

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年五月十一日下午二時三十分舉行的
第 349 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

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

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

姚思教授

蔣麗莉博士

吳祖南博士

簡松年先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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四月二十七日 第 348 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年四月二十七日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 348 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，並無上次會議的續議事項。

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/356 就劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門兆康苑和湖景邨停車場的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/TM/315)申請續期三年(由二零零七年五月二十九日至二零一零年五月二十八日)(出租剩餘泊車位給非住戶)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/356 號)

3. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 現為房委會策劃小組委員會
以規劃署署長身分 委員；

苗力思先生 - 現為身為房委會委員的
以地政總署助理署長(新界) 地政總署署長的候補委員；
身分

夏鎂琪女士 - 現為身為房委會策劃小組
以民政事務總署助理署長(2) 委員會委員的民政事務總署
身分 署長的候補委員；

陳炳煥先生及鄭恩基先生 - 前房委會委員。

4. 小組委員會得悉，鄭恩基先生及夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉。陳炳煥先生則尚未到達。

[主席及苗力思先生此時暫時離席，由副主席暫代主席一職。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬把臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期至二零一零年五月二十八日；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，反對有關申請，理由是可能對交通造成影響，而且涉及保安、管理、維修及保險的事宜；以及

[杜德俊教授此時到達出席會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 11.1 段。這宗申請是要求把先前涉及相同用途的規劃許可續期，將住戶停車場改作公眾停車場，而自從上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。這宗申請符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」而發出的規劃指引。雖然公眾意見書就多方面表達關注，但有關政府部門並沒有就交通、環境及保安事宜反對這宗申請。此項規劃許可有效期為三年，有效期屆滿後可因應住戶對泊車位的需求再作檢討。建議申請人與受影響屋苑的互助委員會／業主立案法團聯絡，就須採取的管理和保安措施進行商討，以確保住戶的安全。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 委員得悉，現時這宗申請與先前獲批准的個案性質頗相似，認為可批准這宗申請。

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員（下稱「城規會」所提交申請的內容，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，由二零零七年五月二十九日至二零一零年五月二十八日。有關許可須附加下列條件：

- (a) 須就擬向非住戶出租的泊車位數量，取得運輸署署長的同意；以及
- (b) 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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向有關公共屋邨及居者有其屋計劃的住戶解釋這項建議，並與兆康苑及湖景邨的互助委員會／業主立案法團聯絡，解決向非住戶出租空置泊車位所涉的管理、維修、保安、交通及保險問題；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即出租泊車位時，應時刻給予兆康苑及湖景邨住戶優先租用的權利；向住戶及非住戶收取的泊車位每月租金必須相同；以及每年重新評估住戶對泊車位的需求，並把資料提交予運輸署參考；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須遵照由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載的規定；以及
- (d) 與兆康苑其他有關業主解決與發展相關的任何土地問題。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席回答委員的詢問。陳先生於此時離席。]

[主席及苗力思先生此時返回議席上，而賴錦璋先生則於此時離席。]

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、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

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-LTY/12》，把粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 2412 號的「住宅(丙類)」地帶和「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

10. 秘書報告說，申請人(耶穌基督後期聖徒教會香港有限公司)已獲給予充分通知，但申請人表示不會出席會議。小組委員會同意在申請人缺席的情況下考慮這宗申請。

11. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

賴碧紅女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請賴碧紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

13. 賴碧紅女士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把位於《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LTY/12》上的申請地點，由「住宅(丙類)」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有宗教機構用途(小教堂)，並方便落實在申請地點擴建該小教堂，闢設一幢附屬現有小教堂的兩層建築物，最高地積比率為 0.379 倍，最大上蓋面積約為 25%，

而最大總樓面面積則約為 1 145 平方米；

- (b) 北區地政專員對申請有所保留，因為申請地點位於馬料水新村的鄉村拓展區範圍內，部分土地更位於「鄉村式發展」地帶內。此「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為倘城規會同意擬議「政府、機構或社區」的地帶劃分，宗教機構便屬於第一欄用途，無須取得規劃許可，這樣便無法附加規劃許可附帶條件，以確保申請人會落實擬議排污措施。當局沒有接獲其他有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (c) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對有關申請，理由是對風水、交通、環境及衛生造成不良影響；引致該區出現宗教衝突；以及破壞鄉村的寧靜環境。北區民政事務專員接獲三項反對意見，理由是對風水、社區關係、視覺效果、交通、環境及衛生方面造成不良影響，引致宗教衝突，並會破壞鄉村的寧靜環境；
- (d) 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。改劃用途地帶建議旨在反映現有宗教機構用途（小教堂），以及方便落實擴建小教堂，以配合會眾人數持續的增長。小教堂位於「住宅（丙類）」地帶和「鄉村式發展」地帶的邊緣，對兩個地帶的完整性不會造成重大影響。雖然北區地政專員關注用作小型屋宇發展的土地會減少，但有關私人土地是由該教會擁有。環保署署長則關注無法附加規劃許可附帶條件，不過在修訂契約的過程中，仍可就排污事宜訂立所需的規定。對於區內人士提出的關注，有關政府部門認為這宗申請不會造成不良影響。另外，發展項目附有獨立通道及泊車位，並會在邊緣位置進行景觀美化及栽種植物，把發展項目和附近地區分隔。對風水的關注本身並非規劃考慮因素。為對發展的規模進行管制，以及避免造成不良影響，規劃署建議因應申請所涉的發展規範，把申請地點改劃為「政府、機構或社區

