

## 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零七年二月二日下午二時三十分  
舉行的第 343 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

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

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

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

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

譚鳳儀教授

杜德俊教授

簡松年先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年一月十九日

第 342 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」)二零零七年一月十九日第 342 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) 新接獲的城市規劃上訴

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2007 年第 2 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村  
第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、  
第 298 號(部分)、第 301 號(部分)、第 302 號 A 分段、  
第 302 號餘段、第 303 號、第 304 號、  
第 306 號及第 307 號(部分)  
設臨時循環再造物料轉運站(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TYST/331)
- 

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零七年一月十七日經覆核後駁回一宗申請的決定，有關申請擬設臨時循環再造物料轉運站，為期三年。有關地點在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「鄉村式發展」地帶。城規會在二零零六年十二月二十二日駁回有關申請，主要理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；有關發展不符合有關「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；以及申請書內沒有足夠資料，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。

3. 秘書續說，上訴聆訊日期待定。秘書處會按照慣常做法代表城市規劃委員會處理關於這宗上訴個案的所有事宜。

(b) 城市規劃上訴個案的裁決

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 22 號  
在劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1303 號(部分)、  
第 1305 號(部分)、第 1308 號(部分)、  
第 1311 號(部分)、第 1317 號(部分)、  
第 1318 號(部分)、第 1319 號(部分)、  
第 1320 號(部分)及毗連政府土地  
開設臨時外展訓練中心(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTN/223)
- 

4. 主席報告，上訴委員會已駁回一宗上訴。二零零五年十月三十一日，上訴人提出有關上訴，反對城規會在覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTN/223)的決定，有關申請擬在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/5》上劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的土地開設臨時外展訓練中心，為期三年。上訴委員會在二零零六年十一月九日聆訊有關上訴，並在二零零七年一月二十三日駁回上訴，理由是有關申請和覆核申請及現在的上訴，實際上只是重覆上訴人先前在二零零三年六月所提出作相同用途的申請；上訴人從未解決城規會駁回先前申請時提出的關注事宜；申請用途涉及的活動不符合「自然保育區」地帶和「農業」地帶的規劃意向，亦與附近一帶和林村郊野公園的鄉郊特色不相協調；以及新界部分地方是遠足熱門地點，在周末和公眾假期特別受歡迎。上訴委員會不相信野戰活動不會干擾廣大遠足者。在所有情況下，城規會駁回覆核申請的理由並無出錯。

(c) 城市規劃上訴數據

5. 秘書說，截至二零零七年二月一日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 27 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	95 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	260 宗

[區偉光先生此時到達參加會議。鄭心怡女士此時暫時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TKO/2 申請修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TKO/15》的「綜合發展區」地帶的「註釋」——  
將軍澳第 92 區影業路第 224 約地段  
第 368 號及第 371 號和毗連政府土地  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TKO/2 號)

---

簡介和提問部分

6. 小組委員會知悉申請人要求延期考慮這宗申請，以便有時間與相關政府部門解決尚待處理的事宜。

## 商議部分

7. 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。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

## 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/SK-HC/139 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北圍第 210 約地段第 11 號(部分)、第 13 至 16 號、第 17 號(部分)、第 18 至 20 號、第 21 號(部分)、第 23 號(部分)、第 25 至 28 號、第 29 號(部分)、第 30 號(部分)、第 31 至 33 號、第 34 號(部分)、第 35 號(部分)、第 36 號、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號、第 40 號(部分)、第 41 號、第 42 號、第 45 號(部分)、第 46 號餘段(部分)及第 48 號餘段(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/SK-HC/139 號)
- 

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議低密度住宅發展項目；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀和城市設計角度而言，對這宗申請有所保留。「綠化地帶」應予保留，因為申請地點屬半天然土地，景色宜人，適合區內居民作靜態康樂用途。即使防止非法傾卸廢物的措施稍見成效，亦不足以抵消有關發展可能會對現有的景觀特色所造成的不良影響，以及抵消近郊住宅發展侵入的影響。此外，視覺影響評估並無提供足夠資料，使當局可詳細查核有關電腦合成照片的準確程度。其他相關政府部門不反對這宗申請，但運輸署、渠務署及環境保護署提出若干技術問題。申請人已回應上述部門提出的意見。有關意見已發給委員傳閱，並於會上呈閱；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展會對自然環境造成不良影響；通往漁仔涌村的道路受阻；對交通造成不良影響；以及日後的道路改善工程受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。擬議發展既不符合「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，因為進行擬議發展須清除植物；申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀、交通及視覺效果造成不良影響；以及擬議發展如獲批准，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，令發展侵入「綠化地帶」，導致自然環境質素普遍下降。

9. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 一名委員詢問，如申請人根據第 12A 條提出申請，修訂申請地點的用途地帶，則擬議發展會否獲得批准。西貢及離島

規劃專員陳俊鋒先生回應時表示，規劃署不支持進行擬議發展，除了因為有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向和相關的城規會規劃指引外，進行擬議發展亦須清理植物，以及申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀、交通及視覺效果造成不良影響。擬議發展如獲批准，會為其他同類申請立下不良先例。此外，申請地點涉及先前四宗被小組委員會拒絕的申請。

11. 委員同意不應支持這宗申請，而對於修訂申請地點用途地帶的同類申請，委員亦會以相同因素考慮。

12. 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「綠化地帶」的規劃意向，即是利用現有的天然地理環境作為發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。有關發展項目的建議並無提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關『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的規定，因為進行擬議發展須清除植物；
- (c) 申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀、交通及環境造成不良影響；以及
- (d) 擬議發展如獲批准，會立下不良先例，導致同類發展申請增加。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會對區內的景觀環境和基建設施造成不良影響。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-TLS/32 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
西貢碧翠路 38 號麗沙灣別墅 8 號屋  
毗連的政府土地興建臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLS/32 號)
- 

### 簡介和提問部分

13. 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) 擬建的臨時私人花園；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言不支持這宗申請，因為興建花園會侵擾山坡景觀，亦令近郊發展侵入以天然景觀為主的環境。這宗申請可能會對在「自然保育區」地帶興建花園構成進一步壓力，對鄉郊和半天然景觀造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由麗莎灣別墅業主立案法團主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。這宗申請如獲批准，會為「自然保育區」地帶內其他同類申請立下不良先例。

14. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

15. 一名委員表示，擬建的臨時花園會對「自然保育區」的天然景觀和生態造成不良影響。

16. 一名委員詢問這宗申請如被拒絕，申請地點會否回復原來的自然面貌。苗力思先生回答時表示，如當局不批給規劃許可，地政總署便會對有關地點採取管制行動。

17. 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」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。申請書未有提供關於公眾利益或規劃優點的理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內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出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

## 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、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-LYT/4 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》把粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 2412 號由「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/4 號)
- 

### 簡介和提問部分

18. 小組委員會知悉申請人要求延期考慮這宗申請，以便有時間回應區內村民就申請提出的意見。

### 商議部分

19. 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/ST/3 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22》把沙田第 186 約地段第 380 號餘段(部分)由「綠化地帶」改為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/3 號)
-

## 簡介和提問部分

20. 小組委員會知悉申請人要求延期考慮這宗申請，以便有時間準備並提交補充資料，回應相關政府部門就技術事宜提出的意見。

## 商議部分

21. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-HT/4 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺獅頭嶺第 76 約地段第 84 號 B 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-HT/4 號)
- 

## 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小型屋宇(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，因為申請地點屬優質農地，復耕潛力亦高。其他相關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／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 11.1 段。擬議發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定。申請地點只有部分土地位於「農業」地帶內。擬議發展與附近的鄉村民居並非不相協調。

23. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

24. 委員知悉這宗申請符合《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》的規定。

25. 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二零一一年二月二日止。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必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供排水設施，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意規劃許可只批予申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保有關通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可；
- (b) 評估是否須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管、解決與敷設水管相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 留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
- (d) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/350 在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 579 號餘段(部分)  
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/NE-LYT/350 號)
- 

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時建築材料露天貯物場；
- (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，以及擬議用途會對環境造成滋擾。獲諮

詢的其他政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員接獲一份區內人士的意見，認為有關發展項目應採取預防措施，以免阻塞毗連河道；以及
- (e) 政府部門的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。申請地點屬第 3 類地區，並不符合有關「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 的規定，因為申請地點先前未獲批給規劃許可，因此有關申請不會獲從優考慮。毗鄰申請地點有一些住用構築物。申請書並無提供足夠資料，以證明有關申請不會對附近地區的環境造成不良影響。環保署署長基於環境理由，不支持這宗申請。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

28. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

29. 委員知悉毗連申請地點的土地有一宗同類申請曾獲批准，然而有關地點與區內的住用構築物相距較遠。

30. 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 的規定，因為申請地點先前未獲批給規劃許可，而且申請人並無提交技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KLH/357 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑村第9約政府土地興建屋宇(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-KLH/357號)
- 

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，因為申請地點接近甚具生態價值的河流。其他相關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，但民政事務專員接獲一份區內人士提出的反對，所持理由是「綠化地帶」應予保存；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。這宗申請符合有關『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，以及《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》的規定。鑑於漁護署署長對申請有所保留，建議附加指引性質的條款，即須在擬建小型屋宇施工期間實施保護措施，以免河道受到影響。

32. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

33. 委員知悉這宗申請符合有關『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，以及《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》的規定。

34. 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二零一一年二月二日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 將排污系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區，而有關措施必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) 留意待公共污水收集網絡竣工後，方可落實興建擬議小型屋宇；
- (b) 留意須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 留意須採取適當的保護措施，以免在小型屋宇施工期間附近河道受到影響；

- (d) 與地政總署大埔地政專員聯絡，以確保獲准興建的小型屋宇不會侵佔渠務署的排水改善工程項目編號 4112CD 和毗鄰政府土地租用牌照第 T13879 號土地的範圍；
- (e) 留意申請地點位於洪泛平原區，在有關排水改善工程未完成前，申請地點在暴雨期間可能出現地面泛流和水浸；
- (f) 留意申請地點附近有一些果樹，申請人應確保在小型屋宇施工期間，不會砍伐或干擾樹木；以及
- (g) 留意規劃許可只批予申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保有關通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/367 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村新屋排村第 19 約地段第 347 號 B 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-LT/367 號)
- 

簡介和提問部分

36. 秘書報告，劉志宏博士現時與提交該申請的顧問有業務往來，因此已就該申請申報利益。劉博士已就未能出席會議致歉。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，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(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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對該申請。

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 委員注意到該申請符合《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》的規定。

40. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (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) 提供走火通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取防護措施，確保集水區不會有淤積或污染問題，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意在公共污水收集網絡竣工後，擬議小型屋宇實際的施工工程才可展開；
- (b) 留意預留足夠地方，以便擬議小型屋宇接駁公共污水收集網絡；以及
- (c) 留意該規劃許可只批給申請發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則規定，以及在進行道路工程前獲城規會批給規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LT/368 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 913 號 B 分段餘段興建屋宇(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/368 號)
- 

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，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(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，水務署署長則提出反對，理由是申請地點位於集水區，並非區內計劃敷設的污水收集系統涵蓋的範圍。運輸署助理署長／新界對該申請有所保留。他認為小型屋宇應盡可能在「鄉村式發展」地帶內興建。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持該申請，理由是該處現時屬苗圃的一部分，四周有其他苗圃及耕地，附近亦有完善的農業配套設施。

- (d) 在該申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不支持該申請。該申請不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不贊成該申請。該申請不符合《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》的規定，原因是擬議發展項目位於集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。環保署署長不支持該申請，水務署署長亦提出反對。

43. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 委員注意到該申請不符合《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》的規定，原因是擬議發展項目位於集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 該申請不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。設立該地帶的目的，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。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展項目不符合《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》的規定，原因是擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於水務署的上段間接集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，以證明集水區的擬議發展項目不會對區內水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/224 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔蘆慈田村附近第 17 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/224 號)
- 

### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在該申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，民政事務專員則收到區內人士的一份意見書，同樣表示支持該申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對該申請。

47. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

48. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (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) 提供走火通道、滅火水源及消防裝置，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。

49. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 把擬議組合式變壓站後現有毗連道路向側移離三米，方便當局日後進行路面擴闊工程；
- (b) 向地政總署大埔地政專員申請批給短期租約；
- (c) 申請人須留意，如涉及不獲豁免的建築工程，則應委任認可人士及／或註冊結構工程師進行該工程，並在動工前提交建築圖則，以供建築事務監督審批；
- (d) 修改界線，以免現有水管被侵佔。另一方法是把水管遷移，從而避免出現侵佔情況。遷移工程費用由申請人負責；以及
- (e) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TP/384            擬在大埔新圍仔村第 5 約地段第 829 號 I 分段及第 829 號 J 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/384 號)
- 

#### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對該申請有所保留，原因是並無合適車輛通道通往申請地點，但他認為擬議發展項目所帶來的交通量預料不會很大。其他有關政府部門不反對有關申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在該申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳載的理由，不反對該申請。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 委員注意到該申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」)及《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》的規定。

53. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (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；以及
- (c) 提供走火通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就擬議發展項目自費提供妥善排水設施，並須留意申請地點附近並無公共雨水排放設施；
- (b) 儘管申請地點有公共排污駁引設施，但有關設施距離頗遠(約在 30 米範圍以外)，因此須就其屬意的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 安排將申請地點西北角的墳墓遷移，費用由他本人負責。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/TP/385 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔半山洲村第 21 約地段第 329 號 M 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/TP/385 號)
- 

#### 簡介和提問部分

55. 葉天養先生曾參與半山洲村一個工程項目，因此已就此議項申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，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(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或負面意見；

- (d) 在該申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳載的理由，不反對該申請。

57. 主席詢問圖 A-2 所示受影響遊樂場的土地類別。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應表示，文件第 8.1(b) 段指出受影響的網球場屬申請人所有。

#### 商議部分

58. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (a) 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；
- (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；以及
- (c) 提供走火通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並解決與鋪設水管相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (b) 透過私人集水坑及抽水系統，使擬議發展項目供水充足；

- (c) 留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 就擬議發展項目所採用的污水處理／排放方法，徵詢環境保護署的意見；以及
- (e) 在電纜附近進行工程時，須按照《有關在供電電纜附近工作的實務守則》行事。申請人在施工前須聯絡中華電力有限公司，把現有電纜移離擬議發展項目附近一帶。

[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)]

- (ix) A/ST/646 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的沙田松嶺里1號興建宗教機構(擴建現有教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/646 號)
- 

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(擴建現有教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在該申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對該申請。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (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；以及
- (b) 提供走火通道及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 向地政總署沙田地政專員提出申請，以便修訂租約，准許在申請地點擴建教堂；
- (b) 遵照屋宇署所執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部有關緊急車輛通道安排的規定；
- (c) 就崩堤對擬議發展項目的影響進行評估，並自行作好準備。計劃倡議者如須索取堤壩安全情況資料，可與水務署水塘安全組聯絡；以及
- (d) 留意文件第 8.1.8 段所載土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，即須按照建議設定地役權，並須暫時佔用部分申請地點的空域。

[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、大埔及北區陳永榮先生出席回答委員的查詢。許先生及陳先生此時離席。]

