

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年六月二十二日下午二時三十分舉行的

第 352 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
譚鳳儀教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
陳炳煥先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
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

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

鄭恩基先生

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

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六月七日
第 351 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」)二零零七年六月七日第 351 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/14 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
西貢黃麴地第 257 約
地段第 310 號 A 分段和第 310 號餘段
闢設臨時休憩處和悠閑垂釣場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/14 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) 擬闢設的臨時休憩處和悠閑垂釣場地，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，因為擬議用途會對海濱的現有紅樹林構成威脅，及對天然海岸造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境強烈反對這宗申請，因為在景致宜人的高景觀價值地區進行擬議用途，實屬不當。申請地點的植物已被移走，並已鋪築混凝土路面，淺水位置的紅樹林地區亦遭破壞。建議設置正式的座椅、流動洗手間、涼亭及碼頭，只會令海岸環境特色進一步惡化。他建議盡量把申請地點及天然海岸線恢復原狀。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為批准擬議發展會為「海岸保護區」地帶內其他同類發展立下不良先例。申請人並未評估及確定，倘這類發展均獲批准，對區內道路網絡交通所造成的累積影響，也沒有就車輛通道及上落客貨安排提交任何資料；
- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議休憩處及悠閑垂釣用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向；天然景觀及沿岸地區的生態會受到破壞；附近已有大型魚塘供悠閑垂釣之用；以及批准這宗申請會立下不良先例；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。根據一般推定，「海岸保護區」地帶不宜進行發展。只有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請書並無提供關於公眾利益或規劃增益的理據，以支持偏離有關規劃意向。因此，從自然保育角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。擬議用途所須進行的地盤平整工程已嚴重破壞現有景觀特色，倘這宗申請獲得批准，會令天然海岸環境進一步惡化。批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內其他同類發展立下不良先例。申請人並未評估及確定，倘這類發展均獲批准，對區內道路網絡交通所造成的累積影響。

[梁廣灝先生此時到達參加會議。]

4. 一名委員詢問以混凝土填平申請地點是否違法。王愛儀女士表示，申請地點涉及一項與違例填土及挖土有關的執行規劃管制行動。規劃事務監督在二零零七年四月二十四日已根據《城市規劃條例》第 23(1)條，向申請地點擁有人送達強制執行通知書。二零零七年五月九日，違例填土及挖土活動中止。當局其後在二零零七年六月二十一日，向申請地點擁有人發出恢復原狀通知書。

商議部分

5. 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「海岸保護區」地帶的規劃意向，即保育、保護和保留天然海岸線及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。只有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請書並無提供關於公眾利益或規劃增益的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令有關發展侵佔「海岸保護區」地帶，對區內的天然景觀、海岸環境及交通造成不良影響。

[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提問。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 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/2 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》把劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約多幅地段和毗連政府土地改劃為「康樂」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/2A 號)

簡介和提問部分

6. 小組委員會知悉，申請人曾先後在二零零七年六月七日及十五日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間準備進一步資料(包括經修訂／補充技術評估)，作為支持理據，並就政府部門因應他在二零零七年四月二日提交的資料所提意見，作出回應。有關的進一步資料會在二零零七年七月底前(即約在六星期內)提交。

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六個星期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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/FSS/170 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水莆上村第 52 約地段第 1085 號 A 分段、第 1085 號 B 分段和第 1085 號餘段(部分)闢設宗教機構(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/170 號)
-

簡介和提問部分

8. 小組委員會知悉，申請人在二零零七年六月五日要求延期考慮這宗申請，以便有時間提交補充資料，解決區內人士所關注的問題及擬議多功能溫室的技術事宜。

商議部分

9. 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。

[區偉光先生此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/FSS/171 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺蓬瀛仙館第 51 約地段第 5174 號(部分)關設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/171 號)
-

簡介和提問部分

10. 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) 關設的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，但沒有提出具體理由。另外兩份意見書則支持這宗申請，理由是申請地點適合用作靈灰安置所，可應付市民對此日益增加的需求，而這宗申請亦符合公眾利益。民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，但沒有提出具體理由。粉嶺圍原居民代表及居民代表認為，只要村民的墓地不被侵佔，他們會支持這宗申請或沒有任何意見；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。關於區內村民對墓地的關注，由於申請地點屬蓬瀛仙觀的擴展部分，四周設置圍欄，並與蝴蝶山的斜坡分隔，因此區內的墓地不會受到影響。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。

13. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並非意味其他政府部門會批給所需許可。如須取得所需許可，申請人應直接向相關政府部門提出申請；
- (b) 須向北區地政專員申請修訂契約，以便獲准在申請地點關設靈灰安置所；
- (c) 批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》及相關規例，不會對在申請地點進行的任何建築工程作出追究或容忍或表示批准有關建築工程。現時在申請地點搭建的所有違例建築工程／構築物須予拆除。如《建築物條例》有所規定，申請人應委任認可人士統籌清拆計劃，並把計劃提交建築事務監督審批。如擬在申請地點搭建新構築物或進行新建築工程，獲委任的認可人士須先把圖則提交建築事務監督審批，方可展開有關建築工程；
- (d) 申請人或須把內部供水系統接駁最接近且合適的政府總水管，以便能供水給有關發展。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。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
- (e) 現時申請地點附近的墓地不應受到影響。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TKL/297 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 530 號 F 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-TKL/297 號)
-

簡介和提問部分

14. 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——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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 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六月二十二日止。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。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；

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

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 應負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流，而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) 這項規劃許可只批給申請進行的發展項目。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-KTS/251 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段和第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放金屬物品、設金屬工場及進行洗潔精包裝(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/251 號)
-

簡介和提問部分

18. 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) 臨時露天存放金屬物品、設金屬工場及進行洗潔精包裝，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的用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。申請地點與先前獲批准作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-KTS/184)有關，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令該「康樂」地帶的規劃意向難以實現，因為申請地點並無任何已知的永久發展計劃。附近土地主要用作金屬和建築材料的露天貯物場、工場及停車場，與申請地點的擬議用途並非不相協調。為了釋除環保署署長的疑慮，申請人應採取相關緩解措施，盡量減低可能對環境造成的影響。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 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，至二零二零年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，中型及重型車輛(包括貨櫃車)不得進入申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的水渠須時刻妥為保養；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年九月二十二日或之前)，提交根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/184)在申請地點設置的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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月二十二日或之前)，提交有關通道、上落客貨區及泊車位的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關通道、上落客貨區及泊車設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年三月二十二日或之前)提供，而有關設施必須符合運輸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(即在二零零七年十二月二十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年三月二十二日或之前)提供，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月二十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年三月二十二日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 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；
- (k) 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)、(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。

21. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請地點的短期豁免書及短期租約事宜，與地政總署北區地政專員聯絡；
- (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》所建議的環境影響緩解措施，以盡量減低可能對鄰近地區環境造成的影響；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點侵佔現有總食水管的小部分範圍。如現有水管因受有關發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展項目承擔。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
- (d) 為申請地點的工場制訂滅火水源及消防裝置的建議時，須參考《最低限度之消防裝置及設備守則》第4.29段。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-KTS/252 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的上水坑頭村第 100 約地段第 931 號 I 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/252 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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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六月二十二日止。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。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；

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

25. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人或須把內部供水系統延長以接駁最近且合適的政府總水管，以便能供水給有關發展。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。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) 這項規劃許可只批給申請進行的發展項目。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-KLH/362 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第9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-KLH/362 號)
-

簡介和提問部分

26. 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——大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點屬政府土地租用牌照第 T19209 號涵蓋的範圍，只作耕種用途。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於水務署上段間接集水區內，而擬議屋宇亦與最接近的河道相距超過 30 米，不能接駁現正計劃鋪設的公共污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點並無現有或已計劃鋪設的污水收集系統，擬議新界豁免管制屋宇所排放的污水可能會污染集水區水質；
- (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；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《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》，因為擬議興建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於水務署上段間接集水區內，不能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。關於這點，水務署總工程師／發展(2)及環保署署長不支持這宗申請。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》。擬議興建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於水務署上段間接集水區內，不能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，以證明集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-KLH/363 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 263 號 D 分段第 6 小分段、第 263 號 D 分段第 9 小分段、第 263 號 D 分段第 12 小分段和第 263 號 D 分段第 13 小分段興建兩幢屋宇 (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 NE-KLH/363 號)
-