(1)」地帶，即最高地積比率為 0.38 倍及最高建築物高度為兩層(14 米)。

14. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 因改劃用途地帶而減少的「鄉村式發展」地帶，會否在其他地方作出保償；
- (b) 擬議改劃用途地帶的土地佔用皇后山考古地點，會否對該考古地點造成不良影響；
- (c) 鑑於設置擬議場內污水處理廠費用高昂，而擬議公共污水渠接駁工程牽涉一段長距離，費用同樣龐大，擬議排污措施是否可行；以及
- (d) 教會與區內居民可能出現的衝突能否得到解決。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生作出下列回應：

- (a) 規劃署會定期檢討「鄉村式發展」地帶的界線。雖然擬議小教堂擴建部分會佔用部分「鄉村式發展」地帶內的土地，但有關土地由教會擁有，並無意出讓作小型屋宇發展；
- (b) 申請地點只有小部分佔用皇后山考古地點的邊緣位置，受影響地區面積相當細小，並不重要。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處並無就這宗申請提出意見；
- (c) 規管該塊作小教堂用途的私人地段的契約訂明，有關發展項目的排污事宜必須符合環保署署長的要求。因此，現有小教堂及擬議擴建部分的排污措施均須取得環保署署長的批准。申請地點現設有化糞池，而申請人已就擴建部分提出兩個擬議方案，其一是闢設場內污水處理廠，另一個方案是接駁公共污水渠；
- (d) 為處理區內人士所關注的事項，即可能會與教會衝

突、對交通、環境、視覺效果、保安及衛生造成不良影響，申請人已建議採取一些措施，例如鋪設獨立通道，並在申請地點邊緣進行景觀美化及栽種植物，把發展項目和附近地區分隔。當局可建議申請人就擬議發展向區內村民作出簡介，並與他們聯絡。

16. 黃漢明先生表示，從技術的角度而言，兩個有關排污措施的方案可以接受。申請人並無提供任何有關費用的資料。不過，他不支持透過改劃用途地帶，容許小教堂進行擴建。他認為處理這宗申請時，較適當的方法是當局根據第 16 條提出的申請作出考慮，以便訂明規劃許可附帶條件，規定申請人落實符合環保署署長要求的排污措施。

17. 許惠強先生回應時重申，規管申請地點的契約已有一項特別條款，規定所提供的排污設施，必須符合環保署署長的要求。他認為此規定已足夠。

18. 對於就皇后山考古地點提出的問題，主席表示雖然申請地點佔用考古地點邊緣位置，但並不表示禁止發展。有關人士只須事先徵詢古物古蹟辦事處的意見，以確保在發展項目動工前，任何可能在該地點發現的文物獲得搶救發掘。

商議部分

19. 委員得悉，該小教堂自一九九九年已建於申請地點上，而且有關私人地段由申請人擁有。

20. 黃漢明先生重申，環保署署長不反對擬議小教堂擴建部分及擬議排污措施。不過，有關發展要獲得批准，申請人應根據第 16 條提出申請，而並非根據第 12A 條提出改劃用途地帶申請，以便當局可附加規劃許可附帶條件，規定提供符合要求的排污設施。雖然文件第 10.1(c)段載述，在契約修訂階段可訂明所需規定，但過往經驗顯示，透過根據契約運用重收土地的權力，以落實管制行動，程序不但繁複，而且費時。他欲知道地政總署是否已準備在契約加入相關條件。另外，契約條件屬於合約要求，而規劃許可附帶條件則屬於法定要求，可更有效實施執行管制。

21. 許惠強先生回應說，規管該地點的現有契約已附有一項條款，規定提供排污設施，而有關設施必須符合環保署署長的要求。另外，申請人亦須就發展項目提交建築圖則，在此階段可確保申請人會落實排污措施。

22. 苗力思先生表示，地政總署會保留現時有關提供排污設施的特別條件，並願意在契約修訂階段加入環保署署長就排污事宜所訂的要求。不過，他認同重收土地雖屬制裁違反契約條件的方法，但並非經常使用。

23. 秘書澄清，擬議小教堂擴建部分必須根據第 12A 條提出申請，因為「住宅(丙類)」地帶的發展項目，地積比率限制為 0.2 倍，而擬議擴建部分的地積比率為 0.38 倍，遠超限制，不能視作輕微放寬地積比率限制。倘委員認為擬議擴建部分可以接受，但關注排污事宜，則可以考慮把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，述明有關要求提交規劃申請的規定。

24. 秘書表示要出席一個非常重要的會議，所以必須離席，並就此致歉。

[秘書此時離席。]