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應邀出席會議。]

[鄭恩基先生此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM/353 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的屯門第44區湖安街及湖山路交界處東北面的政府土地作政府用途(聯用綜合大樓及魚類批發市場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/353號)
- 

簡介及提問部分

64. 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) 擬議聯用綜合大樓及魚類批發市場的詳細資料；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲 728 份公眾意見，當中 5 份表示支持，其餘 723 份表示反對。反對的意見中，718 份意見是內容劃一的信件，來自悅湖山莊和慧豐園居民、一份意見由慧豐園居民提出，附載 2 400 個簽名、一份意見來自慧豐園業主委員會、一份意見是反對屯門 44 區建漁市場大聯盟的

信件、一份意見來自 4 名屯門區議員以及一份意見來自一名個別人士。他們反對的理由是擬議發展會令休憩用地減少，並帶來噪音、難聞氣味和衛生等環境問題。此外，擬議綜合大樓選址錯誤，會對附近居民帶來負面影響，以及擬議發展內漁市場和社區會堂用途不相協調；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請。申請地點在《屯門分區計劃大綱圖》中主要被劃為「政府、機構或社區」地帶，而擬議發展大致符合該地帶的規劃意向。為回應區內人士關注擬議發展可能影響環境，有關發展北移 20 米，佔用了毗連「休憩用地」地帶的一些地方。由於當局根據《香港規劃標準與準則》，在第 44 區預留了約 6 公頃足夠的休憩用地，故此損失 304 平方米的休憩用地尚可接受，況且擬議發展內約 4 000 平方米的美化環境地方亦會開放予市民享用。擬議發展用以重置的青山魚類批發市場，在一九七零年代落成，場內環境有欠理想。這項重置政策獲衛生福利及食物局的支持。擬議發展是指定工程項目，環境保護署署長於二零零三年三月批准有關的環境影響評估，但附帶條件是必須解決附近環境可能受到的影響。擬議發展和提供所需社區設施，與附近地方的休憩用地、「政府、機構或社區」以及住宅發展相互協調。屯門區議會支持這項建議，並促請政府盡快落實執行。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議]

65. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

66. 一名委員認為，鑑於當局接獲大量公眾意見，相關政府部門可由民政事務專員代為聯絡，向區內人士進一步解釋這宗申請的背景和細節、所進行的環境影響評估和建議採取的紓緩措施以盡量減少所造成的影響。

67. 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二零一一年二月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在申請地點提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請人應就有關發展申請永久撥地，並向相關部門申請正式批准永久協議書／同意書，以重置通往石油氣庫的車輛通道；撤銷現有的公眾露天停車場；以及根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)永久封閉湖堤街及公眾登岸梯級。
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即受擬議發展影響而須進行的主水管改道工程涉及的費用概由申請人承擔。
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在這項計劃推行的較後階段，以計算方式證明新系統水力充足。
- (d) 聯絡悅湖山莊和慧豐園的居民，向他們提供有關擬議發展的資料，以消除他們的疑慮。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/148 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順風圍第124約地段第3669號餘段(部分)、第3670號(部分)、第3671號(部分)、第3675號B分段(部分)、第3675號E分段(部分)、第3720號(部分)及第3721號(部分)設置臨時辦公室及貨倉(為期3年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/148號)
- 

#### 簡介及提問部分

69. 委員備悉，申請人要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間回應有關政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

70. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間擬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)]

- (iii) A/TM-LTY Y/149 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的屯門藍地第124約地段第2291號及毗連政府土地設置臨時停車場(私家車)(為期3年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/149號)
- 

#### 簡介及提問部分

71. 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) 擬議臨時停車場(私家車)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對於任何在青山公路近申請地點路段增設出入口的建議，均有所保留；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，當局共接獲五份公眾意見，反對這宗申請，主要理由是有關發展會令佔用部分坐落於申請地點的兩個構築物的人士利益受損，並可能會對附近民居帶來環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不支持這宗申請，即申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對青山公路的交通造成負面影響，而運輸署助理署長／新界對此有所保留。況且，亦有公眾人士反對這宗申請。

72. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的交通造成負面影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/474 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第125約地段第1161號(部分)、第1198號(部分)、第1199號A分段、第1199號B分段(部分)、第1200號(部分)、第1201號(部分)、第1202號A分段、第1202號B分段、第1203號(部分)、第1204號(部分)、第1205號(部分)、第1206號(部分)、第1207號(部分)、第1208號及第1213號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期3年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/474號)
- 

#### 簡介及提問部分

74. 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) 擬作臨時露天存放建築材料及機械；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近設有易受影響用途，預期擬議發展會對有關用途造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為從景觀的角度考慮，擬議用途與毗鄰的鄉村自然環境不相協調。目前違例進行的發展已經大大改變現有景觀特色，並造成嚴重的干擾。運輸署助理署長／新界和渠務署總工程師／新界北分別對於在交通和排水方面累積造成的影響表示關注；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段載列的理由，不支持這宗申請。根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 2 類地區範圍內，由於申請書內沒有提供足夠的資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響，故此不符合有關指引。申請地點是先前八宗遭拒絕的規劃申請所在地，自該等申請遭拒絕以來，規劃情況並沒有任何改變，現時並無充分理據足以令當局偏離先前所作決定。

75. 委員備悉，當局在公眾提出意見期限屆滿後接獲一份公眾意見，該名提意見人於二零零七年一月三十一日另函要求小組委員會拒絕這宗申請，所持理由是申請人並無採取合理步驟以取得擁有人的同意。

#### 商議部分

76. 就該逾期提交的公眾意見和相關信件，秘書表示秘書處在二零零七年一月十二日致函提意見人，指出申請人已在申請地點張貼通知及把通知郵寄廈村鄉鄉事委員會，根據城規會就「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」所頒布的規劃指引編號 31，申請人已採取合理步驟按需要「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」。

77. 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，因為政府部門提出重要的負面意見。申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-HT/475 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村錫降圍第125約地段第1069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/YL-HT/475號)
- 

### 簡介及提問部分

78. 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表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段載列的理由，不反對這宗申請。

79. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

80. 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二零一一年二月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加條件，規定申請人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。

81. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便為發展項目供水，並須解決與水管敷設工程相關的任何土地問題，同時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；
- (b) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》，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安全規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後釐訂；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，申請人並須委任認可人士進行有關的地盤平整工程及公用排水工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/476 申請把劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第125約地段第826號A分段(部分)、第828號、第839號(部分)及第840號(部分)和毗連政府土地的臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及重型貨車)的規劃許可(申請編號A/YL-HT/333)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/476號)
- 

簡介及提問部分

82. 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) 擬議臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及重型貨車) 規劃許可的續期申請；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，由一名元朗區議員提出，反對這宗申請的理由是擬議發展與計劃土地用途不相協調，而且會為鄰近天水圍新市鎮的居民帶來噪音；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請，即臨時公眾停車場與附近以公眾停車場和貨櫃車停車場為主的土地用途並非不相協調。申請地點是先前兩宗規劃申請(編號 A/YL-HT/247 和 A/YL-HT/333)的所在地，由同一名申請人提出，而先前規劃許可的附帶條件全部獲得履行。這是一宗規劃許可續期申請，自批准先前申請至今，規劃情況一直沒有改變。雖然當局收到一份反對意見，但相關政府部門，包括環境保護署署長，並不反對這宗申請。申請地點距離天水圍新市鎮天瑞邨約 100 米，中間隔着高架的天影路和一條大溝渠。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊貨櫃車；
- (b) 在規劃許可有效期內，任何車輛如未領有根據交通規例發出的有效牌照，不得在申請地點停泊；

