫台山第 111 約  
地段第 2008 號(部分)、2009 號(部分)、  
2010 號(部分)、2011 號(部分)、  
2012 號(部分)、2013 號(部分)及  
2018 號 A 分段(部分)  
設置臨時餐廳(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/531 號)

---

## 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[區偉光先生在簡介部分進行期間暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時餐廳(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西鑑於有關地點上有大量違例構築物，因而反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；元朗民政事務專員表示有關祖堂的成員反對這宗申請，因為該祖堂並不算打算把有關地點出租作餐廳用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。附近地區的土地用途包括村屋、安老院、電影製作室、倉庫和露天貯物場；有關餐廳與該等用途並非不相協調，而且可以為在該區工作和生活的人士提供膳食和飲食服務。至於其他技術性的問題，包括屋宇署關注的事宜，可以透過附加規劃許可附帶條件來解決。

48. 主席問及有關餐廳的營業時間。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提及文件第 2(b)段，表示據申請人所述，有關餐廳每日的營業時間為上午九時至下午五時半。

#### 商議部分

49. 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，至二零零九年十二月十五日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，有關發展每日的營業時間按申請人所建議，限於上午九時至下午五時半；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)提交保護樹木建議，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；
- (c) 就上文(b)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六個月內(即在二零零七年六月十五日或之前)落實，而落實情況必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的三個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)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(即在二零零七年六月十五日或之前)提供，而有關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履行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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意當局批出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為了監察有關發展和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。他從實地視察中發現申請地點上搭建了違例構築物，作餐廳和附屬貯物用途。他保留權利，可能會對違例事項採取執行契約條款行動。此外，他亦從視察行動獲悉，搭建於申請地點上的構築物現時的上蓋面積約為 426 平方米，大於所提交規劃申請內所述的面積(403.3 平方米)；申請人須解釋何以有此差別。申請人／土地擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便在有關地段上搭建擬議的構築物。然而，元朗地政處並不保證提出的申請一定會獲准；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核連接申請地點和錦田公路的土地類別，以及有關的管理和保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不會負責保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點現時有一些樹木，包括一棵大型印度榕；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘在有關地點從事飲食業務，申請人或須取得由食物環境衛生署發出的牌照；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動；倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非經一條這樣的道路直達，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度。此外，申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關就擬議發展提供緊急車輛通道的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PS/250 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、1340 號 B 分段餘段、1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)填土及挖土用作新界豁免管制屋宇發展及擬議私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)
-

第 A/YL-PS/250 號)

---

簡介和提問部分

51. 提交這宗申請的公司由何田顧問工程有限公司擔任顧問。劉志宏博士近期與何田顧問工程有限公司有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會獲悉劉博士已就未能出席會議致歉。小組委員會亦獲悉申請人於二零零六年十一月三十日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，讓申請人有較多時間擬備資料供有關政府部門作進一步考慮。

商議部分

52. 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)]

- (x) A/YL-PS/257 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗屏山第 122 約地段  
第 789 號(部分)、790 號(部分)、791 號(部分)、  
792 號(部分)、793 號(部分)及 794 號(部分)  
闢設臨時公眾貨櫃車拖頭及拖架停車場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/257 號)
- 

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[區偉光先生在簡介期間返回議席上。]

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時公眾貨櫃車拖頭及拖架停車場(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／通道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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由為相關的噪音及塵埃會造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關理由載於文件第 12.2 及 12.3 段，即有關發展與附近的土地用途不相協調，政府部門提出負面意見，以及區內居民提出反對，而且申請人沒有提交技術評估，以證明申請所涉用途不會對附近地區的排水和環境造成不良影響，而批准這宗規劃申請會為區內同類申請立下不良先例。

54. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

55. 主席指出，有關發展與附近的土地用途不相協調，特別是申請地點東鄰及南鄰，以至東南面較遠處，均有一些住用構築物。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近的土地用途不相協調，特別是申請地點東鄰及南鄰，以至東南面較遠處，均有一些住用構築物；
- (b) 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，即政府部門提出負面意見，以及區內居民提出反對，而且申請人沒有提交技術評估，以證明申請所涉用途不會對附近地區的排水和環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗規劃申請會為區內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-PS/258 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、407 號及 408 號(部分)闢設臨時公眾私家車、輕型貨車及中型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/258 號)
- 

### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[蔣麗莉博士在簡介期間返回議席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾私家車、輕型貨車及中型貨車停車場(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／通道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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關理由載於文件第 11.1 段，即有關發展與毗鄰的住用構築物不相協調，而且申請人沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響，以及批准這宗規劃申請會為區內同類申請立下不良先例。

