

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年三月九日下午二時三十分舉行的第 345 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	
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	
劉志宏博士	
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 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年二月二十三日
第 344 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」)二零零七年二月二十三日第 344 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. 秘書報告說，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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-PK/1 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-PK/11》，把西貢山寮第 216 約
地段第 508 號 A 分段由「自然保育區」地帶
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-PK/1 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士及申請人代表王水生先生及江智祥先生此時應邀出席會議。

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請王愛儀女士向委員簡介這宗申請的背景。

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

5. 王愛儀女士按文件詳載的內容介紹這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請涉及修訂北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。申請人擬在有關地點興建一幢小型屋宇；
- (b) 當《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-SKM/1》於一九九零年十月十二日在憲報上公布前，申請地點屬於一個草木茂盛地區的一部分，長有成齡樹。申請地點在中期發展審批地區圖上被劃為「未指定用途」地帶。一九九一年七月十二日，申請地點在《北港發展審批地區草圖編號 DPA/SK-SKM/1》上被劃為「綠化地帶」。為了保護和保存該區的天然景觀、生態系統及地形特色，申請地點在《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/1》上被劃為「自然保育區」地帶，該圖於一九九四年七月一日在憲報上公布。在該分區計劃大綱草圖的公眾查閱期內，當局並無接獲就申請地點而提出的反對。在現行的分區計劃大綱圖上，申請地點的用途地帶區劃並無改變，仍被劃為「自然保育區」地帶。申請地點上的植物及樹木已在二零零三至零四年間被清除；
- (c) 西貢地政專員基於現行的土地政策支持這宗申請，理由是申請地點位於山寮村的「鄉村範圍」內，而申請人亦是該村的原居村民。規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留，因為倘若獲得批准，可能會對毗鄰自然保育區內現有的樹林及優質植物造成不良影響，並會為附近同類發展立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書反對這宗申請，理由是擬議發展或會對該區的現有生態造成不良影響，並會立下不良先例；以及

[陳嘉敏女士及區偉光先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。當北港中期發展審批地區圖於一九九零年在憲報上公布前，申請地點草木茂盛，長有成齡樹；在現行的分區計劃大綱圖上，申請地點屬於「自然保育區」地帶的基本組成部分。規劃署認為把申請地點劃為「自然保育區」地帶的做法恰當，既可保護附近草木茂盛地區和林地的自然景觀、生態系統或地形特色，並可把易受破壞的天然環境(例如北面的馬鞍山郊野公園)分隔，避免因發展而受到不良影響。根據西貢地政專員的資料，山寮村並沒有尚待處理的小型屋宇申請。雖然山寮村的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付對小型屋宇的日後需求，但應該先使用該類土地興建小型屋宇。倘批准這宗申請，會為該區其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會對現有天然景觀及附近草木茂盛地區造成破壞。

6. 王愛儀女士告知委員修正文件第 11.1(b)段第三行的錯字，內容應改為『山寮村的「鄉村式發展」地帶內，估計可提供約 **0.65 公頃**土地(相等於約 24 塊小型屋宇用地)』。

7. 主席繼而邀請申請人代表闡述支持這宗申請的理據。

8. 王水生先生陳述下列要點：

- (a) 他是申請人的兄長，60 年來一直在山寮村居住；

- (b) 他指出，山寮村的「鄉村式發展」地帶內尚未發展的私人土地不多，而且該等土地屬村民的「祖堂」擁有。「祖堂」必須取得超過 80% 的子孫同意，才能夠把私人土地售予原居村民。由於很多村民已移居海外，因此徵求祖堂子孫同意，以便使用有關私人土地發展小型屋宇，十分困難；
- (c) 申請人自一九七八年起便向地政總署申請政府土地以興建小型屋宇，但沒有獲得批准。申請人在過去 15 年間，亦曾嘗試購買「鄉村式發展」地帶內的私人土地，然並不成功。而申請人於一九九五年購入的申請地點，其位置僅在「鄉村式發展」地帶外，但仍位於山寮村的「鄉村範圍」內；
- (d) 西貢地政專員指出，過去 10 年並沒有尚待處理的小型屋宇申請。出現此情況，純粹因為向「祖堂」購買土地一事上存在困難，而不應理解為該村對小型屋宇沒有需求；以及
- (e) 申請地點先前曾作豬舍用途，並已空置超過 15 年。他澄清申請地點只有雜草覆蓋，而該地點內的大部分樹木都是由他栽種，屬於普通品種。樹木並非被故意砍伐，只是因季節轉變及土地情況欠佳而自然枯萎。

9. 江智祥先生補充下列要點：

- (a) 他請委員留意，根據一張在會議上提交的申請地點航攝照片（攝於一九九零年，比例放大至 1:1000），申請地點並非如當局所稱般草木茂盛，該處的植被只是野草和果樹而已；
- (b) 申請地點僅位於「鄉村式發展」地帶的界線外，但仍在「鄉村範圍」界線約 70 米的範圍內。申請地點被劃為「自然保育區」地帶，可能由於當時進行測量期間，土地已經空置，而設於該處的豬舍亦可能被雜草遮蓋。他重申，申請地點實際上並無任何保育價值；以及

- (c) 申請人是山寮村的原居村民，但由於「鄉村式發展」地帶內缺乏土地，故從未根據小型屋宇政策行使興建小型屋宇的權利。申請人現已 57 歲，並花了幾乎 30 年時間向政府申請使用一幅位於山寮村「鄉村式發展」地帶內的土地，或嘗試在該地帶內自行購買土地。由於西貢地政專員已證實該村內沒有可供使用的政府土地，申請人希望在屬於自己並位於山寮村「鄉村範圍」內的申請地點上興建小型屋宇，是別無選擇。他得悉有關政府部門並無提出反對，而西貢地政專員亦表示支持這宗申請，故認為並無合理理由拒絕這宗申請。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