- (c) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批申請(編號 A/YL-HT/333)裝置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年八月二日或之前)，提交現有排水設施(即根據先前申請編號 A/YL-HT/333 獲得批准的設施)的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年八月二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十一月二日或之前)切實執行有關的保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年八月二日或之前)，在每個由貨櫃改裝的地盤辦公室內裝設一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點相關土地擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得在該地段搭建任何構築物。申請人應向元朗地政處申請短期租約，以便把違例佔用政府土地及在該土地搭建構築物事宜納入法定管制；以及
- (c) 採取環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近環境造成的影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vii) A/YL-KTN/268 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗錦田沙埔第107約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展連商業及政府、機構和社區設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/268號)

---

#### 簡介及提問部分

86. 葉天養先生和鄭恩基先生近期與申請人有業務往來，故此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會現時無須就此議項進行討論和作出決定，故此委員同意葉先生和鄭先生無須離席。

87. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門提出的意見。

#### 商議部分

88. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並

同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間擬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)]

(viii) A/YL-KTN/269 擬在劃為「農業」地帶的元朗大江埔第110約地段第53號C分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/269號)

---

### 簡介及提問部分

89. 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表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，附載18名區內村民的簽名，基於擬建屋宇阻塞現有行人通道提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第11.1段載列的理由，不反對這宗申請，即擬建小型屋宇與附近的村屋群相互協調，相關政府部門亦不反對這宗申請。雖然這宗申請不符合「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」，即長江村內劃為「鄉村式發展」地帶的地方有足夠土地應付長江村和大江埔未來的小型屋宇需求，但元朗地政專員指出，擬建小型屋宇坐落於大江埔鄉村「範圍」內，屬於一八九八年後的認可鄉村，申請人亦符合資格申請批准建造小型屋宇，況且，現行政策

並不接納越村小型屋宇申請。根據上述臨時準則，由於情況特殊，當局可從寬考慮這宗申請。為回應區內村民的反對，在批給規劃許可時將會附加條件，規定申請人確保公眾通道暢通無阻。

90. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

91. 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二零一一年二月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 把擬議發展後移，以維持公眾通道暢通無阻，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

92. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即倘這宗申請獲得批准，申請人應按照路政署制訂的標準圖則 H1113B 號及 H1114A 號，在江大路的路口建造車輛進出口通道；同時留意面向申請地段的江大路路段，並非／不應由該署負責維修保養；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即這項發展不應阻礙地面水流，否則便應採取相應的紓解措施；申請人應就污水處理／排放事宜徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人應根據地政總署最新發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓及消防裝置。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釐訂；

- (d) 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，以便為發展項目供水，並須解決與水管敷設工程相關的任何土地問題，同時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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，申請人並須委任認可人士進行有關的地盤平整工程及公用排水工程；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立有關在供電電纜附近工作的實務守則。申請人及其承辦商在申請地點附近搭建任何構築物前，應先聯絡中華電力有限公司，把現時接近擬議發展的低壓架空電纜改道。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-KTN-/270 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第103約地段第1041號闢設兩個加油站(包括石油氣)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN-/270 號)
- 

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設兩個加油站(包括石油氣)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，亦接獲由民政事務專員轉介區內人士的一份反對意見，兩份意見由同一人提出，基於擬議加油站的安全問題表示反對；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，即在區內闢設擬議加油站不單能為駕車人士提供服務，亦能善用土地。雖然一名區內人士以消防安全理由提出反對，但相關政府部門並不反對這宗申請，況且，先前兩宗加油站用途的申請均獲小組委員會批准，而今天的申請只是對上次的核准計劃作出修訂。

94. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實車輛通道建議和出入口安排，包括設置加油站的道路標記及交通標誌，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實車輛進出通道建議，而有關建議和落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (c) 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；
- (d) 根據核准的渠務影響評估，提供洪泛紓緩措施及任何其他雨水疏導設施，並加以保養維修，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交加油站的接地設計和風險評估報告，而有關設計／報告必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即總綱發展藍圖中顯示擬提供闊 6 米的渠務預留地，但土地契約並無載列有關資料。視乎渠務署的意見，承批人或須修訂契約，以便在有關地段提供渠務預留地；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即根據《運輸策劃及設計手冊》第三冊所述，在車輛進出通道之間單車徑邊緣位置，以及在擬議加油站出、入口的單車徑，每隔 750 毫米和 1 100 毫米設置標柱；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關通道建議亦應提交運輸署審批。如獲運輸署同意，便應在出入口建造車輛進出通道，而有關通道應按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號建造，視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點鄰近的凹頭瀘水廠接駁兩條直徑 1 400 毫米的總食水管，假如擬議加油站發生火警或爆炸，導致該兩條食水管損毀，元朗區成千上萬居民將沒有食水供應；假如加油站地下油缸漏油，水務署為該兩條

食水管進行保養維修工程時亦會有危險。因此，申請人按照其計劃文件附錄 B 第 8(a) 條所述，進行定量風險評估時應顧及上述因素；

- (e) 留意消防處處長的意見，即處方在正式接獲危險品牌照的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即提交加油站的接地設計，當中應夾附圖則詳細說明所採用的接地和接駁方法，以應付架空電纜因雷擊或電力故障導致對地電勢升降所涉及風險。設計書中亦應具體指出所遵守的國際標準或指引的詳情。申請人並應另行擬備風險評估報告，以證明有關風險已經消除或減低至可接受水平；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即築建一條通道以連接申請地點與公用街道，以符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定和相關政府部門的要求。根據《建築物條例》，申請人亦須把擬議建築工程圖則呈交屋宇署審批。

[區偉光先生此時返回議席上]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-LFS/153 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2179 號(部分)、第 2180 號(部分)、第 2181 號餘段(部分)、第 2191 號(部分)及 2192 號(部分)用作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-LFS/153 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料；
- (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，理由是申請地點附近及通道有易受影響用途，預料會對環境構成滋擾。運輸署助理署長／新界則關注到有關申請會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。其他獲諮詢的政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (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／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。由於當局並無建議有關「住宅(戊類)」地帶須迫切進行發展，因此申請中的這宗臨時用途可予暫時容忍。申請地點東鄰先前有一宗涉及面積較大的申請獲得批准，許可的有效期至二零零八年。環保署所關注的問題，可透過附加有關限制運作時間的規劃許可附帶條件，以及加入一項指引性質的條款，要求申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》而獲得解決。由於申請地點面積細小，而申請人告知只會使用輕型貨車，因此不會對交通造成嚴重影響。

98. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

99. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年二月二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在晚上六時至翌日早上九時於申請地點內進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點內進行修理、清潔、拆卸或工場活動；
- (d) 申請地點周邊五米範圍內，物料堆疊的高度不得超出邊界圍欄的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零七年八月二日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零七年八月二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，有關美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零七年十一月二日或之前)落實，而有關落實情況必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六個月內(即二零零七年八月二日或之前)提交出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，有關出入口通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零七年十一月二日或之前)落實，而有關落實情況必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六個月內(即在二零零七年八月二日或之前)，在由貨櫃改裝而成的地盤辦公室

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規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年八月二日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)、(j)或(k)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
- (n) 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規會的要求。