25. 許惠強先生回應一名委員的詢問時證實，根據有關建議，擴建部分內，位於一樓的小教堂可容納 278 人，地下另可容納 140 人研習聖經。

26. 委員注意到環保署署長關注落實排污措施的事宜，而村民亦有其關注的問題，因此同意把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，有關「註釋」訂明「宗教機構」屬第二欄用途，須向城市規劃委員會申請規劃許可。「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」將訂明發展限制，包括最高地積比率為 0.38 倍，最高建築物高度為兩層(14 米)。

[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、大埔及北區賴碧紅女士此時離席。]

27. 經商議後，小組委員會決定把申請地點由「住宅(丙

類)」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並在「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」第二欄，加入「宗教機構」用途，訂明最高地積比率為 0.38 倍，最高建築物高度為兩層(14 米)，以保留適當的規劃管制。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就擬議發展向地政總署北區地政專員申請修訂契約；
- (b) 留意載於文件附件 III 由區內人士提出的意見／反對，須就擬議發展向區內村民作出簡介，並與他們聯絡；以及
- (c) 留意關設緊急車輛通道事宜須遵照由屋宇署負責執行的《建築物(規劃)規例》第 41D 條所載的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/TP/4 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》，把大埔元洲仔第 32 約的政府土地由「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「休憩用地，現有樓宇保留作政府、機構或社區用途」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/TP/4 號)
-

簡介和提問部分

29. 葉天養先生申報利益，因為他會定期在中國重要的節日，向大王爺廟捐獻。

[葉天養先生此時暫時離席。]

30. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

賴碧紅女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

31. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

鍾灶第先生 } 申請人代表
蘇來先生 }
蘇志強先生 }
蘇馬俊先生 }
蔡培深先生 }
陳韻嬋小姐 }

32. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋聆訊的程序。
主席繼而邀請賴碧紅女士向委員簡介申請的背景。

33. 賴碧紅女士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 這宗申請與改劃大埔元洲仔一幅政府土地的用途地帶有關。該幅土地毗鄰大王爺廟，位於元洲仔考古遺址西南邊緣區，目前劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「休憩用地，現有樓宇保留作政府、機構或社區用途」地帶，申請人建議改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 申請人有意為大埔元州仔漁民村公所興建一幢兩層高的鄉事委員會會所，總樓面面積為 130.06 平方米；
- (c) 鄉事委員會會所會用作鄉事委員會日常辦公的會址，從而加強對大王爺廟的保護。會所亦可作為元州仔漁民舉行社交聚會和儀式的場地；
- (d) 當局並無接獲有關政府部門(包括康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處)的反對或負面意見。不過，古物古蹟辦事處指出，由於擬議發展所涉地點位於列為古蹟的前政務司官邸範圍，申請人在展開地盤工程動工前，須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條申請許可證；

- (e) 在法定公布期內接獲一份由世界自然(香港)基金會(下稱「基金會」)提交的公眾意見書。基金會不反對這宗申請，但擔心興建鄉事委員會會所，會影響鄰近草木密茂的山坡和該處榕樹及其他樹木的生長。基金會認為把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議並不適當，因為該地帶「註釋」第一欄中有很多准許用途於申請地點內進行並非適合。現有的「其他指定用途」地帶應予以保留，並在現有「其他指定用途」地帶「註釋」的第二欄中加入「鄉事委員會會所／鄉公所」，城規會便可詳細考慮興建擬議鄉事委員會會所有何好處；
- (f) 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段。現有的「其他指定用途」地帶並無就興建擬議鄉事委員會會所作出規定。建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶是恰當的，可反映這項用途的性質。建議改劃用途地帶，不會影響「其他指定用途」地帶和「休憩用地」地帶的完整性，因為申請地點規模細小，位於該兩個地帶的邊緣位置，不屬於前政務司官邸的古蹟羣範圍。擬議會所樓高兩層，總樓面面積為 130.06 平方米，並非與附近用途不相協調，也不會對這些用途造成不良影響；
- (g) 雖然基金會對申請表示關注，但有關政府部門並無提出反對或負面意見。基金會建議把「鄉事委員會會所／鄉公所」納入現有用途地帶的第二欄用途，不太恰當，因為申請人須就興建鄉事委員會會所申請規劃許可，而會所並非與附近地區不相協調，也不會對有關地區造成不良影響；以及
- (h) 由於須保護毗鄰的前政務司官邸古蹟羣，加上鄉事委員會會所的特定性質，規劃署建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並附加訂明限制的用途表，有關詳情載於文件附錄 IV。

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

34. 主席繼而邀請申請人代表闡述該申請的理據。

35. 鍾灶第先生提出下列要點：

- (a) 香港於十九世紀成爲殖民地前，大埔五個氏族的漁民已在元州仔定居。村民興建大王爺廟，用作舉行宗教和鄉村活動。在全盛時期，該鄉村有數百間房屋；
- (b) 在一九七零至八零年代，元州仔漁村因政府興建吐露港公路而瓦解。政府並無重置漁村，村內漁民散居各處。每逢農曆五月初六大王爺誕，約 15 000 名元州仔漁民都會前往大王爺廟參拜。此外，鄉事委員會亦處理其他鄉村事務，包括維修保養漁民墓地、管理漁民名冊等。因此，爲舉行會議、日常聯繫、儲存檔案和儲物，村民極有需要興建鄉事委員會會所；
- (c) 大王爺廟旁的空地是最適合的地點。因爲漁民的傳統風俗在該處萌芽，並由此發展；以及
- (d) 申請人已就擬建鄉事委員會會所諮詢有關政府部門、區內居民和相關團體，並根據所得意見，多次修訂有關計劃。他們現在並無反對該建議或提出負面意見。