10. 一名委員詢問是否有證據顯示，山寮村「鄉村式發展」地帶內所有可供使用的土地均屬於「祖堂」。王水生先生表示，如有需要，他可以提供有關的土地記錄。他重申只有申請地點(即地段第 508 號)可供發展。

11. 王愛儀女士在回應一名委員的詢問時表示，申請地點西鄰的構築物屬殘破建築。王水生先生補充說，那些其實是豬舍。王愛儀女士在回應同一名委員的詢問時指出，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀特色，以達到保育目的。由於有關「自然保育區」地帶的覆蓋範圍較廣，故該用途地帶界線內出現一些構築物的情況並不罕見。

12. 王水生先生根據文件繪圖 Z-1 補充說，由「祖堂」擁有的私人土地包括地段第 509 號(同樣被劃為「自然保育區」地帶)、地段第 502 號餘段(一塊位於斜坡的土地，在分區計劃大綱圖上現時劃為「鄉村式發展」地帶)以及地段第 507 號(被區內居民用作泊車用途)。他進一步表示，「祖堂」需要向政府繳付多年前由政府於毗鄰地段第 507 號的斜坡所進行的保養維修工程，倘地段第 507 號能成功出售作小型屋宇發展，「祖堂」便能支付拖欠政府的費用。

13. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們申請聆訊的程序已經完成，小組委員會

在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

14. 一些委員認為把申請地點劃為「自然保育區」地帶可能並不恰當，因為該處有殘破構築物、只生長著普通品種的樹木和野草以及被夾在區內道路之間，故此表示這宗申請可獲從寬考慮。有些委員則擔心，由於新界長久以來一直存在涉及「祖堂」土地的問題，有關發展會為同類申請立下先例，造成影響。主席提醒委員，就有關申請地點的地帶劃分是否恰當一事作出考慮時，應顧及申請人提出的理據和政府部門提出的意見，而並非土地擁有權的事宜。秘書請委員就這宗申請作出決定時，留意申請地點的背景歷史，即申請地點於一九九一年時被劃為「綠化地帶」，並於一九九四年改劃為「自然保育區」地帶，而直至二零零三至零四年間，申請地點上的植物和樹木才被清除。

15. 秘書在回應一些委員的詢問時澄清說，雖然「屋宇(只限重建)」屬於「自然保育區」地帶內的第二欄用途，但申請人聲稱位於申請地點的殘破豬舍，不能視作第 16 條申請所涉的「屋宇」。申請人必須透過申請修訂分區計劃大綱圖，才能夠興建擬議的小型屋宇。

16. 委員普遍同意申請書內未有提供足夠理據，以支持把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。不過，應根據相關土地的保育價值，對有關「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的用途地帶界線作出檢討。

17. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點是該「自然保育區」地帶的基本組成部分，而該地帶仍未受到任何發展破壞。當局認為把申請地點劃為「自然保育區」地帶的做法恰當，既可保護附近草木茂盛地區及林地的天然景觀、生態系統或地形特色，並可把易受破壞的天然環境(如北

面的馬鞍山郊野公園)分隔，以免因發展而對這些天然環境造成不良影響。申請書內未有提供足夠理據，以支持把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以進行小型屋宇發展；

- (b) 山寮村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。申請書內未有提供足夠資料，以證明為何「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供興建小型屋宇；以及
- (c) 批准這宗改劃土地用途地帶的建議，會為區內同類建議立下不良先例。倘批准這類建議，累積影響所及，會對現有的自然景觀及附近草木茂盛地區造成不良影響。

18. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局會密切監察山寮村小型屋宇的供求情況；以及
- (b) 規劃署將會根據相關土地的保育價值，對山寮村內的「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的用途地帶界線作出檢討。

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時返回會議席上。]

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/I-LI/9 擬在劃為「自然保育區」地帶的南丫島菱角山政府土地裝設電視發射塔裝置及改變行人路路線(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/9 號)
-

19. 秘書報告說，劉志宏博士現時與這宗申請的顧問(區兆堅建築及工程顧問公司)有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

20. 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) 擬裝設電視發射塔裝置及改變行人路路線；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，南丫島南段鄉事委員會主席擔心擬議工程會影響附近鄉村電視訊號的接收狀況；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。

21. 王愛儀女士在回應一名委員的詢問時表示，申請人並無建議停用毗鄰現有的發射塔。

商議部分

22. 一名委員認為現今科技先進，電視發射塔裝置所需的土地或會減少。因此，該委員建議，倘舊發射塔在新發射塔啓用後報廢，便應要求申請人把毗鄰土地恢復原狀並交還政府。倘這宗申請獲得批准，委員同意就此附加一項指引性質條款。

23. 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三月九日止。除非在該日期

前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 南丫島菱角山有一段行人路會受擬議發展影響。在設置擬議發射塔的工程開始前，申請人須妥善地修改行人路的路線；
- (b) 由於擬議的新建築物位於斜度為 15 度以上的斜坡上，所以在地盤平整工程開始前，須向屋宇署提交地盤平整工程計劃，以供核准和同意；以及
- (c) 倘現有發射塔在新發射塔啓用後報廢，便須把現有發射塔所佔用的毗鄰土地恢復原狀並交還政府。

[劉志宏博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-HC/141 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1197 號 G 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/SK-HC/141 號)
-

簡介和提問部分

25. 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，民政事務專員亦沒有接獲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 11.1 段。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即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規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 申請地點位於洪氾平原邊緣，該平原經常發生水浸和地面泛流。申請人須確保擬議發展不會對現時的水流特性造成不良影響，並妥善保護申請地點，以免出現土蝕及水浸。申請人須就水浸造成的破壞提供紓緩措施及逃生設施，並承擔相關費用；以及
- (c) 申請地點位於蠔涌考古遺址內。申請人必須在建築工程開始前兩個星期，通知康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處，以便安排所需的實地視察。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SK-HC/142 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1197 號餘段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/142 號)
-