100. 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) 留意元朗地政專員的意見，即倘地段第 2181 號餘段內構築物的使用者並非現有短期豁免書內訂明的許可使用者，則地段擁有人須向其辦事處取得批准，並且就在申請地點上搭建構築物一事向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議與環境相關的紓緩措施，以盡量減低潛在的環境影響；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須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，以及澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並且須徵詢有關土地和維修保養部門的意見；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即確保有關地點收集所得的徑流會排往現有排水渠，而該等排水渠足以排走有關申請地點額外產生的水流。此外，申請人須自費負責興建及保養所有擬議排水設施，以及妥為保養該等排水設施。如在運作期間發現有關設施不足／欠妥，須採取補救措施。申請人應對任何因排水設施發生故障而造成的損壞或滋擾承擔法律責任，並就因此導致的申索及要求作出補償；以及
- (f) 留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，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點內的違例構築物視作可以接納。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-MP/154 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 104 約地段第 3235 號 A 分段至 3235 號 F 分段、3235 號餘段、3236 號 A 分段至 3236 號 G 分段、3236 號餘段、3237 號 A 分段至 3237 號 I 分段、3237 號餘段、3238 號 A 分段至 3238 號 F 分段、3238 號餘段、3239 號 A 分段至 3239 號 D 分段、3239 號餘段、3240 號、3241 號、3244 號 A 分段至 3244 號 D 分段、3244 號餘段、3245 號 A 分段至 3245 號 K 分段及 3245 號餘段和毗連政府土地填土及填塘用作獲批准的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/154 號)
- 

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生請委員留意文件第 2(f)段第 5 行應更正為「不平坦」及與其他土地表面格格不入。

102. 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) 擬為獲准的新界豁免屋宇發展進行填土和填塘工程；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注到在魚塘附近或魚塘內進行鄉村發展，由於不協調發展毗鄰而立，因而產生問題，尤其在施工期間，有關發展會排放污水到附近池塘。漁農

自然護理署署長不支持這宗申請，因為這宗申請涉及填塘，而棄置池塘仍有潛力，可繼續用作養魚池。元朗地政專員對申請地點加入政府土地有所保留，他不支持在申請地點填土和填塘。其他政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期及進一步公布資料期間，分別接獲三份和六份公眾意見書，公眾基於擬議發展會對交通、排水和環境帶來不良影響而提出反對；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 11.1 段。申請地點位於預算供發展小型屋宇之用的「鄉村式發展」地帶內。儘管漁護署署長基於發展涉及填塘而不支持這宗申請，但元朗地政專員已接獲 27 宗小型屋宇申請，而擬議為興建新界豁免管制屋宇而進行的填土和填塘工程亦有理據支持。至於環保署署長擔心因不協調發展毗鄰而立所產生的問題、污水排放，以及區內人士基於對環境和排水造成不良影響而提出反對，則可附加有關提交和落實排水建議的附帶條件而獲得解決。況且，根據既定土地行政方式，有關污水排放的安排會在處理小型屋宇批地階段處理。元朗地政專員關注到申請地點加入政府土地，則屬於土地行政事宜，當局已建議加入一項指引性質的條款，告知申請人留意有關元朗地政專員的意見。雖然區內人士以交通理由提出反對，但運輸署並沒有基於交通問題，反對有關申請。

103. 一名委員詢問既然「鄉村式發展」地帶內仍有未發展土地，申請人是否須進行填土和填塘，以進行小型屋宇發展。

104. 屯門及元朗地政專員蘇應亮先生回應時告知，有關地段由申請人擁有，申請地點和附近廣泛地區自一九九四年起劃為「鄉村式發展」地帶，因此，發展小型屋宇無須取得規劃許可。由於須進行填土和填塘，申請人才提出申請，申請具備充分理據，而申請人亦提交了排水建議。主席補充說，在「鄉村

式發展」地帶內進行填土和填塘須提出申請，目的是確保該區的排水情況不會受到不良影響，並非有關池塘具有生態價值。

### 商議部分

105. 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二零一一年二月二日止。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附帶條件：

- (a) 提交和落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在有關地點進行填土和填塘工程前，提交和落實排水建議，而有關建議和情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的其他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，即要求申請人停止違例佔用申請地點上的政府土地。無論是否取得規劃許可，元朗地政處並不保證向任何人批給短期租約以佔用任何政府土地，也不支持在有關政府土地上進行任何填土和填塘工程，對於事先未經元朗地政處的批准而佔用政府土地一事，其辦事處會採取適當的土地管制行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須提供阻截水流的排水渠，以免有關地段的地面水流出公用道路，以及提交通道建議(如有)，供其辦事處和相關政府部門提供意見；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署最新發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，申請

人須就新界豁免管制屋宇發展提供緊急車輛通道及消防栓。有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-MP/154 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 104 約地段第 3235 號 A 分段至 3235 號 F 分段、3235 號餘段、3236 號 A 分段至 3236 號 G 分段、3236 號餘段、3237 號 A 分段至 3237 號 I 分段、3237 號餘段、3238 號 A 分段至 3238 號 F 分段、3238 號餘段、3239 號 A 分段至 3239 號 D 分段、3239 號餘段、3240 號、3241 號、3244 號 A 分段至 3244 號 D 分段、3244 號餘段、3245 號 A 分段至 3245 號 K 分段及 3245 號餘段和毗連政府土地填土及填塘用作獲批准的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/154 號)
- 

#### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生請委員留意文件第 2(f)段第 5 行應更正為「不平坦」及與其他土地表面格格不入。

102. 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) 擬為獲准的新界豁免屋宇發展進行填土和填塘工程；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注到在魚塘附近或魚塘內進行鄉村發展，由於不協調發展毗鄰而立，因而產生問題，尤其在施工期間，有關發展會排放污水到附近池塘。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為這宗申請涉及填塘，而棄置池塘仍有潛力，可繼續用作養魚池。元朗地政專員對申請地點加入政府土地有所保留，他不支持在申請地點填土和填塘。其他政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期及進一步公布資料期間，分別接獲三份和六份公眾意見書，公眾基於擬議發展會對交通、排水和環境帶來不良影響而提出反對；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 11.1 段。申請地點位於預算供發展小型屋宇之用的「鄉村式發展」地帶內。儘管漁護署署長基於發展涉及填塘而不支持這宗申請，但元朗地政專員已接獲 27 宗小型屋宇申請，而擬議為興建新界豁免管制屋宇而進行的填土和填塘工程亦有理據支持。至於環保署署長擔心因不協調發展毗鄰而立所產生的問題、污水排放，以及區內人士基於對環境和排水造成不良影響而提出反對，則可附加有關提交和落實排水建議的附帶條件而獲得解決。況且，根據既定土地行政方式，有關污水排放的安排會在處理小型屋宇批地階段處理。元朗地政專員關注到申請地點加入政府土地，則屬於土地行政事宜，當局已建議加入一項指引性質的條款，告知申請人留意有關元朗地政專員的意見。雖然區內人士以交通理由提出反對，但運輸署並沒有基於交通問題，反對有關申請。

103. 一名委員詢問既然「鄉村式發展」地帶內仍有未發展土地，申請人是否須進行填土和填塘，以進行小型屋宇發展。

104. 屯門及元朗地政專員蘇應亮先生回應時告知，有關地段由申請人擁有，申請地點和附近廣泛地區自一九九四年起劃為「鄉村式發展」地帶，因此，發展小型屋宇無須取得規劃許可。由於須進行填土和填塘，申請人才提出申請，申請具備充分理據，而申請人亦提交了排水建議。主席補充說，在「鄉村式發展」地帶內進行填土和填塘須提出申請，目的是確保該區的排水情況不會受到不良影響，並非有關池塘具有生態價值。

#### 商議部分

105. 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二零一一年二月二日止。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附帶條件：

- (a) 提交和落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在有關地點進行填土和填塘工程前，提交和落實排水建議，而有關建議和情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的其他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，即要求申請人停止違例佔用申請地點上的政府土地。無論是否取得規劃許可，元朗地政處並不保證向任何人批給短期租約以佔用任何政府土地，也不支持在有關政府土地上進行任何填土和填塘工程，對於事先未經元朗地政處的批准而佔用政府土地一事，其辦事處會採取適當的土地管制行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須提供阻截水流的排水渠，以免有關地段的地面水流出公用