36. 委員並無就申請提出問題。

37. 鑑於申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經結束，小組委員會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代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

38. 委員認爲，這個爲方便興建該擬議小規模的鄉事委員會會所而提出的改劃申請，是可以接受的。

39. 經商議後，小組委員會決定把申請地點由「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「休憩用地，現有樓宇保留作政府、機構或社區用途」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而有關「註釋」載於文件附錄IV。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTN/120 擬在劃為「農業」地帶的古洞北河上鄉第 95 約地段第 1017 號(部分)、第 1018 號、第 1020 號 C 分段、第 1021 號(部分)、第 1022 號(部分)、第 1023 號、第 1024 號(部分)、第 1025 號(部分)及第 1026 號餘段(部分)
關設臨時貨倉存放已包裝商品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/120 號)
-

簡介和提問部分

40. 小組委員會知悉，申請人在二零零七年四月二十四日要求小組委員會再次延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料，解決政府部門所關注的技術問題。

商議部分

41. 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。

[葉天養先生此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KTS/248 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑陳屋埔第 100 約地段第 1422 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-KTS/248 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KTS/249 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的上水蕉徑陳屋埔第 100 約地段第 1422 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/249 號)
-

簡介和提問部分

42. 鑑於這兩宗申請性質類同，而且申請地點的位置接近，故委員同意一併考慮這兩宗申請。

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 每宗申請擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點被劃為「優質」農地，具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對申請編號 A/NE-KTS/248 有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。當局並無接獲其他相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，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議的小型屋宇符合《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》(下稱「臨時準則」)，因為申請地點均位於「鄉村範圍」內，有關的「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。擬議的小型屋宇緊接有關的「鄉村式發展」地帶北部，與附近地區並非不相協調。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 委員認為，有關申請符合臨時準則，可予以批准。

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，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一一年五月十一日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計和提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計和提供消防通道、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；以及
- (c) 提交和落實保護樹木建議和美化環境建議，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。

47. 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，以便向擬議發展供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問

題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (iii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
- (b) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。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，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

[陳炳煥先生此時到席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LYT/357 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角公路第 83 約地段第 1036 號餘段(部分)、第 1037 號餘段(部分)、第 1038 號(部分)、第 1050 號(部分)及第 1051 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及金屬和附屬構築物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/357 號)
-

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放汽車、汽車零件及金屬和關設附屬構築物；

- (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，預期擬議發展會對環境造成滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名北區區議員所提交的公眾意見書，內容要求政府監察申請用途對交通、環境、排水、衛生及當地村民的影響；以及

[譚鳳儀教授此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。有關發展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」，因為小組委員會先前曾批給規劃許可，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。雖然申請地點位於第 4 類地區，但在中期發展審批地區圖在憲報刊登前，該地點的部分地方已用作露天貯物用途。雖然申請地點劃為「住宅(丙類)」地帶，但申請人是該地點的唯一擁有人，在短期內並無打算把申請地點用作住宅用途。再批給兩年的規劃許可有效期不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，並可逐步取締申請地點的露天貯物用途。先前的兩宗申請只獲批給較短的規劃許可有效期，以免影響申請地點南面的排水改善工程。現有申請已把排水工程所需的土地剔除在外。雖然有一名公眾人士提出關注，但除了環保署署長外，有關的政府部門都不反對這宗申請。至於環保署署長所關注的問題，可通過附加有關限制運作時間和貯存物料堆疊高度的規劃許可附帶條件解決，並建議加入要求申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的指引性質條款，以盡量減少可能對環境造成的影響。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 委員認為，可容忍有關發展兩年，長遠而言，規劃意向是取締「住宅(丙類)」地帶內不相協調的露天貯物用途。

51. 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，有效期為兩年，至二零零九年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上九時至翌日上午八時進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內，物料堆疊的高度不得高於邊界圍欄；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十一月十一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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年二月十一日或之前落實排水建議，而落實情況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六個月內，即在二零零七年十一月十一日或之前提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年二月十一日或之前落實保護樹木建議，而落實情況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，即在二零零七年十一月十一日或之前提交提供有關消防通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年二月十一日或之前提供消防通道、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；
- (i) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 小組委員會批給較短的兩年規劃許可有效期，以便給予申請人時間尋找合適地點，把有關發展遷置；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書和短期租約，以便分別把在申請地點搭建的構築物和被佔用的政府土地納入法定管制；
- (c) 遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對附近地區環境造成的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即從二零零七年六月起，當局會根據工務計劃項目第 4119CD 號在申請地點附近興建明渠(LYT01)，申請地點內的構築物和物件不得搭建於或伸入該明渠的工地範圍；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內。

53. 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，當局不會容忍現時在申請地點內進行該宗申

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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-TK/232 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地的大埔汀角路礮石角村第 23 約地段第 395 號 C 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/232 號)
-