簡介和及提問部分

29. 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，民政事務專員亦沒有接獲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 11.1 段。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即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規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 申請地點位於洪氾平原邊緣，該平原經常發生水浸和地面泛流。申請人須確保擬議發展不會對現時的水流特性造成不良影響，並妥善保護申請地點，以免出現土蝕及水浸。申請人須就水浸造成的破壞提供紓緩措施及逃生設施，並承擔相關費用；以及
- (c) 申請地點位於蠔涌考古遺址內。申請人必須在建築工程開始前兩個星期，通知康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處，以便安排所需的實地視察。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/SK-HC/143 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 433 號 I 分段、第 434 號 I 分段、第 497 號 H 分段、第 433 號 J 分段、第 434 號 H 分段、第 497 號 I 分段、第 433 號餘段、第 434 號 G 分段、第 496 號 E 分段及第 497 號 J 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/SK-HC/143 號)
-

簡介和提問部分

33. 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) 擬議三幢新界豁免管制屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准擬議發展或會立下先例，以致鄉村發展擴展範圍超越現有界線，侵佔未受發展影響的谷地，破壞現有景觀特色；
- (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 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》，即申請地點位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內亦普遍缺乏土地應付小型屋宇的需求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及附近地區並不是常耕農地。另外，擬建的小型屋宇與附近鄉郊和鄉村環境(現有村屋在申請地點 90 米範圍內)協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事項，可按照文件第 11.2(b)段建議，加入一項有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何建築工程前須先提交考古調查，並在發現考古遺物時進行搶救挖掘，而有關調查報告及挖掘情況必須符合康樂及文化事務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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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)]

- (v) A/SK-HH/39 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」用地的西貢白沙灣峯徑篤第 212 約地段第 133 號餘段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HH/39 號)
-

簡介和提問部分

37. 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八份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是有關發展會對交通、景觀及斜坡安全造成不良影響；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。申請人是大浪的原居村民，該區的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。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》，因

為申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而小型屋宇的覆蓋範圍則有 70% 以上位於「鄉村式發展」地帶內。在公眾意見方面，由於申請並無建議設置停車位，因此擬議的小型屋宇不會對交通造成重大影響。此外，當局建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決景觀和斜坡安全的問題。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交土力規劃檢討報告，並視乎需要採取紓緩措施，而有關情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供和落實美化環境建議(包括護土構築物的景觀紓緩措施及／或斜坡工程)，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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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；解決與供水相關的任何土地問題；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；並注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (b) 如申請人所建議，在政府要求時交還非建築用地，以進行峯徑篤路的道路改善工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/SK-SKT/1 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/1 號)
-

簡介和提問部分

41. 秘書報告，劉志宏博士因與安誠工程顧問有限公司(這宗申請的顧問之一)有業務往來，故就此議項申報利益。由於規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，而申請人其後亦提出相同要求，因此小組委員會無須就此議項進行討論和作出決定，劉博士亦可繼續參加會議。

42. 小組委員會知悉，規劃署建議延期對這宗申請作出決定，主要理由是該署正為申請地點擬備規劃大綱，若小組委員會在此時對這宗申請作出決定，將為時過早。而且，當局在這宗申請的法定公布期內共接獲 216 份公眾意見書，反對擬議發展。小組委員會亦知悉，申請人在二零零七年三月八日要求小組委員會延期考慮這宗申請，理由是申請人正準備補充資料，以解決政府部門所關注的技術問題和公眾的意見。

商議部分

43. 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。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/MOS/68 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬鞍山鞍駿街 15 號雅濤居 1 樓 28 至 30 室
設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/MOS/68 號)
-

簡介和提問部分

44. 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) 擬設的宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請並無意見。民政事務專員表示，雅濤居業主委員會曾反對一宗有關設立社會服務中心的先前申請，並反對向該屋苑的餐室發出酒牌；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。至於民政事務專員表示雅濤居業主委員會曾反對設立社會服務中心以及向該屋

苑的餐室發出酒牌，應注意的是，這宗申請所建議的教堂與上述用途並不相同。當局已把這宗申請通知雅濤居業主委員會，邀請他們發表意見，但在法定公布期內沒有接獲他們的意見。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加一項條件，即申請人須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，以便為申請的用途取得許可；以及
- (b) 遵守《建築物條例》的有關規定，為教堂的信眾提供衛生設備，並採用耐火時效不少於兩小時的牆壁和地面，把教堂範圍與商場的其餘地方分隔。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LK/50 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角石橋頭村
第39約地段第1873號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LK/50號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點列為優質耕地，擁有充足的灌溉水源，具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為批准擬議發展會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由如下：擬議發展可能會破壞和降低附近河流的生態價值；沒有訂立化糞池／滲水井須距離易受影響水源最少 30 米的規定；以及申請人沒有為小型屋宇提供適當通道；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》，因為申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且石橋頭村的「鄉村式發展」地帶內可作發展小型屋宇的用地供不應求。在公眾意見方面，漁護署署長表示並無記錄顯示申請地點有具保育價值的物種，在附近河流只觀察到常見的魚類和蟹類品種。擬議發展對生態造成的影響僅屬輕微，因此無須訂立化糞池須距離河流最少 30 米的規定。

49. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應一名委員的提問時說，申請地點為一宗擬建九幢新界豁免管制屋宇的先前申請(編號 A/NE-LK/17)所涉的部分土地。小組委員會在一九九九年批准上述申請時曾考慮多項因素，包括擬議的新界豁免管制屋宇對附近地區的環境、交通和排水造成的影響十分輕