道路，以及提交通道建議(如有)，供其辦事處和相關政府部門提供意見；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署最新發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，申請人須就新界豁免管制屋宇發展提供緊急車輛通道及消防栓。有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-NTM/208 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)、第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、第 2987 號餘段(部分)及第 2988 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/208 號)
- 

### 簡介和提問部分

106. 秘書報告說，劉志宏博士就這宗申請申報利益，因為他與這宗申請的顧問有業務往來。劉博士已就因事缺席會議致歉。

107. 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) 關設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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 12.2 段。

108. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

109. 一名委員詢問先前申請的規劃許可附帶條件是否已經履行。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，四項先前申請的規劃許可附帶條件已全部履行。不過，現有申請的地盤界線有輕微修訂，因此渠務署要求附加有關排水建議的新規劃條件。

110. 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，有效期為三年，至二零二零年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點的北部後移，以免侵佔「新田交匯處改善工程」的工地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (c) 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；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二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；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十一月二日或之前提供擬議的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前提交車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十一月二日或之前落實車輛進出口通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前，在各個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。

111. 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涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例構築物和非法佔用政府土地的情況納入法定管制內；
- (c) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對附近地區可能造成的環境影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點的任何現有構築物作出追究。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，採取適當行動。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則發展密度須在提交建築圖則階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (e) 留意消防處處長的意見，即如食堂擬向公眾開放，申請人必須向食物環境衛生署（下稱「食環署」）提出正式申請，而消防處會在收到食環署正式轉介的申請後，才會制定額外的消防安全規定。此外，如附設工場涉及存放／使用危險品，則申請人／營運人應徵詢消防處危險品課的意見；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須自費處理擬議發展所產生的廢物；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在有關的水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。

[蔣麗莉博士此返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-PH/535 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)  
臨時露天存放私家車及客貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/535 號)
- 

### 簡介和提問部分

113. 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) 臨時露天存放私家車及客貨車；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，理由是有關地段並未獲批給短期豁免書或短期租約，當局已對有關地段的違例情況強制執行批約條款。路政署總工程師／新界西表示，申請地點位於「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」和「錦田公路改善工程第二階段」的工地範圍，這兩項工程均由其辦事處的工程組管理。申請人必須確保上述道路改善計劃的建築工程不會受到影響。其他政府部門不反對這宗申請或並無負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／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 12.2 段。這宗申請位於第 3 類地區，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。這是因為申請地點先前曾獲批給規劃許可；有關申請人已履行規劃許可附帶條件；以及沒有區內人士提出反對。元朗地政專員的意見與土地事宜有關，可由申請人解決。當局亦已加入指引性質條款，把元朗地政專員的意見知會申請人。

114. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

115. 一名委員建議更明確地知會申請人，上述兩項路政署工程將在二零二零年展開。申請地點的作業屆時須中止，以避免侵佔工地範圍。主席說，可適當修訂文件第 12.5(c)段所建議的指引性質條款。

116. 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，有效期為三年，至二零二零年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行維修、保養、拆卸和工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得使用重型車輛(即超過 24 公噸)進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上七時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (d) 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；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-PH/443 在申請地點安裝的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前提交車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十一月二日或之前落實車輛進出口通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前，在由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

117. 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。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，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。

118. 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涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即如事先沒有獲得元朗地政處許可，不得在申請地點搭建構築物。元朗地政專員的實地視察顯示，申請地點現已用作擬議用途，其上建有一座構築物，作為附設辦公室。該構築物橫跨第 1479 號地段 B 分段和毗連的政府土地。這宗規劃申請並未包括該政府土地，但該土地現已被佔用，事先並未獲其許可。申請人須澄清上述不一致的情況。元朗地政處保留權利，對違例情況強制執行批約條款和土地管制行動。在城規會批給先前的規劃許可後，元朗地政處曾在二零零四年七月向有關的土地擁有人提出簽發短期豁免書和短期租約的建議，以便把有關地段的違例構築物納入法定管制內。可是，有關的土地擁有人拒絕接納建議，亦未有拆除申請地點上的構築物。元朗地政處已對有關地段的違例情況強制執行批約條款；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點位於「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」和「錦田公路改善工程第二階段」的工地範圍，這兩項工程均由其辦事處的工程組管理，將於二零一零年展開。申請人須因應情況，按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 5116 的最新版本，在通道口建造車輛進出通道，以配合毗連行人路的類別；
- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以採取適當的紓緩措施；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據其記錄和實地視察，申請地點現有的渠務工程在集水井和排放點的位置上與申請所示的有所不同；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清除申請地點的所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦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。該署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-PN/15 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗白泥第 135 約地段第 65 號餘段(部分)興建臨時泰國佛寺(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/15 號)
- 

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永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) 申請涉及的臨時泰國佛寺；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中兩份來自兩名區議員，一份來自村代表，另一份來自鄧巨任祖，並附有 39 個簽名。這些意見書反對這宗申請，理由是擬議用途會破壞有關的「海岸保護區」，並對交通造成不良影響。村代表亦要求當局同意在「海岸保護區」地帶進行發展；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 段。這項申請的用途屬臨時性質，並且是為先前的規劃許可申請續期。有關申請人亦已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件。與上次申請所批給的規劃許可比較，有關發展的密度並無增加，而且只涉及現有的臨時構築物。佛寺的規模細小，與附近環境沒有不相協調，也不會造成不良影響。申請人確曾盡力在牛潭尾的「綠化地帶」內尋找另一塊永久用地，但城規會在二零零五年十二月經覆核後駁回有關建議。

120. 委員提出下列問題：

- (a) 上次申請獲批准的原因；
- (b) 申請人有沒有建議搭建新的構築物，以及批准這宗申請會不會為「海岸保護區」地帶內的其他發展立下先例；以及
- (c) 長遠而言，可否接受在該「海岸保護區」地帶興建擬議佛寺。

121. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 申請地點涉及兩宗先前的規劃申請（編號 A/YL-PN/5 及 A/YL-PN/6）。小組委員會拒絕編號 A/YL-PN/5 的申請，但批准編號 A/YL-PN/6 的申請，主要理由是後者不涉及增加現有建築羣的發展密度或搭建新的構築物，有關的臨時佛寺與附近環境也並非不相協調；
- (b) 申請地點的構築物是現有的構築物，申請人並無建議增建其他構築物；
- (c) 由於這宗申請性質獨特，亦無其他同類申請，因此小組委員會可按個別情況考慮這宗申請。有關政府部門亦不反對這宗申請；以及

- (d) 長遠而言，當局不會容忍申請的用途。正如文件第 8 段所述，「海岸保護區」地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶的建築發展會維持在最低的水平。

### 商議部分

122. 一名委員詢問規劃署是否有協助申請人尋找一塊合適的永久用地。蘇應亮先生在回應時表示，規劃署在數年前已開始與申請人對話，並向其提供協助。不過，申請人認為規劃署所建議的一些地點不可接受。最後，申請人申請使用牛潭尾「綠化地帶」的一塊用地，但城規會在二零零五年十二月經覆核後駁回有關建議。

123. 一名委員建議，倘小組委員會批准這宗申請，應批給較短的兩年許可期限，藉此向申請人傳達清晰的信息，說明保護「海岸保護區」地帶的規劃意向，並表明申請人須把佛寺遷往另一塊合適的永久用地。

124. 一些委員認為可對申請的臨時用途容忍三年，他們的意見概述如下：

- (a) 如實地照片所示，申請地點的構築物寥寥無幾，可與附近環境互相協調；
- (b) 由於臨時構築物可輕易清拆，這類發展對附近地區不會造成持久的影響；
- (c) 申請用途擬用作靜修，申請人選擇一些隱蔽的地點是可以理解的；以及
- (d) 應告知申請人在未來三年認真尋找另一塊永久用地。