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇（新界豁免管制屋宇——小型屋宇）；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長關注申請地點的位置接近「汀角具特殊科學價值地點」。批准這宗申請可能會為附近其他同類個案立下不良先例，對「汀角具特殊科學價值地點」帶來累積影響。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。他也不支持申請人有關提供通道和停車位的建議，因為有關建議涉及闢設從申請地點直達汀角路的車輛通道。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關建議會破壞鄉郊景觀，包括樹林、灌木林、延綿起伏的翠綠山崗、池塘，以及未受破壞的海岸植物。有關建議亦會為同類申請立下不良先例，最終會破壞海岸的連貫性，更會導致該區現有的景觀質素下降；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，其中四份以風水、環境、視覺效果和生態的理由反對這宗申請，其餘一份則表示對申請沒有意見；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。這宗申請並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》第(h)項，因為申請書內未有提供資料，證明擬議的小型屋宇發展不會對附近的「海岸保護區」地帶和「汀角具特殊科學價值地點」造成不良影響。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致附近地區的環境質素普遍下降，沿海岸的紅樹林生境尤其會受到無法彌補的影響。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 一名委員詢問申請地點東北面臨時構築物的性質。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應說，他手頭上沒有資料，無法確定有關構築物是否合法。他會在會後查證，並把結果通知秘書處。

[會後補註：沙田、大埔及北區規劃專員表示，臨時構築物在有關的發展審批地區圖於一九九一年在憲報刊登前已經存在。]

57. 委員認為，這宗申請會對環境造成不良影響。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合《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》，因為申請書內未有提供資料，證明擬議的小型屋宇發展不會對「海岸保護區」地帶和「汀角具特殊科學價值地點」造成不良影響；以及

- (b) 在有關的「鄉村式發展」地帶內，汀角路的另一邊仍有土地可供發展小型屋宇。在使用「鄉村式發展」地帶以外的土地發展小型屋宇前，應先用盡該地帶內的土地。批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例，並對環境造成累積影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST/652 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田源順圍 2 號
冠華鏡廠集團大廈地下 A1、A2、A5、A6、A7、A8 及 A9 單位
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/652 號)
-

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (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，民政事務專員亦無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。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 委員認為，這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25C 『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的規定。

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二零零九年五月十一日止。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) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十一月十一日或之前，提交和落實消防安全措施的建議，而有關建議和落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長載於文件第 9.1.2(d)段的意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東載於文件第 9.1.3 段的意見。

[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、大埔及北區賴碧紅女士出席會議回答委員的詢問。許先生及賴女士此時離席。]

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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBS/4 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣相思灣路第 235 約地段第 216 號進行屋宇重建(修訂核准計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/4 號)
-

簡介和提問部分

64. 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) 擬進行的屋宇重建(修訂核准計劃)；
- (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兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展會對環境、區內交通、風水、附近居民的健康造成不良影響，導致該區的發展項目過於密集；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。這宗申請只涉及修訂先前的核准計劃，即改變屋宇的建築形式、布局、內部間隔及車位地點，但發展規範均沒有改變。雖然區內人士提出反對，但有關政府部門既不反對也沒有負面意見。擬議發展不大可能會對該區的現有景觀特色、視覺質素、交通及基建造成不良影響。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 這宗申請只涉及修訂建築形式及內部間隔，發展規範則維持不變，委員認為可以接受。

67. 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」)所提交的內容，批准這宗申請。有關許可的有效期至二零一一年五月十一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 落實砍伐樹木、保護樹木及重新植樹的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即所有現有建築物／構築物(包括游泳池及上蓋)均須拆除，否則便應計入總樓面面積；
- (b) 申請人或須把內部供水系統延長以接駁最近的政府總水管，以便向擬議發展供水。申請人須就此事宜徵詢水務署署長的意見；以及
- (c) 把施工期間對鄰近地方造成的滋擾減至最低。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/152 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「道路」用地的西貢牛寮村第 213 約地段第 123 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/SK-PK/152 號)

簡介和提問部分

69. 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) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展與四周的發展不相協調；令毗鄰發展項目的物業價值下跌；為鄰近居民帶來不便；對排水和交通造成不良影響；以及政府的道路擴闊建議會受到影響；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 13.1 段。自當局先前批給規劃許可後，規劃情況並無改變。就現時的申請而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，但當局可從寬考慮，理由是有關屋宇的覆蓋範圍已因應西貢分區地政處會議所作的決定而向東移，以免阻塞樓梯。該樓梯是通往毗鄰兩幢村屋的通道。區內人士提出反對，但有關政府部門既無反對，也沒有負面意見。路政署總工程師／工程表示，龍尾村路擬議改善工程的範圍位於申請地點界線外，因此不受擬議發展所影響。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請。有關許可的有效期至二零一一年五月十一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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。

[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回答委員的提問。王女士此時離席。]

屯門及元朗區

[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。]

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/37 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗天水圍天湖路 1 號
嘉湖新北江商場地下 B 部份 A131 號舖
開設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/37 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；