微。此外，有關的政府部門（包括環境保護署及渠務署）對這宗申請並無負面意見。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計和提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提供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規會的要求；以及
- (c) 提供和落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 務必只在申請地點內進行有關的建築工程，並須遵守良好的作業守則和採取其他適當措施，以免干擾毗連的河流；
- (b) 留意水務署總工程師／發展（2）的意見：
 - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (c) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，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)]

- (iii) A/NE-LK/51 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的鹿頸雞谷樹下村第45約的政府土地興建屋宇(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-LK/51號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇（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，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。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 為申請地點設計和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規會的要求；以及
- (b) 提供和落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 務必只在申請地點內進行有關的建築工程，並須遵守良好的作業守則和採取其他適當措施，以免干擾毗連的河流；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，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-LYT/352 在劃為「農業」地帶的粉嶺吳屋村沙頭角路第76約地段第1495號B分段餘段闢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/NE-LYT/352號)
-

簡介和提問部分

56. 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的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請並無意見；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10.1段。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月九日或之前提交有關車輛通道、泊車位及車

輛運轉空間的建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，有關車輛通道、泊車位及車輛運轉空間的建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十二月九日或之前落實，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月九日或之前提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十二月九日或之前落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指定日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
 - (ii) 停車場的進出口應遠離現有消防栓編號PH3558，以免對其造成干擾或破壞；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的相關紓緩環境措施；以及
- (c) 向地政總署北區地政處申請短期豁免書，把在申請地點搭建的構築物納入規管。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LT/369 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第8約地段第1063號A分段第1小分段及第1063號A分段第2小分段興建屋宇(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/369號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農耕活動相當積極及該地點具復耕潛力；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員也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》，因為申請地點位於新塘村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地也供不應求。雖然漁護署署長從農業發展角度不支持這宗申請，但其他有關部門並沒有對申請提出反對。

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。這項規劃許可的有效期至二零一一年三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交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規會的要求；
- (b) 提交排水建議並提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供處置污水的化糞池和滲水井，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 在地盤平整和施工期間處置廢土，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 重置橫跨申請地點的現有行人徑，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 整個污水收集系統應妥為保養，並定期清除淤泥。淤泥應移走並棄置在集水區範圍外；
- (b) 申請地點附近有低壓電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《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申請地點搭建任何構築物前，應先諮詢中華電力有限公司的意見，以便更改有關電纜的路線，使之遠離擬議發展附近的地區；以及
- (c) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則

的條文；如有需要，應在進行道路工程前，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)]

- (vi) A/NE-TK/226 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大尾督第 28 約地段第 443 號餘段及第 444 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/226 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展可能對現有的景觀特色和景觀資源造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示大尾督的村代表對這宗申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。擬議的新界豁免管制屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點和小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地也普遍供不應求。關於就景觀方面所提出的反對，當局留意到申請地點南面有兩宗獲批准的申請（編號 A/NE-TK/211 和 213）。因此，擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不相協調。就此而言，漁農自然護理

署署長從自然保育的角度對這宗申請並無表示強烈意見。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 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三月九日止。除非在該日期之前，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) 提交排水建議並提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並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) 就擬議發展的污水處理／排放方式諮詢環境保護署的意見；以及
- (c) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，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)]

(vii) A/NE-TK/227 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔船灣李屋村第26約地段第518號A分段第2小分段興建屋宇(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-TK/227號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示船灣李屋村的原居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第12.1段。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交排水建議並提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的土地問題，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；
- (b) 按照《建築物條例》所載的規定向建築事務監督提交地盤平整工程設計文件，就擬議發展範圍內或附近的任何人造斜坡／護土牆和天然斜坡，提供有關穩定性調查的資料，以供批核；
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，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)]

- (viii) A/NE-TK/228 在劃為「農業」地帶和顯示為「道路」用地的
大埔汀角汀角村第 17 約多個地段
闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/228 號)
-

簡介和提問部分

72. 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) 擬設的臨時燒烤場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為現時這宗申請所涵蓋的面積約相等於上一宗申請所涉面積的三倍(從約 2500 平方米增至 7100 平方米)，對附近一帶的農業活動，以至申請地點和該區農地的復耕潛力，和全面較型為休閒農場、植物苗圃或園藝公園的潛力均會造成影響；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，認為既可應付大埔區對燒烤場的需求，為區內人士提供康樂場地，亦可促進旅遊業和刺激經濟增長；其餘三名提意見人則反對這宗申請，理由是燒烤場已對環境造成不良影響，例如在該區造成棄置垃圾、產生噪音滋擾和帶來治安惡化問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。擬議燒烤場與附近的園藝花圃和休閒農場並非不相協調，亦與周圍地區的康樂用途並非不一致。擬議發展應不會對附近地區的交通、環境、排水、景觀、衛生和污水處理造成不良影響。有關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見。當局亦可附加規劃許可附帶條件，要求申請人提供通道和泊車處、提交排水建議和美化環境建議，以及實施環境措施，以減輕可能造成的影響。至於漁護署署長關注地盤面積大幅增加的問題，值得注意的是，申請地點與先前申請(編號 A/NE-TK/207)的地點大致相同，只是現時這宗申請將停車場和其他附屬設施的土地也包括在地盤面積內計算。然而，當局建議給予為期兩年的較短許可期，以配合附近臨時燒烤場(申請編號 A/NE-TK/208)的屆滿日期，從而密切監察這類位於臨海地區的康樂用途帶來的影響。

[蔣麗莉博士此時離席。]