58. 一名委員根據文件內的圖 A-1，詢問現時這宗申請與在同一個「鄉村式發展」地帶內編號 A/YL-PS/248 的同類申請有何差異。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應說，編號 A/YL-PS/248 的同類申請獲得批准，理由是有關擬議發展只容許私家車及輕型貨車停泊，

可以應付附近居民的需要。現時這宗申請則涉及中型貨車停車場，會對附近的住宅用途造成不良影響。因此，現時這宗申請不獲支持。

### 商議部分

59. 主席指出，有關發展涉及中型貨車停車場，與附近地區的環境不相協調，並會對附近的住宅用途造成不良影響。這宗申請不應獲得批准，以避免令該區的環境質素下降。

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與毗鄰的住用構築物不相協調；
- (b) 申請人沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響；以及
- (c) 在有關「鄉村式發展」地帶內，並沒有涉及容許中型貨車停泊的臨時公眾停車場的同類申請獲得批准。批准這宗規劃申請會為「鄉村式發展」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-PS/259 在劃為「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 391 號(部分)、392 號(部分)、403 號餘段(部分)及 404 號和毗連政府土地關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/259 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由載於文件第 11.1 段。

62. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

63. 主席指出，由於擬議發展能夠應付部分區內居民對泊車位的需求，而且只涉及私家車及輕型貨車，因此可以從寬考慮，批准這宗申請。

64. 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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十二月十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人建議，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時進行作業；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖頭和拖架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)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；

- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實有關美化環境建議，而有關落實情況須符合規劃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(即二零零七年六月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)提供排水建議內要求的排水設施，而有關設施須符合渠務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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明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。

65. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內現存但該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

66. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即必須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以便將申請地點的違例

事項納入法定管制內。元朗地政處保留對這些違例事項採取執行／管制行動的所有權利；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條，採取行動，清拆申請地點的違例構築物。任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須按照《建築物條例》的規定，正式提出申請，以獲批准；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人必須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及在管理及保養方面的責任誰屬；
- (e) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請地點位於上璋圍考古地點內，倘未獲古物古蹟辦事處事先以書面批准，不得在申地點進行任何挖掘工程；
- (f) 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且適當的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (g) 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》的最新版本。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-SK/137 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 782 號和毗連政府土地闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型／中型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/137 號)
-

## 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時停車場(停泊私家車及輕型／中型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關理由載於文件第 11.1 段，即擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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排水和環境造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內激增。

68. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

69. 主席指出，中型貨車的停車場會對附近易受影響的用途造成滋擾。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內激增。

70. 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內「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書

內並沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內激增。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-ST/326 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 105 約地段  
第 5 號及 6 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放回收五金(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/326 號)
- 

### 簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收五金(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) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容均反對這宗申請，理由是有關發展會對環境造成影響，以及有人非法使用申請地點。元朗民政事務專員告知，明遠堂子孫強烈反對這宗申請，理由是現時佔用申請地點的人並未取得他們同意，便非法使用有關土地；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，而有關理由載於文件第 12.2 段，即有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；以及申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的生態、排水及環境造成不良影響。

72. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應主席詢問時指出，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。雖然申請地點已鋪築路面，但北面及東北面毗鄰現時仍有魚塘。

### 商議部分

73. 主席指出，擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，特別是有關促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。

74. 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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B 修訂本，因申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對后海灣濕地保育區的生態完整及保育區內魚塘的生態價值帶來負面干擾影響；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排水及環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/337 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1159 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉以存放舊家庭電器及舊電腦(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/337 號)
- 

### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放舊家庭電器及舊電腦，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，因為申請地點西南面及西北面有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾。他亦關注分拆／拆除舊電器／舊電腦的過程若處理不當，可能會污染土壤；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，另一名則提出關注事宜，兩者所持理由相同，均與交通及環境有關；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。鑑於申請地點只作貯物用途，有關構築物亦採用密封式設計，因此這項發展不大可能會對附近地區的環境造成重大的不良影響。申請人已就環保署署長關注土壤污染一事提交資料，指出申請地點只涉及貯物用途，不會進行任何工場活動。此外，由於環保署署長及區內人士提出關注事宜，因此建議附加相應的規劃許可附帶條件，把可能對環境造成的任何影響減至最少。

76. 一名委員知悉當局先前並無批給規劃許可、環保署署長提出負面意見，以及當局接獲區內人士的反對，因此他懷疑是否應該批准這宗申請。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，申請地點可直達公庵路，加上臨時貨倉只作貯物用途，有關構築物亦採用密封式設計，因此這項發展不大可能會對附近地區的交通及環境造成重大的不良影響。申請人亦提交了資料，指出申請地點不會進行任何工場用途。基於環保署署長及區內人士所關注的事宜，建議附加適當的規劃許可附帶條件；限制運作時間、修理／分拆活動及車輛類型；以及規定申請地點不得存放電子廢物，以便把可能對環境造成的任何影響減至最少。蘇先生參照了文件圖 A-1，並補充說，最近於二零零六年九月及十二月，有關作貨倉用途的同類申請(編號 A/YL-TYST/328、329 及 335)亦獲得批准。