- (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。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定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。有關規劃許可的有效期至二零一一年五月十一日止。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。有關許可須附加條件，即申請人須在擬開設的補習學校安裝消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與處所的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即當局在收到正式提交的一般建築圖則／牌照申請時，便會制訂詳細的消防規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-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

76. 小組委員會察悉申請人已要求進一步延期考慮這宗申請，以便有時間準備補充資料，解決政府部門所關注的技術事宜。

商議部分

77. 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／屯門及元朗林永文先生出席會議回答委員的提問。林先生此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/484 就劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 194 號(部分)臨時露天存放建築材料的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/301)申請續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/484 號)
-

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬就申請編號 A/YL-HT/301 用作臨時露天存放建

築材料的規劃許可申請續期；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界請小組委員會考慮，批准這宗申請會否對附近地區的其他同類申請立下不良先例。他認為倘同類申請均獲批准，累積影響所及，或會對鄰近道路網絡的交通造成不良影響。當局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 12.1 段。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點完全位於第 1 類地區內，政府部門沒有重大的負面意見，區內人士亦沒有提出反對。雖然運輸署助理署長／新界認為這宗申請會對鄰近道路網絡的交通造成累積的不良影響，但在同一「綜合發展區」地帶內，當局已批准數宗作臨時露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請，符合城規會先前所作的決定。

79. 第 128 約地段第 23 號餘段受通往申請地點的通道所影響，一名委員詢問區內人士有否提出反對。李志源先生回應時表示，並無接獲區內人士的反對。

商議部分

80. 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，至二零一零年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖架及拖頭)；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/301 在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、修理、熔解、清潔及工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點只可存放申請人的業務或申請人有實質權益的業務須處理的建築材料；
- (g) 申請地點存放貨物堆疊的高度不應超過五米；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年八月十一日或之前)，提交現有排水設施狀況的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月十一日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，獲接納的車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合路政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(即二零零七年十一月十一日或之前)，於每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十一月十一日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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)、(f)或(g)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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
- (o) 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。

81. 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這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意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，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (c) 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》的最新版本辦理；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事務的部門查詢連接深灣路和申請地點的通道的土地類別，以及澄清有關通道的管理維修責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；以及

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114，或編號 H5115 和 H5116(視乎適用於有關地點的圖則組合而定)的最新版本，在深灣路出入口興建車輛進出通道，以配合附近行人路的類別。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議回答委員的提問。李先生此時離席。]

[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。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) 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)和毗連政府土地用作臨時康樂用地用途(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

82. 主席說，劉志宏博士由於與該宗申請的顧問近期有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會察悉劉博士已就未能出席會議致歉。

83. 小組委員會察悉申請人要求再度延期一個月考慮其申請，以便有時間準備更多資料，以解決有關泊車的問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，有關申請應在收到申請人提交補充資料日期起計兩個月內，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，除非情況非常特殊，否則不會再次批准延期考慮申請。

[陳嘉敏女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/275 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)用作臨時汽車配件零售及附屬露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/275 號)
-

簡介和提問部分

85. 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) 臨時汽車配件零售及附屬露天存放輕型貨車作銷售用途；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，理由是申請人先前取得規劃許可後，沒有就更改使用者和把第 110 約第 667 號地段的違例構築物納入規管一事向元朗地政處申請取消和重新批出短期豁免書。路政署總工程師／工程告知，該署或須收回申請地點內的土地，以進行「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」乙類工程。當局並沒有收到有關政府部門對這宗申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，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。當局先前曾批給許可，但最近一次批給的許可(申請編號 A/YL-KTN/250)卻因申請人未能履行有關提供消防裝置的附帶條件而遭撤銷。然而，就這宗申請而言，申請人確曾盡力遵守該項附帶條件，因為他正就提供消防裝置的事宜向消防處處長諮詢意見；擬議發展規模細小，而且與錦田公路附近夾雜着露天貯物場和零售商店的土地用途並非不相協調；當局亦沒有接獲環境方面的投訴，因此可從寬考慮這宗申請，惟須批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。儘管路政署總工程師／工程告知，該署或須收回部分土地以進行一項道路工程，但由於有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年五月止，因此不會影響該道路工程。不過，該署建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人把申請地點的範圍移後，劃為非建築用地，以解決路政署總工程師／工程所關注的事項。元朗地政專員所關注的事宜屬土地行政事宜，只須告知申請人申請短期豁免書便可獲得解決。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一零年五月十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在有關地點停泊／存放《道路交通條例》界定為中型或重型車輛(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點進行拆車、車輛維修、修理、洗車、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/175 在有關地點落實提供的排水設施必須時

刻妥為保養；

- (d) 當政府提出要求時，把有關地點的範圍移後，劃為非建築用地，以避開「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的擬議路線；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年八月十一日或之前)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；
- (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)、(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) 如在指明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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 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，即元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款行動的權利。申請人須就更改使用者和把第 110 約地段第 667 號的違例構築物納入規管的事宜申請取消和重新批出短期豁免書；
- (b) 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》內所述與環境相關的紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在正式收到整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質後，預料申請人須提供