73. 一名委員留意到該區並沒有公共雨水／排污駁引設施，但由於假日有很多人士前往該地點，而該處的位置接近汀角具特殊科學價值地點，因此他對有關燒烤場的污水處理／排放方法表示關注。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，根據實地視察的結果和有關部門的意見，該燒烤場不應會對附近地區的排水、污水處理和衛生造成不良影響。此外，倘申請獲得批准，當局將會附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交排水建議，並實施預防／保護措施，確保具特殊科學價值地點不會受到不良影響，從而解決環境方面的問題。

74. 許惠強先生回應該名委員的進一步查詢時，表示有關地點設有化糞池以配合洗手間設施。區偉光先生認為在新界區沒有公共污水渠的地方，使用化糞池是可接受的措施。由於這宗個案的用途屬臨時性質，他預計使用化糞池並不會造成環境問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年三月九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時後於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)提交車輛通道和泊車建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，車輛通道和泊車建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，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(即在二零零七年九月九日或之前)提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，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，美化環境建議(包括保護樹木建議)須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)實施預防／保護措施，以確保附近的「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點不會受到負面影響，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期兩年的較短許可期，是為監察燒烤場的運作；

- (b) 有關地段的擁有人須就申請地點上的擬議臨時構築物向大埔地政處申請短期豁免書，而申請人則須就佔用未批租的政府土地申請短期租約；
- (c) 倘在有關地點從事飲食業務，必須取得由食物環境衛生署發出的相關牌照／許可；以及
- (d) 就擬議發展的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/TP/389 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半山洲村第 21 約地段第 523 號
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/389 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲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 11.1 段。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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(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三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交土力規劃檢討報告和落實報告內所提出的紓緩措施，而有關報告和措施必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署申請原址換地；
- (b) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意倘附近的通道闊度不足 4.5 米，發展密度將由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條決定；
- (d) 根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整工程的建議；
- (e) 採取適當措施，以避免影響申請地點南面的一棵大樹；
- (f) 根據《城市規劃條例》擬備建築圖則文件和美化環境建議時，須參考土力工程處刊物第 1/2000 號

(Technical Guidelines on Landscape Treatment and Bio-engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls)；以及

- (g) 完成斜坡修葺工程，而有關情況必須符合大埔地政專員的要求，並執行有關申請地點的封閉令。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/ST/648 申請把劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田美城苑停車場的規劃許可續期作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/648 號)
-

81. 這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員就這個項目申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - | 為房委會策劃小組委員會成員 |
| 夏鎡琪女士
民政事務總署
助理署長(2) | - | 為民政事務署署長的候補成員
(民政事務署署長為房委會
策劃小組委員會成員) |
| 苗力思先生
地政總署
助理署長(新界) | - | 為地政總署署長的候補成員
(地政總署署長為房委會成員) |
| 陳炳煥先生和
鄭恩基先生 | - | 前房委會成員 |

82. 小組委員會知悉夏鎡琪女士和苗力思先生因無法出席會議致歉。

[主席、陳炳煥先生和鄭恩基先生暫時離席，副主席此時暫代主席主持會議。]

簡介和提問部分

83. 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) 作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的續期申請(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名沙田區區議員，他指出停車位應優先出租予美城苑的居民，並須預留足夠停車位供訪客使用；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。就公眾提出的意見，申請人明確表示月租停車位會優先出租予美城苑的居民，非居民僅可租用剩餘停車位。至於供訪客使用的停車位，當局可建議申請人把剩餘停車位撥出部分作時租用途，以供訪客使用。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零零七年三月二十六日至二零一零年三月二十六日止，條件是申請人須就擬出租予非居民的停車位數目與運輸署署長達成協議。

86. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 剩餘停車位應優先出租予美城苑的居民；

- (b) 撥出部分剩餘停車位供訪客以時租形式使用；以及
- (c) 由於申請地點位於下城門水塘下城門水壩的防洪泛的平原上，申請人須評估防洪泛的水壩對擬議發展的影響，並自行安排所需措施。此外，倘申請人需要有關水壩安全的數據，可與水務署水塘安全組聯絡。

[主席、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的提問。許先生和鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

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

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

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/TM-LTY Y/150 在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村第 130 約地段第 446 號及毗連政府土地闢設臨時有蓋上落客貨區及擴建貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/150 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時有蓋上落客貨區及擴建貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請及提交進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是車輛進出頻繁，危害區內村民的行人安全；以及擬議發展會對交通造成不良影響；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。就公眾意見而言，運輸署並不反對這宗申請。此外，文件第 11.3(c)段建議加入一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛，以解決交通安全方面受關注的事宜。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期一至星期六晚上六時至翌日早上八時於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點

停泊／停放重量超過 24 公噸的車輛、貨櫃車及貨櫃車拖架；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點上落貨，亦不可在申請地點的車輛通道掉頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月九日或之前)，提交交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，交通影響評估內的改善措施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十二月九日或之前)落實，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月九日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)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(即二零零七年十二月九日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月九日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，排水建議內的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十二月九日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月九日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶

條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指定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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署屯門地政專員申請取消現時的短期租約及短期豁免書，並要求獲續新約及重發豁免書，把在有關地段及租約範圍搭建的構築物納入規管；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，在申請地點搭建任何新建築工程，須正式提交申請。批給是項規劃許可，不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對現時在申請地點搭建的任何構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據《建築物條例》及其他成文法則採取適當行動。申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第41D條有關提供緊急車輛通道的條文；
- (c) 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。倘若根據《建築物條例》無須提交一般建築圖則，申請人亦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；以及
- (d) 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。

[姚思教授此時離席，梁廣灝先生則此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/151 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段進行住宅發展附連零售設施和略為放寬建築物高度限制(修訂先前申請編號 A/TM-LTY Y/93 獲核准的計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/151 號)
-

簡介和提問部分

91. 小組委員會知悉申請人於二零零七年二月二十二日要求延期考慮這宗申請，以便有時間解決政府部門就申請提出的意見。

商議部分

92. 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。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TM-SKW/52 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 385 約地段第 380 號設宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/52 號)
-