簡介和提問部分

29. 小組委員會知悉，申請人在二零零七年六月十四日要求延期考慮這宗申請，以便有時間提交補充資料以支持這宗申請。

商議部分

30. 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)]

- (viii) A/NE-TK/231 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣第 26 約地段第 19 號(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置 (消防水缸、泵房及花灑缸)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/231 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) 擬設私人發展計劃的公用設施裝置(消防水缸、泵房及花灑缸)；
- (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，表示對該申請並無任何意見；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。

委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 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六月二十二日止。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) 把地盤邊界由申請地點西南面的一株成齡土生樹(即文件圖 A-2 及 A-3 所示樹木編號 T1)起計移後兩米，保持與該成齡樹的距離，以便盡量減低挖掘工程對該樹所造成的影響，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木建議，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) 提供防護／保護措施，確保對鄰近「自然保育區」不會造成不良影響，而有關情況須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就擬議發展項目向大埔地政專員申請短期豁免書；如有水管及電纜管道等須穿越政府土地連接第26約地段第18及19號，亦須申請牌照／短期豁免書；
- (b) 任何有關擬議發展項目的挖掘工程不得侵佔鄰近的「自然保育區」；
- (c) 如涉及未獲豁免建築工程，應就有關工程委任認可人士及／或註冊結構工程師，並在施工前向建築事務監督提交建築圖則，以待核准；
- (d) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (e) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 申請人及其承建商在電纜附近進行工程時，須遵照根據《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」行事；以及
- (g) 申請人及／或其承建商在架空電纜附近搭建構築物前，應徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見，並在有需要時要求中電把架空柱杆及架空電纜移離擬建構築物一帶。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TK/233 擬在劃為「康樂」地帶的大埔龍尾
第17約的政府土地闢設公用事業設施裝置
(電力組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/233號)
-

簡介和提問部分

34. 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) 擬設公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，述明龍尾村村民對該申請並無任何意見；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。

委員並無就這宗申請提出問題。

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六月二十二日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (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) 把擬議電力組合式變壓器移後，最少與道路／路徑(包括行人路)相距 1 米。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展項目向大埔地政專員申請短期豁免書；
- (b) 如涉及未獲豁免建築工程，應就有關工程委任認可人士及／或註冊結構工程師，並在施工前向建築事務監督提交建築圖則，以待核准；以及
- (c) 留意緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-4 擬議修訂規劃申請編號A/MOS/61的總綱發展藍圖 – 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山落禾沙附近第206約多幅地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/MOS/61-4號)

37. 秘書報告，有關申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。葉天養先生現時與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生表示申請人在二零零七年六月十五日提交進一步資料，以便對運輸署所提意見作出回應，有關副本已送交委員。此外，申請人曾在二零零七年六月七日就政府部門所提意見作出回應，而運輸署對該回應的意見於二零零七年六月二十一日收到。運輸署的便

箋副本已在會上提交，供委員參考。陳永榮先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施——擬議修訂申請編號 A/MOS/61 的總綱發展藍圖；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界要求申請人證清 T22 座附近的緊急車輛通道會否另外連接其他道路網；如果不會，便須在該處提供掉頭設施。此外，他認為在地下及地庫擬設上落客貨區，不可接受；
- (d) 民政事務專員表示翠擁華庭業主委員會副主席反對這宗申請，原因如下：住宅樓宇的地積比率太大和建築物過高；並無就建築物的「牆壁效應」對鄰近地區(包括翠擁華庭)的風向／空氣質素所造成的影響提供資料；應提供更多有關培植花木的措施(特別在西沙路兩旁及日後穿越申請地點的公共行人通道種植花木)；由馬鞍山鐵路烏溪沙站至白石一帶其他地區的人流安排並無獲得改善；行人路及單車徑的設計已破舊不堪，但並無加以解決／補救；行人及騎單車者前往海旁，須行走頗長及迂迴曲折的路程；道路 A 設有車路出口，道路使用者的安全受到威脅；重置公共通道不可接受；對增加停車場、樓宇數目及地積比率強烈表示反對；諮詢期太短；以及並無提供足夠資料以供考慮；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 8.2 段。這宗申請只涉及對先前獲小組委員會批准的總綱發展藍圖作出輕微修訂，有關部門對相關修訂並無負面意見。運輸署助理署長／新界所關注的擬議上落客貨區及區內道路的掉頭設施安排，可透過附加相關規劃許可附帶條件解決。雖然建議把住宅樓宇由 23 座增至 25 座，但建築署表