消防裝置。因此，儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，當局須告知申請人向消防處提交已收納消防裝置建議的相關整體建築圖則，以供批准。擬備消防裝置建議時，申請人應參考《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.14 段有關「低層商業樓宇」和第 4.29 段有關「低層工業／貨倉樓宇」所載的規定。此外，由於有關地點擬作汽車配件零售用途，或會涉及貯存／使用危險物品；因此，應告知申請人／有關地點營運人在有需要時，就處所為上述目的申領牌照事宜徵詢危險品課的意見；

- (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，不應被視為當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點現已存在的任何構築物作出追究。倘發現違例情況，屋宇署或會根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)前，均須提交正式申請，以供批准。倘有關地點並非毗連一條至少 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；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在有關地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中華電力聯絡，把現有低壓架空電線移離擬議發展項目附近範圍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-PH/539 擬在劃為「農業」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2898 號
臨時露天存放建築材料及機器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ YL-PH/539 號)
-

簡介和提問部分

89. 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及機器；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為沿通路一帶零星散布着房屋，預計重型車輛經有關通路前往申請地點時，會對易受影響設施造成環境滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是植物苗圃花園的一部分，不論是申請地點或是鄰近地方的農業活動均見活躍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是申請地點東面和北面附近地方現時尚未發展，富鄉郊特色，景觀質素甚佳，而擬議臨時露天貯物用途將會破壞該處的景觀質素；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；民政事務專員亦無接獲區內人士提出反對／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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提供充分理據，足以令城規會偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。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，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門基於環境、農業發展和景觀的理由提出負面意見。申請書內沒有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地方造成不良影響。倘批准這宗規劃申請，將會立下不良先例，可能令「農業」地帶和「住宅(丁類)」地帶內同類申請的數目進一步增加。如果這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 委員認為，擬議露天貯物用途不宜蔓延至該山坡草木蔓生的山腳。

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展既不符合「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，亦不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內沒有提供充分理據，足以令城規會偏離此等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而有關政府部門亦在環境、排水、景觀和農業方面提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供任何資料，以證明這項發展不會對附近地方的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗規劃申請，將會立下不良先例，令「農業」地帶和「住宅(丁類)」地帶內同類用途的數目進一步增加。如果這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-PH/540 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和
「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 2997 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/YL-PH/540 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) 擬議興建屋宇(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提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無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 12.1 段。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 委員認為這宗申請符合《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》。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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五月十一日止。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。該項許可須附加條件，規定申請人須

提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 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，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，以便向擬議發展供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道、消防栓及消防裝置須符合地政總署所發的《新界豁免管制屋宇的消防安全規定指引》的規定。當局在收到地政總署元朗地政專員轉介的正式申請後，會就緊急車輛通道、消防栓及消防裝置制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應阻礙現有的地面水流，否則便應採取相應的紓解措施；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有未獲豁免的附帶地盤平整及／或公用渠務工程須符合《建築物條例》的規定，並應委任認可人士進行上述地盤平整及公用渠務工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-SK/139 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 848 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/YL-SK/139 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-SK/140 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 848 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/YL-SK/140 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-SK/141 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 848 號 C 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/YL-SK/141 號)
-

簡介和提問部分

98. 鑑於三宗申請性質相若，申請地點毗連一起，委員同意一併考慮這三宗申請。

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 分別申請擬議屋宇(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提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無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 12.1 段。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 委員獲悉這三宗申請符合《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》。

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」)所提交各宗申請的內容，批准這三宗申請。各宗申請的規劃許可有效期至二零一一年五月十一日止。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。各項許可須附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 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，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，以便向擬議發展供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道、消防栓及消防裝置須符合地政總署所發的《新界豁免管制屋宇的消防安全規定指引》的規定。當局在收到地政總署元朗地政專員轉介的正式申請後，會就緊急車輛通道、消防栓及消防裝置制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有未獲豁免的附帶地盤平整及／或公用渠務工程須符合《建築物條例》的規定，並應委任認可人士進行上述地盤平整及公用渠務工程；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往錦上路的現有車道的維修保養並非／不應由路政署負責；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即部分擬議排水工程可能位於毗鄰私人土地，申請人須負責諮詢有關地段擁有人，解決涉及在私人土地內進行擬議排水工程的任何土地事宜。申請編號 A/YL-SK/139 及 140 的申請人亦須根據豁免證明書的規定，確保擬議發展不會阻礙地面泛流流到外面或對現有水道、鄉村渠管或溝渠造成負面影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請編號 A/YL-SK/141 的申請人須根據豁免證明書的規定，確保擬議發展不會阻礙地面泛流流到外面或對現有水道、鄉村渠管或溝渠造成負面影響。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TT/209 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大樹下東路第 116 約地段第 4070 號餘段(部分)、第 4071 至 4075 號、第 4076 號餘段(部分)、第 4087 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放可循環再造物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/209 號)
-

簡介和提問部分

104. 主席表示，由於劉志宏博士與這宗申請的顧問有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會獲悉劉博士已就未能出席會議致歉。