### 商議部分

77. 一名委員知悉環保署署長基於申請地點附近有易受影響設施而不支持這宗申請，但規劃署卻不反對申請。他表示，前述兩個政府部門看來意見分歧。蘇應亮先生解釋，有關土地夾雜着貨倉及貯物場，申請地點西南面及西北面較遠處有零散分布的住宅構築物，西面及西北面則有貨倉構築物，因此有關發展並非與附近地區不相協調。鑑於其他相關政府部門對申請沒有負面意見，環境方面的關注事宜亦可透過附加適當的規劃許可附帶條件處理，故建議就申請批給臨時性質的規劃許可。

78. 秘書憶述，城市規劃委員會委員曾於二零零四年年底到訪廈村及唐人新村地區。隨着區內基建設施改善，該區交通更加便利，並有可能提供土地作港口後勤用途。由於臨時貨倉只作貯物用途，有關構築物亦採用密封式設計，因此即使這項發展可能會對零散分布的住宅構築物的環境造成滋擾，也可透過實施適當的緩解措施解決。

79. 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，至二零零九年十二月十五日止，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早上七時運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得存放任何電子廢物；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、分拆、拆卸及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。相關土地擁有人／申請人應申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況及非法佔用政府土地的事宜納入規管。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書及短期租約申請，而申請地點違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清上述道路／通道／路徑的管理及維修保養

責任誰屬，並向負責土地及保養事務的有關當局徵詢意見；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即運輸署如接納有關建議，申請人便應根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114，或編號 H5115 及 H5116(視乎合適圖則而定)最新版本，在進出口興建車輛進出通道，以配合附近行人路的類別。路政署不負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應採取一切預防措施，防止現有排水系統及毗鄰申請地點的河道受損／淤塞。倘排水系統及河道受損／淤塞，申請人應負責就有關受損／淤塞情況作出補救，並支付所需費用，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。申請人亦應容許有關政府部門進入相關地點，以便檢查及維修保養排水系統；
- (f) 遵照環境保護署署長(下稱「環保署署長」)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》最新版本辦理；
- (g) 留意環保署署長的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》有關污水處理／排放的規定。申請人可向環保署署長轄下的區域辦事處(北)查詢詳情；
- (h) 留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，不應理解為當局根據《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；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定，會在收到正式提交的一般建築圖則後制訂。鑑於有關構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。申請人須向消防處提交有關建築圖則(連擬議消防裝置在內)，以待批准，即使《建築物條例》並無訂明須提交一般建築圖則亦然。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-TYST/338 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 A 分段和 B 分段第 1 至 5 小分段及 B 分段餘段(部分)、1173 號(部分)及 1176 號(部分)關設臨時貨倉以存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/338 號)
- 

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料，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，因為申請地點北面及西面均有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示基於交通、環境及排水理由，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，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。鑑於申請地點只作貯物用途，有關構築物亦採用密封式設計，因此這項發展不大可能會對附近地區的環境造成重大的不良影響。由於環保署署長及區內人士提出關注事宜，因此建議附加相應的規劃許可附帶條件，以便把可能對環境造成的任何影響減至最少。

82. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

83. 主席指出，申請地點只作貯物用途，有關構築物亦採用密封式設計，因此這項發展不大可能會對附近地區的環境造成重大的不良影響。小組委員會可從寬考慮，批准這宗申請。

84. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應一名委員提問時表示，先前的規劃許可因規劃許可附帶條件未獲履行而撤銷，因此建議就現時這宗申請批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察履行所訂規劃許可附帶條件的情況。

85. 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，至二零零九年十二月十五日止，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早上七時運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆卸或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)落實，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行所訂規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清上述道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並向負責土地及保養事務的有關當局徵詢意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就地段界線外進行的所有擬議排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，確保日後有關發展排水暢通；
- (f) 遵照環境保護署署長(下稱「環保署署長」)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》最新版本辦理；
- (g) 留意環保署署長的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》就有關發展污水處理／排放的規定。申請人可向環保署署長轄下的區域辦事處(北)查詢詳情；
- (h) 留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，不應理解為當局根據《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；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定，會在收到正式提交的一般建築圖則後制訂。鑑於有關構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。申請人須向消防處提交有關建築圖則(連擬議消防裝置在內)，以待批准，即使《建築物條例》並無訂明須提交一般建築圖則亦然。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-TYST/339 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1879 號 A 分段及 B 分段(部分)、1883 號(部分)、1884 號(部分)及 1885 號(部分)關設臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/339 號)
- 