示有關發展項目對視覺不會造成很大的阻礙。至於區內人士的反對意見，有關行人及騎單車者的通道問題，可透過文件第 8.4(h)段的規劃許可附帶條件(h)解決，即要求在發展項目內興建路面分隔、方便直接的公共行人路；另外沿擬議新道路築建單車徑，由西沙路直達白石陸岬。至於擬議發展項目的「牆壁效應」，現行總綱發展藍圖仍保留核准計劃要求設置觀景廊／通風廊的建議。運輸署助理署長／新界對增加車位及公共通道的安排，並無負面意見。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生就主席的詢問作出回應，表示收到區內人士的反對，有關反對由反對先前核准申請(編號 A/MOS/61)及修訂計劃(編號 A/MOS/61-1、A/MOS/61-2 及 A/MOS/61-3)的人士提出，反對理由基本上與先前的相同。一名委員建議申請人就該反對者對擬議發展項目所關注問題，一同盡力尋求解決方法／向反對者解釋。主席表示，關於反對者所關注的問題，小組委員會在考慮先前核准的申請時，已加以考慮，並附加相關規劃許可附帶條件，以便就反對者所關注問題，尋求解決方法。如這宗申請獲小組委員會批准，有關規劃許可附帶條件會予以保留。不過，應告知申請人可尋求民政事務專員的協助，以便向反對者解釋有關建議，包括為解決其關注事宜所採取的措施。

41. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關的總綱發展藍圖及這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零零九年五月二十日止，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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 留意下文(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項所載的規劃許可附帶條件，提交並落實

經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 落實美化環境總綱計劃(包括砍伐及保護樹木建議)，以及提交並落實林地管理計劃，而有關計劃及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 根據經修訂的噪音影響評估，落實其中的消滅噪音措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核手冊，並落實其中的環境監察及審核計劃，包括(但不限於)審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人通道系統、泊車位、上落客貨區及停車處設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 落實交通影響評估所確定的交通改善措施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供連接馬鞍山鐵路烏溪沙車站與白石陸岬的行人天橋及公共行人通道，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道、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；
- (j) 提供一所幼稚園，而有關情況須符合教育局局長或城規會的要求；

- (k) 落實經修訂的文化遺產影響評估（二零零七年一月版本）所建議的措施（包括進行考古勘察及歷史調查），而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估，並落實其中所建議的排水設施，而有關評估及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 落實經修訂的污水影響評估所建議的污水收集設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 為將受擬議發展影響的水管進行改道工程，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 提交經修訂的工程進度表（連同分期施工建議，以配合為擬議發展而建的主要基礎設施及擬議交通改善措施的完工日期），而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 在申請佔用許可證前，須根據《建築物條例》的規定完成通往擬議發展的擬建新道路；
- (c) 應與中華電力有限公司聯絡，確保現有供電網絡可應付擬議發展所需的額外電量；

- (d) 根據《建築物條例》，擬議發展每期的所有工程項目(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救援進出途徑、防火、建築、收集垃圾及行車和行人分隔安排)均須符合自我持續發展原則，並為每期物業設置會所，而會所總樓面面積不得超過各期物業整體住用總樓面面積的 5%；
- (e) 應向運輸署提交一份有關馬鞍山路與恆康街交界的改善工程布局圖；
- (f) 水務署現正擬在計劃興建的道路 A 及道路 B 分別鋪設食水管及海水管，有關的主要工程可能會與發展商的道路工程同期進行。關於這點，發展商就擬議道路工程進行規劃及施工時，應予考慮，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的配合問題。現有水管如受發展項目影響而須進行改道工程，有關費用應由發展項目承擔；以及
- (g) 申請人應尋求民政事務專員的協助，以便向反對者解釋有關建議，包括為解決其關注事宜所採取的措施。

[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會議解答委員的詢問。許先生及陳先生此時離席。]

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。]

[李欣明先生此時暫時離席，而葉天養先生則返回會議席上。]

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/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)和第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