125. 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，有效期為三年，至二零一零年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前，在申請地點的行政辦公大樓設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在未來三年尋找另一塊永久用地，以便把佛寺搬遷；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。如元朗地政專員未接獲／不批准短期豁免書的申請，而在申請地點持續存在違例情況，他會考慮對註冊擁有人採取合適的管制行動；

- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西載於文件第 9.1.6 段的意見，即批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點的任何現有構築物作出追究。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，採取適當行動。申請地點現有的構築物會視作臨時建築物，受《建築物（規劃）規例》第 VII 部管制。

[梁廣灝先生此時離席，副主席亦暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-PS/262 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶和「道路」用地的元朗洪水橋第 124 約地段第 2241 號餘段(部分)、第 2242 號餘段(部分)、第 2261 號、第 2262 號餘段、第 2263 號餘段、第 2264 號餘段、第 2265 號及第 2266 號和毗連政府土地興建宗教機構及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/262 號)
- 

### 簡介和提問部分

127. 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) 擬議宗教機構及略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；

- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容提出反對，理由是提意見人的建築物位於申請地點內，將會受到擬議發展影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議宗教機構屬於社區設施，與「住宅(乙類)」地帶的規劃意向並無衝突，與附近地區內永久或已計劃的住宅用途亦並非不相協調。建築物高度限制只是略為放寬，以容納宗教機構的天台構築物。擬議發展竣工後，其建築形式及高度在視覺方面不會造成不良影響。有關政府部門沒有提出反對。公眾意見書中提及的構築物屬於申請人所有。

128. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

129. 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二零一一年二月二日止。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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供泊車和上／落客貨設施及內部道路／交通通道，而有關設施及通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供噪音紓緩措施，而有關設計及措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水建議，以及負責維修保養排水設施，而有關建議、落實情況及維修保養事宜必須符合渠務署署長及城規會的要求；以及

- (e) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見(詳載於文件第 8.1.1 段)，即倘申請獲得批准，申請人須向元朗地政處提交換地建議，以落實擬議發展。申請人在申請換地時須提出理據，證明其有理由獲批給額外的政府土地；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見(詳載於文件第 8.1.2 段)，即申請人須查核及澄清申請地點的界線及土地類別；並且評估和告知當局，擬議發展附近的現有道路設施(包括行人路、行人過路處等)是否足以供未來的使用者及會友使用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(詳載於文件第 8.1.7 段)，即關於提供緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於擬議發展。當局將會在申請人提交建築圖則時對建築物布局設計提出詳細的意見；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見(詳載於文件第 8.1.10 段)，即申請地點位於指定地區第 2 號附近，地底可能有大理岩溶洞。倘在進行土地勘測時發現有大理岩存在，應向屋宇署呈交詳細資料，以便該署提出意見；
- (e) 就已計劃鋪設道路的擬議改道／改善工程徵詢土木工程拓展署的意見，以避免與擬議道路設計的範圍重疊；以及
- (f) 與受擬議發展影響的毗鄰建築物擁有人解決任何與這項發展相關的土地事宜。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-PS/263 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山庸園路第122約地段第621號A分段餘段、第621號A分段第2小分段、第621號B分段第2小分段、第621號B分段餘段、第623號餘段、第624號、第626號餘段及第631號進行住宅發展(分層樓宇及屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/263號)

---

### 簡介和提問部分

131. 小組委員會獲悉申請人要求延期考慮這宗申請，以便自己有較多時間擬備補充資料，從而處理政府部門所關注的技術事宜。

### 商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，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)]

(xvii) A/YL-PS/264 申請把劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 1630 號餘段、第 1631 號餘段(部分)、第 1633 號餘段(部分)、第 1634 號、第 1635 號餘段、第 1635 號 A 分段餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1712 號餘段(部分)、第 3206 號餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號餘段、第 3230 號至第 3235 號、第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號餘段(部分)、第 3239 號(部分)、第 3240 號、第 3241 號(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3338 號(部分)、第 3339 號至第 3350 號、第 3351 號餘段、第 3352 號餘段及第 3370 號至第 3376 號臨時露天貯存建築材料及機械的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/217)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/264 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天貯存建築材料及機械的規劃許可續期申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在有關申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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 12.2 段。申請地點位於第 2 類地區，而且大致上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，即申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行最近一宗申請的所有規劃許可附帶條件。除環保署署長外，有關政府部門並不反對這宗申請。為解決環保署署長所關注的環境問題，可要求申請人根據環保署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》制訂環境紓緩措施，以減少可能造成的影響。過往並無接獲涉及申請地點內運作的投訴，而且附近居民沒有提出反對。

134. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

135. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年二月二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，先前根據編號 A/YL-PS/217 的規劃申請而落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年五月二日或之前)提交完成圖／栽種說明圖，顯示申請地點現有為美化環境而栽種的植物，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年五月二日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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)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；以及
- (g) 如在指明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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地擁有人須立即向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例構築物納入法定規管內；倘當局沒有批准短期豁免書申請，而申請地點內的違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮對土地擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (b) 留意消防處處長的意見，即就木料倉領取牌照事宜徵詢消防處危險品課的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)有關現有水管及擬議水管改道的意見(詳載於文件第 10.1.7 段)；以及
- (d) 遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

137. 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。

[吳祖南博士此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-TT/203 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗凹頭第 115 約  
地段第 1012 號 A 分段餘段、  
第 1037 號 A 分段、第 1037 號 B 分段、  
第 1038 號、第 1039 號、第 1040 號、  
第 1041 號及第 1042 號  
開設臨時汽車零件批發中心及貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/203 號)

---

#### 簡介和提問部分

138. 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) 擬議臨時汽車零件批發中心及貨倉；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，過往三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴。不過，他關注到倘申請所涉用途導致重型車輛往來，以及產生塵埃，對附近易受影響的用途造成滋擾，則在環境方面並不適合。申請人獲告知須遵守《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；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份由村代表提交的公眾意見書，內容對消防安全表示關注，因為申

請地點非常接近密集的老人中心、加油站及私人屋苑；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。雖然這宗申請並不符合「住宅（丙類）」地帶的規劃意向，但有關地點涉及一宗城規會於二零零三年五月經覆核後批准作同類用途的先前申請。除了申請地點面積減少及據觀察所得，申請地點並無涉及工場活動外，有關情況自先前申請獲批准以來並無改變。環保署署長所關注的環境問題可以獲得解決，因為申請所涉用途是臨時汽車零件批發中心及貨倉，不大可能使用重型貨車。另外，申請地點已進行妥善的鋪築路面工程，以避免產生塵埃，造成滋擾。當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以盡量減少可能對環境造成的影響。

139. 一名委員詢問當局會否就申請地點內的違例構築物採取任何行動，並詢問倘清拆有關構築物後，申請所涉的用途會否改變。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時指出，屋宇署總屋宇測量師／新界西要求須清拆在申請地點內的違例構築物。

[副主席此時返回會議席上。]

#### 商議部分

140. 主席跟進委員上述的提問，指出倘申請地點內的用途有任何改變，申請人便須重新提交申請。

141. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年二月二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何維修、保養、拆車及工場活動；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (c) 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進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-TT/140 的申請而落實在申請地點栽種用作美化環境的樹木，包括為取代枯死樹木而栽種的樹木，必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年八月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十一月二日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年八月二日或之前)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；
- (i) 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；
- (j) 如在指明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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