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車修理工場，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設施，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示基於交通擠塞及環境污染理由，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，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段，即申請地點面積細小，往來公庵路的交通便利，有關民居被其他貯物場分隔。為了處理環保署署長及區內人士所關注的事宜，建議附加適當的規劃許可附帶條件，把可能對環境造成的任何影響減至最少。

88. 一名委員參照文件第 9.1.4 及 9.1.5 段的內容，並注意到環保署署長認為申請地點附近有易受影響設施，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境卻表示申請地點附近並無易受影響設施。該名委員質疑為何兩個政府部門的意見不一。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生參照文件圖 A-2，並回應指申請地點東南面及東北面較遠處有零散分布的住宅構築物，有關構築物被其他貯物場分隔。兩個政府部門就申請的不同方面提出意見，即環保署署長的意見主要關於對申請地點 100 米範圍內的地方造成環境方面的滋擾；總城市規劃師／城市設計及園境則認為，從城市設計及景觀角度而言，該處並無確定的易受影響設施。

89. 同一名委員詢問關於把汽車修理工場可能造成的影響減至最少所採取的措施。蘇應亮先生回應時補充說，附近地區主要為工場、倉庫及露天貯物場，有關發展與這些用途並非不相協調。申請地點面積細小，往來公庵路的交通便利，加上有關住宅構築物被其他貯物場分隔，因此這項發展不大可能會對附近地區的交通及環境造成重大的不良影響。鑑於汽車修理工場可能會對環境造成影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制有關工場的運作時間。當局並會告知申請人遵照

環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理。

### 商議部分

90. 主席詢問，倘考慮到汽車修理工場可能造成不良影響的因素，是否可縮短有關工場的運作時間。秘書表示，根據環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，有關地點一般禁止在晚上十一時至翌日早上七時運作。當局可因應該區的情況，以及有關發展可能對環境造成滋擾的影響，考慮更嚴厲限制工場的運作時間。鑑於環保署署長及區內人士所關注的事宜，主席建議限制有關汽車修理工場的運作時間，規定為晚上九時至翌日早上七時。委員均表贊同。

91. 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，至二零零九年十二月十五日止，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九時至翌日早上七時運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落實，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月十五日或之前)落

實，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(d)、(e) 或 (f) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。相關土地擁有人應申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清上述道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並向負責土地及保養事務的有關當局徵詢意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請地點擬作汽車修理工場，活動大可能涉及存放／使用危險品，因此申請人／申請地點經營者須在有需要時與危險品課聯絡，以便就上述目的為處所申領牌照事宜徵詢有關部門的意見；

- (g) 留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，不應理解為當局根據《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；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為有關發展供水而言，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而又適合的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xviii) A/YL-TYST/340 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/340 號)
- 

### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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，因為申請地點西面附近有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。申請地點涉及先前一宗申請(編號 A/YL-TYST/326)。該宗申請擬作相同用途，但涉及的土地面積較廣闊，已於二零零六年八月獲小組委員會批准。現時這宗申請涉及的面積有所減少，而且與先前獲批准的申請比較，與易受影響設施相距更遠。鑑於環保署署長所關注的事宜，建議附加相應的規劃許可附帶條件，以便把可能對環境造成的任何影響減至最少。建議批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年，而非三年)，是爲了監察在申請地點進行發展的情況。

94. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答一名委員提問時澄清，據申請人所稱，一如文件圖 A-2 顯示，申請地點用作臨時露天存放塑膠物品(包括容器及道路指示牌)。

#### 商議部分

95. 一名委員擔心在申請地點存放貨櫃可能會引致蚊子滋生的問題。主席建議加入指引性質的條款，使申請人對這問題有所警惕。委員均表贊同。

96. 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，爲期兩年，至二零零八年十二月十五日止，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七時至翌日早上七時進行運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不應在申請地點進行修理、分拆或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月十五日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月十五日或之前)提交經修訂排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，經修訂排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月十五日或之前)落實，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)及規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請地點的情況，以及履行所訂規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人應申請短期租約，以便把非法佔用政府土地的事宜納入規管，否則該處會考慮對佔用人採取適當的管制行動，但元朗地政處不保證有關短期租約申請最終獲得批准；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清上述道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並向負責土地和保養事務的有關當局徵詢意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 遵照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》最新版本辦理；
- (g) 留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，不應理解為當局根據《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；以及
- (h) 塑膠物品(尤其存於容器內)避免積存污水，以免引致蚊子滋生的問題。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/80-3 申請修訂許可－擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地  
根據申請編號 A/YL-LFS/80  
對獲批准進行的住宅發展作出 B 類修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/80-3 號)