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生請委員注意文件第 1.4(f)段有關申請人來信的日期，應為「二零零七年二月二十七日」。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請及其進一步資料的法定公布期內接獲八份公眾意見書，當中七份反對這宗申請，理由是擬議發展會破壞該村風水、與區內一向信奉的宗教習俗不相協調，並會引致不良後果。其餘一名提意見人指出，申請地點附近為新平整的林地，申請人應先為該處的樹木進行勘察，找出樹木的品種及數量。民政事務專員亦表示區內人士強烈反對這宗申請；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 11.1 段。申請人聲稱有關禮堂只可容納 20 至 30 人，因此擬議發展不會提供任何泊車位/上落客貨車位或通道。然而擬議發展的整體總樓面面積達 613 平方米，預計可容納更多人數。申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。在評估交通影響是否嚴重前，申請人應先進行關於擬議發展實際可容納人數的交通研究。此外，擬議發展沒有提供任何車輛通道／緊急車輛通道或代替緊急車輛通道的道路，從消防安全及建築角度而言，此舉不能接納。就此而言，消防處處長表示，若擬議發展不設緊急車輛通道，便會對這宗申請提出反對。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (b) 擬議發展並沒有提供緊急車輛通道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL/143 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗市英龍圍第 115 約地段第 236 號餘段(部分)、第 237 號餘段(部分)及第 238 號餘段(部分)關設臨時康樂場所及食肆連附屬戶外燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/143 號)
-

簡介和提問部分

96. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問——才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。小組委員會獲悉申請人在二零零七年二月十三日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備環境評估報告。由於已收到申請人延期考慮申請的要求，委員同意，劉博士無須退席。

商議部分

97. 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)]

- (v) A/YL/144 擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的
元朗水車館街 28 號萬金中心 8 樓至 13 樓
作商店及服務行業用途(臨時汽車陳列室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/144 號)
-

簡介和提問部分

98. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問——才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。小組委員會獲悉申請人在二零零七年三月六日要求延期考慮其申請，以便有時間就運輸署所關注的問題，即日後車位的供求情況作出評估。由於已收到申請人延期考慮申請的要求，委員同意，劉博士無須退席。

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。

[賴錦璋先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/473 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1333 號、第 1334 號、
第 1335 號、第 1336 號及第 1337 號
闢設臨時貨櫃露天存放場連附屬寫字樓和
維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/473 號)
-

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時貨櫃露天存放場連附屬寫字樓和維修工場，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，原因是通道附近(新圍路及田廈路)有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於違例使用申請地點的土地(即第 125 約地段第 1331 及 1338 號)的理由提出反對。其後申請人從申請地點剔除上述地段。在有關申請的進一步資料的法定公布期內，又收到同一提意見人提交的一份公眾意見書，認為該申請並未符合有關「取得擁有人的同意」、「向擁有人發給通知」及／或「採取合理步驟」的規定，並重申申請人沒有取得有關土地擁有人的同意；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。該申請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 的規定，即當局先前曾對涉及當中部分土地的申請批給許可(編號 A/YL-HT/113)；附近地區主要用作露天存放貨櫃或建築機械／材料，因而擬議發展與附近地區並非不相協調。至於環保署署長關注到易受影響用途的環境滋擾問題，可透過文件第 12.3(a)及(b)段所建議的規劃許可附帶條件來解決。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上七時於申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，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(即在二零零七年九月九日或之前)，在地盤辦公室提供一個九公升水劑／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；

- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (i) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會同意提醒申請人，所批給的許可只適用於申請的用途／發展。申請地點上的任何其他現有用途／發展，如不包括在這宗申請內，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展。

104. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決與發展有關的任何土地問題；
- (b) 就申請地點搭建構築物一事，向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境措施，以盡量減低對附近地區可能造成的環境影響；
- (d) 查明通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的相關部門的意見；以及
- (e) 就有關處所用作輪胎維修及修車工場而可能需要存放／使用危險品的發牌事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/477 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放新／舊車輛(私家車和中小型貨車)連附屬工場和貯物場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/477 號)
-

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放新／舊車輛(私家車和中小型貨車)連附屬工場和貯物場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，就這宗申請提出反對／表示關注，包括對附近天愛苑、天瑞邨和嘉湖山莊的居民造成噪音滋擾；由於塵埃、噪音、棄置廢料和存放廢車引致的污染問題；狹窄鄉村路的交通擠塞問題；以及已載貨的貨車對路面造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。至於公眾關注到有關作業造成的噪音滋擾，應注意的是，申請地點約在嘉湖山莊 150 米以外，中間並為天影路的高架路段和一條水渠所分隔。而有關對污染問題的關注，當局知悉申

請人並無打算在申請地點存放廢料車、貨櫃車或重型貨車。此外，可透過文件第 12.5(b)和(c)段所建議的規劃許可附帶條件來解決環境方面關注的問題。

106. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

107. 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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或停放貨櫃車和重型車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理或工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期一至星期五下午五時至翌日上午九時，及星期六中午十二時至翌日上午九時於申請地點進行夜間作業；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)提供，而有關設施必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的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議和上文(g)項條件所述的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)提供，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (l) 如在指定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；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 留意申請地段為集體政府租契持有的舊批農地，如事先沒有地政總署元朗地政專員的許可，不得在有關土地上搭建任何構築物。申請人必須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未經許可佔用的政府土地納入規管；
- (c) 查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 在申請地點南面築建圍邊排水渠，以阻截申請地點的水流，避免流進毗連地段；確保現有排水渠足以排放由申請地點排出的額外水流；建造及保養維修所有擬議排水設施並承擔所需費用；以及妥善保養維修有關排水設施。此外，如在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率，申請人必須調整有關設施，同時承擔及賠償因排水設施失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (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；以及
- (f) 向消防處提交包括擬議消防裝置的建築圖則，以待核准。