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) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉存放可循環再造物料；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，包括緊貼着申請地點東面、東北面及東南面的民居，預期會對環境造成滋擾。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是擬議臨時貨倉用途與附近住宅及農地用途的景觀範圍不相協調，美化環境建議不獲接納，原因是擬議周邊植樹的範圍不足以紓解擬議發展所造成的負面影響。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，倘批准這宗申請，會否為附近地區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，這類獲准申請可能會對附近道路網的交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由元朗區議員提出的公眾意見，該名議員是基於這宗申請與已規劃的住宅用途不相協調；以及對環境、交通和毗鄰造成不良影響，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。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書並未提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署質疑申請用途是否真正的臨時用途，因為申請地點內的貨倉構築物規模甚大，並建造成半永久性質。擬議發展與緊貼申請地點東面、東北面及東南面的民居及其附近的農地不相協調。除了三個露天貯物場是「現有用途」外，申請地點附近大部分露天貯物用途、貨倉及工場是懷疑違例發展，規劃事務監督可採取強制執行行動。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成不良影響；有部門就此提出負面意見，也有公眾提出反對。批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內激增。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[杜德俊教授此時返回席上。]

106. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

107. 委員認為申請地點上的貨倉構築物規模過大，並且與附近住宅區不相協調，因此不應鼓勵在「住宅(丁類)」地帶作存放用途。

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，設立此地帶的目的，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請人沒有提供充分理據，足以令規劃署偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點附近的民居及農地不相協調。申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，有關部門也對申請用途提出負面意見；
- (c) 申請書內未有提供充足資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xii) A/YL-TYST/352 就劃為「未決定用途」地帶和

「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 322 號 A 分段、第 323 號及第 324 號(部分)臨時露天存放廢金屬及建築材料附連辦公室的規劃許可申請續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/352 號)

簡介和提問部分

109. 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) 擬議就臨時露天存放廢金屬及建築材料附連辦公室的規劃許可申請續期；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的東北面及通往申請地點的接駁路徑沿途有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無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。這宗申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點約 89% 位於「未決定用途」地帶及第 1 類地區。編號 A/YL-TYST/250 的申請先前獲批給規劃許可，而申請人亦已履行有關的附帶條件。擬議發展與附近地區並非不相協調，附近地區主要是露天貯物場。除了環境保護署署長外，有關的政府部門都不反對這宗續期申請，而批准這宗申請作臨時用途，為期三年，不會妨礙「未決定用途」地帶的規劃意向。申請地點東北面約 30 米只有一座住宅構築物，在過去三年當局沒有接獲有關環境的投訴。為了解決環境保護署署長所關注的問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間、工場活動和車輛類型。小組委員會亦應促請申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。雖然申請地點約有 11% 位於「鄉村式發展」地帶內，但這部分「鄉村式發展」地帶並沒有迫切

需要用作小型屋宇發展。

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 委員獲悉批准三年的規劃許可有效期作臨時用途不會對附近環境造成不良影響。至於運作時間、工場活動及車輛類型的問題，可透過附加規劃許可附帶條件來解決。

112. 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，至二零一零年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日和公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 噸)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現時為美化環境而栽種的植物應時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時提供的排水設施應時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十一月十一日或之前，在每個貨櫃改裝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；

- (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)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

113. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點現存但未涵蓋在這宗申請內的其他用途／發展。當局應要求申請人立即採取行動，終止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展。

114. 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，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往山下路的接駁路徑的維修保養並非其辦事處負責；
- (e) 遵照環境保護署所發《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向擬議發展供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/353 就劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 354 號餘段及第 355 號至第 359 號臨時露天存放建築材料的規劃許可申請續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/353 號)
-

簡介和提問部分

115. 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) 擬議就臨時露天存放建築材料的規劃許可申請續期；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為通往申請地點的接駁通道附近有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。當局並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無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。這宗申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點位於「未決定用途」地帶和第 1 類地區。申請地點先前曾獲批給規劃許可，而申請人亦已履行上一宗編號 A/YL-TYST/254 申請的所有附帶條件，而這項發展與主要為露天貯物場的附近地區並非不相協調。除了環境保護署署長外，有關的政府部門都不反對這宗續期申請，而批准這宗申請作臨時用途，為期三年，不會妨礙「未決定用途」地帶的規劃意向。最接近申請地點的山下村一群村屋，在申請地點北面約 200 米以外。在過去三年，當局沒有接獲有關環境的投訴。為了解決環境保護署署長所關注的問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間、工場活動和車輛種類。小組委員會亦應促請申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的影響。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 委員得悉申請地點先前獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。

118. 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，至二零一零年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日和公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現時為美化環境而栽種的植物應時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時提供的排水設施應時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十一月十一日或之前，在每個貨櫃改裝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；
- (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)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

119. 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，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局發現現時所佔範圍，較申請地點面積為大，沒有涵蓋在申請地點界線的一小部分政府土地也被佔用。元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款及土地管制行動的權利。地段業權人須向元朗地政處申請把私人土地的違例構築物納入規管，而佔用人須申請把非法佔用政府土地納入規管。然而，元朗地政處不保證收到申請後會批給許可；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往山下路的接駁路徑的維修保養並非其辦事處負責；
- (e) 遵照環境保護署所發《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向擬議發展供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生出席會議回答委員的詢問。吳先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

120. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。