---

簡介和提問部分

98. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。葉天養先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會亦獲悉申請人於二零零六年十二月十一日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對這宗申請作出決定，讓申請人有較多時間擬備資料，以處理區內居民就這宗申請提出的意見。由於文件是關於申請人要求城規會延期對這宗申請作出考慮，而且城規會的慣常做法是同意有關要求，所以葉先生無須離席。

### 商議部分

99. 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。

[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／屯門及元朗李志源先生出席回答委員的詢問。蘇先生和李先生此時離席。]

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[休會五分鐘。]

### 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獲邀出席會議。]

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬議修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/12》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 25/06 號)

---

### 簡介和提問部分

100. 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簡介「農業」地帶「註釋」的擬議修訂項目。

101. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/12》作出擬議修訂；
- (b) 同意修訂圖則編號 S/NE-TK/12A(刊登憲報後將重新編號為 S/NE-TK/13)和該修訂圖則的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條刊登憲報；
- (c) 通過汀角分區計劃大綱草圖的《說明書》。該《說明書》闡明城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併展示供公眾查閱。

## 議程項目 7

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTN/1 申請修訂《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/7》，把上水古洞近燕崗村第 92 約多個地段和毗連政府土地由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶，並把擬議「綜合發展區」地帶的最高地積比率限制及最高建築物高度限制分別設定為 1 倍及六層住宅(不包括一層停車場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTN/1 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 小組委員會獲悉申請人於二零零六年十一月十五日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，讓申請人有較多時間擬備資料，以處理有關政府部門所關注的問題。

### 商議部分

104. 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三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。

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/81 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路  
第 89 約地段第 551 號 B 分段餘段(部分)  
設臨時瀝青生產廠(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/81 號)
- 

### 簡介及提問部分

105. 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：

[鄭心怡女士在簡介期間暫時離席。]

(a) 申請的背景；

(b) 擬設臨時瀝青生產廠(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／通道附近有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，均以環境理由反對這宗申請，尤其是申請地點附近的民居可能受到氣味、灰塵和噪音的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍擬議發展，理由詳載於文件第 11.2 至 11.4 段。擬議的瀝青生產廠與附近的土地用途並非不相協調，小組委員會亦曾在二零零三年向該廠批給規劃許可。鑑於環保署署長和區內人士關注到環境方面的問題，規劃署建議批給為期一年的臨時許可，以便監察有關情況。

106. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生說，小組委員會曾在二零零三年四月批准由同一申請人就同一用途所提出的申請(編號 A/NE-FTA/50)。在規劃許可批給後不久，有第三者(四間瀝青生產公司)在二零零三年六月向高等法院申請司法覆核，反對城市規劃委員會向申請人批給臨時許可的決定。司法覆核申請人所提出的主要論據，是擬議的瀝青生產廠並非真正的臨時用途。二零零六年三月二十二日，高等法院駁回上述的司法覆核申請。其後，司法覆核申請人向上訴法庭提出上訴，上訴聆訊定於二零零七年二月底進行。由於地政總署北區地政專員在司法覆核審結之前，暫停處理擬用作車輛通道的未批租政府土地的短期租約申請，因此，在自二零零三年起的三年規劃許可期內，擬議的瀝青生產廠並未有投產。申請編號 A/NE-FTA/50 的規劃許可可在二零零六年四月四日屆滿。因為申請人在先前獲批給的規劃許可屆滿後才提交現有申請，所以這宗申請應視作新申請而非續期申請。

107. 一名委員詢問為期一年的許可有效期是否足夠，因為設置瀝青生產廠需要很多時間和成本。許惠強先生在提述文件附錄 Ia 的實地照片後回答說，申請人表示瀝青生產廠的安裝工作在二零零二年九月完成，但該廠未有投產。及後，申請人在二零零三年年中把瀝青生產廠從申請地點拆除。由於瀝青生產廠只是一座機器，安裝工作未必需要很長時間。如小組委員會批給有效期為期一年的臨時規劃許可，申請人可自行決定是否把該廠投產。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

## 商議部分

108. 一名委員詢問，當局是否打算容忍瀝青生產廠運作一年，以便申請人有時間遷移該廠。秘書表示，正如沙田、大埔及北區規劃專員所說，擬議的瀝青生產廠與附近的土地用途並非不相協調，並曾在二零零三年獲批給規劃許可。申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。由於環保署署長和區內人士關注到環境方面的問題，故規劃署建議批給為期一年的臨時規劃許可，以便監察有關情況。在為期一年的規劃許可屆滿後，申請人如欲繼續經營擬議的瀝青生產廠，可提交申請予小組委員會考慮。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