109. 小組委員會亦同意必須提醒申請人，這項規劃許可只適用於申請的用途／發展。申請地點上的任何其他現有用途／發展，如不包括在這宗申請內，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-KTN/263 擬在劃為「農業」地帶的元朗七星崗第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)、第 376 號(部分)、第 377 號 A 分段餘段、第 377 號 B 分段餘段、第 377 號 C 分段餘段、第 378 號餘段、第 379 號餘段、第 380 號(部分)、第 381 號餘段、第 382 號、第 383 號、第 384 號(部分)及第 412 號
臨時露天存放建築材料和汽車零件
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/263 號)

簡介和提問部分

110. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年二月十五日要求延期考慮其申請，以便有時間解決相關政府部門提出的進一步技術問題。

商議部分

111. 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，已給予合共四個月的時間讓申請人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)]

- (ix) A/YL-KTN/273 把劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗錦田北水尾村第 109 約地段第 676 號(部分)、第 678 號(部分)、第 679 號(部分)、第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂場所用途(包括燒烤及野餐地點)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/273 號)
-

簡介和提問部分

112. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。不過，小組委員會獲悉申請人在二零零七年二月二十二日要求延期一個月才考慮其申請，以預備就政府部門的意見和區內人士的關注所提交的補充資料。由於申請人提出延期要求，因此委員同意劉博士可繼續參與會議。

商議部分

113. 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一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。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-LFS/155 擬在劃為「綠化地帶」的元朗天水圍第 129 約地段第 1621 號(部分)裝設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/155 號)
-

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置（電訊無線電發射站）；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。申請書內沒有提供充足理由，解釋為何把擬議裝置設於計劃的覆蓋範圍(包括天恆邨和天澤邨)約 300 至 400 米以外。申請人亦沒有提供足夠資料，以證明除了位於「綠化地帶」的申請地點外，沒有合適地點可供設置擬議用途。此外，申請人亦沒有提出充分理據，必須把擬議設施設置於獨立地點，而不能設於天水圍新市鎮建築物的天台。

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 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出充分理據，證明除了位於「綠化地帶」的申請地點外，沒有合適地點可供設置擬議發展之用。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-NTM/209 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 96 約地段第 324 號(部分)、第 326 號餘段(部分)、第 327 號(部分)、第 328 號餘段(部分)、第 441 號餘段、第 442 號、第 443 號 B 分段(部分)及第 444 號 C 分段餘段(部分)和第 98 約地段第 17 號(部分)及第 21 號 C 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/209 號)
-

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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。

[陳炳煥先生此時重返會議席上。]

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點北面部分後移，以免侵佔新田交匯處改善工程的施工範圍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，樹木保護和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月九日或之前)提供，而有關設施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的六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／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；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (h) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)、(c)、(d)、(e)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；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 向元朗地政專員就申請地點搭建的構築物申請短期豁免書，並就佔用政府土地申請短期租約；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人必須就土地界線以外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，確保日後由申請地點排放的水流暢通無阻。申請人須檢討排水建議／工程以及土地界線，以免侵佔其權限以外的土地。渠務署管轄範圍內並無公共雨水疏導系統可作駁引用途，而該區目前是依靠分別由元朗民政事務處和路政署管理的部分現有鄉村排水渠和路旁排水渠。倘擬議排放點會接駁至上述排水渠的任何一條，申請人必須徵詢有關部門的意見。至於污水排放和處理，則必須取得環境保護署的同意；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境措施，以盡量減低對鄰近地區可能造成的環境滋擾；
- (e) 聯絡消防處危險品課，徵詢有關於申請地點存放／使用危險品所需牌照的申請事宜；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，並不代表當局不會根據《建築物條例》

及相關規例對申請地點上任何現有的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段時，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-PH/536 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2018 號 B 分段
第 2 小分段(部分)及第 2018 號 C 分段
第 1 小分段 B 分段(部分)
設臨時宗教機構(會堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/536 號)
-

簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時宗教機構(會堂)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，原因是申請人／土地擁有人並無打算提出申請，把申請地點上搭建的違例構築物納入法定管制內，以及該地點的構築物目前使用的地界較這宗申請所提出的更大；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，強烈反對這宗申請，理由是有關發展對區內村民造成的滋擾已有數年，以及會影響鄉村的地方風俗。提意見人亦關注到有關發展可能帶來的環境衛生、噪音滋擾和治安問題；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。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。關於這方面，元朗地政專員表示有一宗位於申請地點以北的小型屋宇申請在二零零六年七月十九日獲得批准。雖然城規會在二零零五年三月十一日覆檢一宗作相同用途的先前申請（編號 A/YL-PH/481），特別批給有效期至二零零七年三月三十一日止的許可，以便配合有關的租約和容許申請人有時間重置擬議用途。然而，由於申請人沒有履行有關景觀、排水設施、緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的規劃許可附帶條件，有關許可於二零零五年九月十一日被撤銷。這宗申請未有提供資料，證明申請人確有盡力履行規劃許可附帶條件或尋找其他地點進行有關發展。申請人沒有就這宗申請提交任何技術文件，因此沒有資料證明有關發展不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響。

122. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

123. 主席指出申請人在先前獲批准的申請編號 A/YL-PH/481 已獲得一次機會，讓申請人有時間重置擬議發展。

124. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「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。申請書內沒有提出充分理據，足以令城市規劃委員會偏離這個規劃意向；以及

- (b) 沒有資料證明有關發展不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-PS/266 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時公眾私家車、貨車及旅遊車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/266 號)
-

簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時公眾私家車、貨車及旅遊車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員反對這宗申請，原因是有關地段擁有人未有提出申請，把在申請地點搭建的違例構築物及侵佔毗連政府土地的事宜納入規管。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及通道附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點被用作賭場、毒窟和買賣黑市汽油等非法活動的場地，干擾了該區的平靜生活環境；申請地點變成一處囤積污水和滿是寮屋的地方；以及泊車用途與附近的住宅／學校用途及屏山文物徑不相協調，同時會危害行人安全；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。小組委員會於二零零六年四月二十八日批准在申請地點進行同一用途的先前申請（編號 A/YL-PS/243），原因是考慮到提供公眾泊車設施有助滿足該區的泊車需求，以及方便遊客前往屏山文物徑。至於環境保護署署長反對這宗申請，主要是因為停放貨車和旅遊車可能會對附近的住宅用途造成不良影響。小組委員會就申請編號 A/YL-PS/243 批給許可時，已限制申請地點只准用作停放私家車和輕型貨車。關於這宗申請，當局亦建議附加相同的限制以及作業時間的限制，有關建議載於文件第 11.3(b)和(c)段。就公眾意見指出申請地點涉及非法活動一事，警務處處長表示沒有證據證實該等指控。一旦發現有人進行任何非法活動，有關部門會採取適當行動。對於行人安全問題的關注，當局建議附加文件第 11.3(b)段所載的規劃許可附帶條件，即禁止停放貨車和旅遊車，以減低車輛和行人可能出現的衝突。

126. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的問題時，澄清先前的申請編號 A/YL-PS/243 被撤銷，是因為申請人未有履行有關提交申請地點現有排水設施狀況記錄的一項規劃許可附帶條件。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

商議部分

127. 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，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放／存放未有根據《道路交通條例》申領有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時於申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的美化環境植物須時刻妥為護理，包括更換已枯萎的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年六月九日或之前)，為申請編號 A/YL-PS/123 設置的現有排水設施，提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指定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。

128. 小組委員會同意必須提醒申請人，所批給的許可只適用於申請的用途／發展。申請地點上的任何其他現有用途／發展，如不包括在這宗申請內，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展。

129. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 向元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約，以便搭建構築物。元朗地政專員保留權利，對在農地及毗連政府土地違例搭建的構築物採取執行管制行動；
- (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 條對申請地點的違例構築物採取行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程，均須正式提出申請，以獲得批准；
- (d) 查核並查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，即擬議發展不得涉及地面挖掘工程；以及
- (f) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TT/202 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1418 號(部分)、第 1419 號(部分)、第 1420 號(部分)、第 1421 號(部分)、第 1422 號(部分)、第 1423 號(部分)、第 1426 號(部分)、第 1427 號(部分)、第 1428 號(部分)、第 1429 號(部分)、第 1430 號(部分)及第 1431 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(燒烤場、休閒農場及小型電單車場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/202 號)
-

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時康體文娛場所(燒烤場、休閒農場及小型電單車場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在場內駕駛小型電單車及進行燒烤活動，可能產生噪音，對附近易受影響用途造成噪音滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展角度而言，不支持這宗申請。鑑於申請地點面積大，地面亦已用混凝土鋪築，渠務署總工程師／新界北就有關發展對申請地點鄰近地區的排水所造成的影響十分關注；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份意見書表示支持有關發展，理由是既可為村民提供休閒及康樂場地，又能刺激區內旅遊業發展，但當中亦表示擔心該項發展會對環境造成影響，尤其是小型電單車活動產生的噪音問題。另一名提意見人基於小型電單車活動產生噪音，影響南坑村村民的日常生活，對這宗申請提出反對。此外，在這宗申請提交進一步資料的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，三名提意見人均反對這宗申請，因為小型電單車活動產生巨響，聲響持續至夜深，嚴重影響南坑村村民的日常生活。有關發展亦引致大量電單車在大樹下西路高速行駛，危及附近的居民；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。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因此漁護署署長從農業發展角度而言，不支持這宗申請。由於崇山新村及南坑村的民居位處申請地點約 300 至 500 米外，因此環保署

署長亦基於噪音滋擾理由不支持這宗申請。此外，申請書內有關連接申請地點的車輛／行人通道、車位及上落客貨車位的安排，資料並不足夠。渠務署總工程師／新界北非常關注有關發展對鄰近地區的排水所造成的影響。申請書並無提供資料，以證明有關發展不會令鄰近地區較易發生水浸。再者，當局接獲公眾投訴及區內人士的反對，以有關發展對附近地區造成嚴重的噪音影響為理由，反對這宗申請。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 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「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途的個案在該「農業」地帶內激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/346 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 117 約地段第 744 號 A 分段(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/YL-TYST/346 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點附近地區夾雜露天貯物場及貨倉，而政府部門所關注的問題均可透過實施合適的規劃許可附帶條件而獲得解決。至於環保署署長所關注的問題，須注意的是，連接申請地點的通道沿途並無民居。此外，實施文件第 12.3(a)及(b)段建議附加的規劃許可附帶條件，可消除對環境可能造成的影響。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年三月九日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上七時於申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-TYST/248 而提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年六月九日或之前)，於由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設備必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

136. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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時限，是為了監察申請人履行所訂規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 向地政總署元朗地政專員提出申請，把在申請地點搭建的違例構築物及侵佔毗鄰政府土地的事宜納入規管；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請人應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並就該等事宜向負責土地和保養事務的有關當局徵詢意見；
- (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》，申請地點的違例構築物被視為可以接納。當局日後可採取管制行動，請拆所有違例工程；以及
- (g) 在有需要時聯絡消防處危險品課，以便就有關處所貯存木板的發牌事宜徵詢該部門的意見。

備註

137. 主席表示餘下的議程項目是在《2004年城市規劃（修訂）條例》生效前提交的申請，因此該議項不會公開讓公眾觀看。