142. 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任何與發展相關的土地問題；
- (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。他最近進行實地視察時，發現申請地點內有違例構築物，包括經改裝的貨櫃、臨時構築物、水缸及帆布門廊連金屬架。另外，位於申請地點北面，毗連第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段的一塊狹長政府土地設有圍欄，但事先未獲元朗地政處批准。就這方面而言，元朗地政處保留對違例情況採取管制行動的權利。申請人須澄清申請地點是否包括已設有圍欄的政府土地。有關土地擁有人／佔用人須申請短期豁免書及短期租約(如適用)，以便把違例情況納入法定規管內。倘元朗地政處未接獲／批准短期豁免書及短期租約申請，而申請地點內的違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮對登記擁有人／佔用人採取適當的管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定連接申請地點及青山公路－元朗段的擬議通道的土地類別，以及管理及維修保養該連接申請地點及青山公路－元朗段的擬議通道的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及青山公路－元朗段的現有車輛通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (e) 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，以採取適當的紓緩措施；

- (f) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定。消防處在考慮擬議構築物的設計／性質時，預期申請人會提供消防裝置。因此，即使《建築物條例》沒有規定提交整體建築圖則，仍建議申請人向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以便取得批准；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆所有在申請地點內可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。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。作辦公室、陳列室、貨倉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。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xix) A/YL-TT/204 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗第 117 約近水蕉新村路的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(組合式電力站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/204 號)
- 

### 簡介和提問部分

143. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式電力站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／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 11.1 段。

144. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

145. 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二零一一年二月二日止。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) 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
- (c) 提供走火通道、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。

146. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關發展不應影響工務計劃項目第 215DS 號—元朗南污水支渠工程元朗及錦田污水收集及排放計劃第 2B-2T 工程階段；申請人和政府必須就園景區妥善達成協議；否則，其辦事處保留對違例佔用政府土地採取行動的權利；申請地點北部擬建造花槽，但其中一

個侵佔了一塊臨時政府撥地(GLA-TYL 117)。該塊土地現時由食物環境衛生署署長持有作垃圾收集站之用。申請人須與食物環境衛生署署長聯絡，以確保受擬議花槽影響的土地會從該塊臨時政府撥地中剔除；

- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括臨時構築物)，須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是毗鄰一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xx) A/YL-TT/205 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗白沙村僑興路第 119 約  
地段第 1562 號 B 分段第 2 小分段餘段  
(部分)及第 1562 號 B 分段第 28 小分段  
(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放機械(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/205 號)

---

### 簡介和提問部分

147. 秘書報告，由於劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。劉博士已就因事缺席會議致歉。

148. 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) 臨時露天存放機械；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有包括民居的易受影響用途，有關發展預料會對環境構成滋擾；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，因為擬議用途與毗鄰住宅和農業用途的景觀不相協調；運輸署助理署長／新界關注到，這宗申請會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。他認為倘批准這些同類申請，累積影響所及，或會對附近道路網絡的交通造成不良影響；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲三份公眾意見書，其中兩份反對申請，另一份則關注到有關發展對視覺效果、交通、環境和治安方面的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，也不符合有關「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 的規定，因為有關地點屬於第 4 類地區，由於有關地點先前並無批給許可作露天貯物用途，而有關發展與毗鄰住宅和農業用途不相協調，因此並無特殊情況，以支持批給規劃許可。環境保護署署長、運輸署助理署長／新界和總城市規劃師／城市設計和園境基於環境、交通和景觀理由提出負面意見。

149. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

150. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提出充分理據，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；

- (b) 有關發展不符合「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，因為擬議發展與有關地點附近的民居和農業用途不相協調，這宗申請並無任何特殊情況，以支持批准有關地點作露天貯物用途，再者，有政府部門就申請的用途提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供充分資料，以證明擬議發展不會對鄰近地區的環境、交通和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，以致有關「鄉村式發展」地帶內其他同類用途的數目激增。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[姚思教授此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xxi) A/YL-TYST/344 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗白沙村第 119 約  
地段第 1294 號(部分)、第 1295 號(部分)、  
第 1298 號(部分)、第 1301 號(部分)、  
第 1302 號、第 1303 號、  
第 1304 號(部分)、第 1305 號(部分)、  
第 1306 號(部分)及第 1307 號  
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/344 號)
- 

### 簡介和提問部分

151. 秘書報告，由於劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。劉博士已就因事缺席會議致歉。

152. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和南鄰有易受影響用途，預料有關發展會對環境構成滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，內容關注到擬議貨倉對環境、交通和治安造成不良影響；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。附近地區有露天貯物場、貨倉和工場混雜在一起，申請的用途與附近地區並非不相協調。雖然環境保護署署長不支持申請，可是，申請地點先前兩度獲批給規劃許可，作貨倉用途。當局會附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和活動，以期減低對環境造成的潛在影響。申請人亦會獲告知須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》的規定。

153. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

154. 一名委員詢問，由於先前批給的許可已遭撤銷，應給予履行規劃許可附帶條件期限多久才算恰當。秘書建議給予較短的規劃許可有效期(為期一年)及較短的履行規劃許可附帶條件期限(為期三個月)，以監察有關地點和履行規劃許可附帶條件的情況(詳載於指引性質條款(b)項)。

155. 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，有關

許可屬臨時性質，為期一年(並非如申請人要求為期三年)，至二零零八年二月二日止，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，申請地點不得在晚上六時至翌日早上九時運作；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行拆卸、包裝、拆去／重新包裝、露天貯物或工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上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，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年五月二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

156. 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。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。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。

157. 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) 留意批給較短的規劃許可有效期(為期一年)和較短的履行規劃許可附帶條件期限，目的是監察申請地點和履行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，即農業地段內不得搭建構築物，申請人須申請短期豁免書，才可獲准進行申請的用途；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清同一段道路／通道／路徑在管理及保養方面的責任誰屬，並須徵詢有關土地及保養當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即介乎申請地點和公庵路的一條通道，並非由路政署負責保養維修；
- (f) 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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》的規定，申請地點上的違例構築物視作可以接納。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，即為向擬議發展供水，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。申請人須解決與鋪設水管相關的任何土地問題，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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xxii) A/YL-TYST/345 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1372 號 A 分段餘段、第 1839 號 D 分段、第 1839 號 E 分段及第 1839 號餘段臨時露天存放五金及建築材料、車輛及重型機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/345 號)
- 

### 簡介和提問部分

158. 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) 擬議臨時露天存放五金及建築材料、車輛及重型機械；
- (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，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途(包括民居)，預計有關發展會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議露天貯物用途與該區現有郊區邊緣的景觀特色不相協調，以及倘這宗申請獲得批准，可能會對附近地區的現有景觀特色及視覺質素造成負面影響；

- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲 58 份公眾意見書，而民政事務專員則接獲四份由區內居民提出的反對(夾附 104 個簽署)，全部均反對這宗申請，理由是有關發展會產生塵埃、造成空氣和噪音污染及滋擾、引起交通、保安及健康衛生問題、易燃物品構成危險、以及令景觀及視覺質素下降；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 12.2 段，即擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，以及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，即申請地點屬於第 4 類地區，並沒有特殊的情況支持批給許可，因為申請地點先前並無獲准作露天貯物用途，而且有關發展與附近的住宅用途不相協調。環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境就環境及景觀事宜提出負面意見。當局接獲由區內居民提出的強烈反對。

159. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

160. 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(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。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) 這宗申請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，即有關發展與附近的住宅發展不相協調，並沒有特殊的情況支持批准把申請地點作露天貯物用途，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；

- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請的用途不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「住宅(乙類)1」地帶內大幅增加。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

[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會議解答委員的詢問。蘇先生和林先生此時離席。]

## **議程項目 8**

### **其他事項**

161. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。