109. 秘書在回答委員有關司法覆核的詢問時說，司法覆核申請人的主要論據，是擬議的瀝青生產廠並非真正的臨時用途。各委員應注意，現有申請是新的規劃申請而不是續期申請，因此須按現行法定圖則的條文審批。小組委員會應根據目前的規劃情況考慮這宗申請，這些情況包括土地用途是否協調、對交通和環境的影響和區內人士的意見。

110. 反對這宗申請的公眾意見書提到擬議發展可能在氣味、灰塵和噪音方面影響附近居民並危害他們的健康，一些委員對此表示關注。一名委員詢問可否通過附加適當的規劃許可附帶條件，解決工業區與住宅區為鄰所產生的潛在問題。許惠強先生說，在瀝青生產廠投產前，申請人須向環保署署長取得牌照。

111. 區偉光先生解釋說，氣味、灰塵和噪音影響是瀝青生產廠引致的典型環境問題。根據《空氣污染管制條例》，如瀝青生產廠的生產數量超過每小時 250 公斤的上限，該廠會被界定為指明工序(焦油及瀝青工程)，必須申請牌照才能運作。為了防止工業區與住宅區為鄰而產生潛在問題，進行審慎的規劃是十分重要的。《香港規劃標準與準則》一般建議預留 100 米的緩衝區，以防止灰塵對住宅用途造成影響。由於申請地點／通道附近有易受影響的用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾，因此環保署署長不支持這宗申請。

112. 秘書在回答委員有關先前申請的詢問時說，擬議的瀝青生產廠先前獲得批准，原因是擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，不大可能對該區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。包括環境保護署在內的有關政府部門不反對申請，當局也沒有接獲區內

人士提出的反對。據申請人稱，申請地點當時已用作混凝土配料廠超過 15 年，並受短期豁免書規管。爲了適應不斷變化的市場情況，申請人把部分的混凝土配料廠改爲瀝青生產廠。

113. 一名委員指出，由於擬議的瀝青生產廠自二零零三年獲批准後從未投產，當局也接獲有關政府部門的負面意見和區內人士的反對，因此，小組委員會應根據目前的規劃情況重新考慮現有申請，而非把這宗申請視爲先前申請的延續。另一名委員也贊同上述意見。

114. 一名委員認爲，小組委員會在審批現有申請時應前後一致。由於有關「農業」地帶的規劃情況並無改變，小組委員會不宜偏離先前就涉及同一地點和同一用途的規劃申請所作的決定，因此可考慮就現有申請批給規劃許可。一名委員注意到上訴法庭已定於二零零七年二月底進行聆訊，並表示小組委員會適宜批給爲期一年的臨時許可，以便當局監察有關情況。在現行的許可屆滿後，如申請人提交新申請，小組委員會亦可把上訴法庭的判決列爲考慮因素。

115. 區偉光先生在提述文件圖 A-2(該圖顯示緊接申請地點東面和西面的混凝土配料廠已停止運作)後表示，小組委員會應考慮有關的情況和因素是否有所改變，足以支持向這宗申請批給規劃許可。一名委員指出，混凝土配料廠是現有用途，可隨時恢復運作。

116. 主席詢問混凝土配料廠的現況。許惠強先生說，緊接申請地點東面和西面的混凝土配料廠已停止運作，但並無資料說明該廠何時和爲何停止運作。

117. 區偉光先生在回答主席的詢問時重申，根據《空氣污染管制條例》，如瀝青生產廠的生產數量超過每小時 250 公斤，該廠會被界定爲指明工序(焦油及瀝青工程)，必須申請牌照才能運作。但是，申請人並無在申請書提供資料，說明擬議瀝青生產廠的生產數量。

[鄭鴻亮先生此時暫時離席。]

118. 一名委員對這宗申請有所保留，因爲擬議發展可能對附近的環境造成滋擾。另一名委員認同當局可根據相關法例，透過發牌制度對擬議瀝青生產廠在運作時可能引致的環境滋擾進行管制。該委員亦認爲小組委員會應延期對這宗申請作出決定，並要求申請人提供進一步資料，特別是有關該廠生產數量和適當監管措施的資料，以支持申請供小組委員會作考慮。

119. 主席總結說，小組委員會會延期對這宗申請作出決定，以待申請人提供進一步資料。小組委員會亦要求申請人提供資料，說明瀝青生產廠每小時按公斤計算的生產數量，以及申請地點東鄰和西鄰的混凝土配料廠會否及何時恢復運作。一名委員補充說，鑑於現在越來越多市民渴望有更好的生活環境，小組委員會應審慎行事，避免在落實這宗申請所涉發展時引起不良的環境問題。該委員建議要求申請人提交紓緩措施，以盡量減輕可能對環境造成的影響。各委員同意。

120. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交下述的補充資料，包括瀝青生產廠每小時按公斤計算的生產數量；申請地點東面和西面的混凝土配料廠會否及何時恢復運作；以及為盡量減輕對環境可能造成的影響而採取的紓緩措施。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。

[鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TP/382 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新圍仔村第5約地段第431號A分段第1小分段  
至第6小分段、829號K分段及829號L分段  
興建六幢屋宇(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/TP/382號)
- 

### 簡介及提問部分

121. 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) 擬建六幢屋宇(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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

123. 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十二月十五日止。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以下條件：

- (a) 提交和落實美化環境建議，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；以及
- (b) 提交排水建議和提供排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人，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》。申請人及其承建商在展開建築工程前，應先與中華電力有限公司聯絡，請該公司改變現有低壓架空電纜的路線，或以地下電纜取代有關的低壓架空電纜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/NE-KTS/240 在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤  
第 100 約地段第 1623 號 B 分段、1624 號 A 分段  
至 I 分段、1624 號餘段、1626 號、1628 號、  
1629 號及 1631 號至 1637 號和毗連政府土地  
作臨時貨倉用途並附設辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/240 號)
- 

### 簡介及提問部分

125. 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：

[梁廣灝先生在簡介期間返回會議席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉用途並附設辦公室(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／通道附近有易受影響用途，預期擬議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；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 段和 11.2 段。申請地點設有約三至四米高的邊界圍欄，物料處理作業會在封閉的地方進行。附近的民居應不會直接看見物料處理活動。申請地點有一條較短的通道通往主要公共道路(即粉錦公路)，該通道亦已鋪築路面。為解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減輕可能對環境造成的滋擾。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

127. 主席說，有關發展與附近主要為工場和露天貯物場的用途並非不相協調，小組委員會可對這宗申請從寬考慮，批給規劃許可。

128. 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，至二零零九年十二月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，包括貨櫃車在內的重型貨車不得運送貨物進出申請地點；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零七年三月十五日或之前，提交通道和相關行人徑的改善措施，而有關措施須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上述(b)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年六月十五日或之前，落實通道和相關行人徑的改善措施，而有關情況須符合運輸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三個月內，即在二零零七年三月十五日或之前，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上述(d)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年六月十五日或之前，提供排水設施，而有關情況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三個月內，即在二零零七年三月十五日或之前，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；
- (g) 就上述(f)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年六月十五日或之前，落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零七年三月十五日或之前，提交有關滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上述(h)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年六月十五日或之前，提供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；

- (j) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。

129. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 小組委員會批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了密切監察有關發展和申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與地政總署北區地政專員聯絡，商討爲申請地點重新發出短期豁免書和短期租約；
- (c) 留意文件第 9.1.7 段水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減輕可能對環境造成的影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/NE-LYT/346 擬在劃爲「康樂」地帶的粉嶺流水響道第 85 約地段第 568 號餘段(部分)及 567 號 D 分段(部分)和毗連政府土地設臨時電子及電器產品(電腦陰極射線管顯示器及電視)回收及加工廠(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/346 號)
- 

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時電子及電器產品(電腦陰極射線管顯示器及電視)回收及加工廠(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，因為預期擬議設施在運作時，會對環境造成影響。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點非常接近軍地河(距離約五米)。舊陰極射線管所含的重金屬是有害物質，會對環境和人體構成重大危險。申請書未有提供足夠資料，以證明回收設施在運作期間不會對附近的易受影響用途造成不良影響。運輸署助理署長／新界因通往申請地點的通道不合標準而對申請有所保留；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，主要以土地用途不協調和環境及交通方面的理由反對這宗申請。北區民政事務專員表示，有一名區內人士支持這宗申請，另有兩人以環境污染和公眾健康的理由反對這宗申請；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 10.1 至 10.3 段。擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向；申請書也沒有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。

131. 主席就文件圖 A-4 詢問申請地點上構築物的情況。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說，申請地點現時有一間一層高的小屋，由波紋鐵板建成。該小屋可能是根據先前申請(編號 A/NE-LYT/147)所建的貨倉，上述申請在一九九八年獲得批准。

#### 商議部分

132. 主席說，由於擬議發展會對附近地區的環境造成不良影響，故對這宗申請不予支持。

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於劃為「康樂」地帶的地區內。「康樂」地帶的規劃意向，主要是推動低密度康樂發展，以改善地帶內的環境質素。設立此地帶亦旨在促進動態及／或靜

態康樂活動和旅遊的發展。當局的用意是設立「康樂」地帶，逐漸淘汰現有的露天貯物用途，改善這些地方的環境。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；以及

- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/NE-LYT/347 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺塘坑政府土地設公用事業設施裝置(組合式電力變壓器)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/347 號)
- 

#### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置(組合式電力變壓器)；
- (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。北區民政事務專員表示，有一名區內人士支持這宗申請，其餘則沒有表示意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

136. 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十二月十五日止。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) 更改申請地點內受擬議發展影響的現有水管的路線，而有關情況須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 設計和提供排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交和落實美化環境建議，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。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署北區地政專員申請挖掘許可證；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即擬議發展應與附近的道路、行人徑和通道相距至少一米；以及
- (c) 留意文件第 8.1.8 段屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。

## 議程項目 9

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/NE-KTS/228-1 申請修訂許可——  
擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、  
「農業」地帶及「道路」用地的  
上水古洞南第 95 約地段第 2242 號  
興建屋宇(修訂獲批准的計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/228-1 號)
-

### 簡介和提問部分

138. 這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新地有業務來往，因此就本議程項目申報利益。小組委員會知悉申請人在二零零六年十二月十一日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對這宗申請作出決定，以便申請人有較多時間準備和提交美化環境方面的補充資料，供規劃署進一步考慮。由於文件是關於申請人要求延期考慮申請，而城規會的慣常做法是批准申請，因此葉先生和鄭先生不必離席。

### 商議部分

139. 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(限於簡介及提問部分)]

(ii) A/NE-LT/240-1 申請把劃為「農業」地帶的  
大埔林村沙壩村第 8 約多個地段  
根據申請編號 A/NE-LT/240  
已獲批准的七幢新界豁免管制屋宇  
(小型屋宇)(為期三年)的展開發展期限延長，  
至二零零九年十二月二十二日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/240-1 號)

---

(iii) A/NE-LT/241-1 申請把劃為「農業」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的  
大埔林村坑下莆村第 7 約多個地段  
根據申請編號 A/NE-LT/241  
已獲批准的五幢新界豁免管制屋宇  
(小型屋宇)(為期三年)的展開發展期限延長，  
至二零零九年十二月二十二日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/241-1 號)

---

140. 由於兩宗申請的性質類似，而兩塊用地均坐落於林村分區計劃大綱圖的「農業」地帶上，委員同意可以把兩宗申請一併考慮。

### 簡介和提問部分

141. 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) 把申請編號 A/NE-LT/240 和 241 已獲批准的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(為期三年)的展開發展期限延長至二零零九年十二月二十二日；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長和環境保護署(下稱「環保署」)署長維持他們先前的意見，不贊成／不支持這宗申請；
- (d) 大埔民政事務專員沒有接獲有關這兩宗申請的區內反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由分別載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT240-1 和 241-1 號第 8.2 和 8.3 段。雖然漁護署署長和環保署署長不支持這宗申請，但其他有關政府部門不反對亦不提供意見予這宗延長期限的申請。鑑於漁護署署長和環保署署長的疑慮，規劃署訂立了適當的規劃許可附帶條件。雖然有關的規劃許可附帶條件無一得以履行，但據悉申請人在這階段未有可能履行這些附帶條件。

142. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

#### 申請編號 A/NE-LT/240-1

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申請內容，批准把展開這項獲准發展(為期三

年)的期限延長三年至二零零九年十二月二十二日，但須附加以下條件：

- (a) 提供排水設施，而有關的提供情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在地盤平整和建築期間處置廢土的情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供處置廢水的化糞池和滲水池，以及把污水渠接駁至不少於 30 米以外的水道，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求。

144. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 在展開地盤平整工程前，就考古勘察的範圍諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處；
- (b) 小型屋宇發展必須獲得地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地進行，而有關批地只會給予原居村民；
- (c) 留意漁護署署長的意見，即有關地點接近《環境運輸工務局技術通告(工務)編號 5/2005 號》頒布的一條具生態價值河流。申請人必須採取足夠措施，以防影響或污染河流；以及
- (d) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引第 35A 及 36 號。

申請編號 A/NE-LT/241-1

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請內容，批准把展開這項獲准發展(為期三年)的期限延長三年至二零零九年十二月二十二日，但須附加以下條件：

- (a) 提供排水設施，而有關的提供情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在地盤平整和建築期間處置廢土的情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供處置廢水的化糞池和滲水池，以及把污水渠接駁至不少於 30 米以外的水道，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求。

146. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 小型屋宇發展必須獲得地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地進行，而有關批地只會給予原居村民；
- (b) 留意漁護署署長的意見，即申請地點附近有一條河道。申請人必須採取足夠措施，以防影響或污染河流；以及
- (c) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引第 35A 及 36 號。

#### 備註

147. 主席說，餘下的議程項目不會向公眾公開，原因是有關申請是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交。