43. 劉志宏博士現時與這宗申請的其中一名顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就申請申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生表示收到申請人的顧問在二零零七年六月二十一日所發信件，要求延期考慮該宗申請，以便有較多時間擬備有關技術方面的進一步資料，就政府部門所關注事宜尋求解決方法。申請人的信件副本已在會上呈交，供委員參考。

45. 林永文先生在回答秘書的詢問時表示，該申請曾應申請人二零零七年二月十三日的要求，延期考慮一次。小組委員會在二零零七年三月九日同意延期兩個月，讓申請人有時間擬備環境評估報告。現時要求延期進行考慮，是讓申請人有時間擬備技術方面的進一步資料，就環境保護署署長根據申請人在二零零七年五月十日提交的噪音及氣味(燒烤味)影響評估所提出的意見，尋求解決方法。林永文先生亦指出，申請地點現時在未有獲得有效的規劃許可情況下，已用作有關的申請用途。

46. 秘書表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33，任何延期考慮申請的要求，不論由申請人或規劃署提出，通常會獲城規會批准延期兩個月；除非情況非常特殊，否則不會再次獲准延期。城規會在考慮延期要求時，會顧及所有有關因素，包括該要求是否合理、延期期限，以及其他有關人士的權利或利益會否受到影響。

47. 林永文先生在回應秘書的提問時表示，申請地點現時所作用途不可視為違例發展，理由是申請地點屬元朗分區計劃大綱圖所涵蓋範圍，但該範圍先前並未有包括在發展審批地區圖內，因此不可根據《城市規劃條例》的規定採取執行規劃管制行動。林永文先生請委員留意文件第 9 段，指出在這宗申請及進一步資料的公布期內所收到的公眾意見書意見紛紜。在接獲的 34 份公眾意見書中，有四份支持該申請，原因是可為村民提供消閒及康樂場地，因而促進社區和諧及刺激區內旅遊業發展。其他意見書則反對該申請，主要原因包括噪音及氣味滋擾；對排水、交通及風水造成不良影響；火警危險及令治安惡化。

[李欣明先生此時返回會議席上。]

48. 地政總署苗力思先生表示，申請地點屬舊批地段，只可作耕作用途，如事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。地政總署在進行實地視察時，發現申請地點內一些私人地段及政府土地設有涼亭及擺放經改裝的貨櫃。地政總署會對有關違例構築物採取管制及土地管制行動。

49. 考慮到附近居民基於環境滋擾理由反對這宗申請(等同第三者利益受到影響)，加上申請人在會議前一天才要求再次延期，而有關要求並無充分理據支持，委員同意並無理由批准延期，並認為小組委員會應繼續對該申請作出決定。

50. 林永文先生接着應邀簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 關設臨時康樂場所及食肆連附屬戶外燒烤場，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，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計有關申請會造成環境滋擾，特別是申請地點的擬議康樂及燒烤用途可能會對附近居民造成噪音滋擾。此外，申請地點在過去八個月曾

有 16 宗投訴，投訴事宜關乎噪音、空氣及氣味問題。申請人提交的噪音評估報告及氣味(燒烤味)評估報告不可以接受，並且未能證明擬議用途符合環保原則。路政署總工程師／新界西指出，位於朗和路的擬議行人通道涉及一段在護土牆非法搭建的梯級，以及對路邊圍欄的改動。基於公眾安全及方便維修護土牆起見，該條經過非法搭建的梯級通往朗和路的擬議行人通道，他表示並不支持。食物環境衛生署署長表示收到超過 32 宗投訴，反對擬議用途，投訴事宜包括無牌經營食物業、空氣污染、噪音、造成阻塞、更改土地性質及無牌賣酒等。在二零零六年十月至二零零七年五月期間，當局曾因該處無牌經營食物業而對經營者作出七次檢控；

- (d) 在這宗申請及其進一步資料的法定公布期內收到 34 份公眾意見書，其中四份支持這宗申請，原因是可為村民提供消閒及康樂場地，因而促進社區和諧及刺激區內旅遊業發展。其他意見書則反對這宗申請，主要原因包括噪音及氣味滋擾；對排水、交通及風水造成不良影響；火警危險及令治安惡化；
- (e) 民政事務專員表示過往曾接獲若干投訴，指該燒烤場的運作造成環境滋擾。他亦收到五封反對書，反對該申請，其中兩封由同一名元朗區議員提交，但無述明理由。另有兩封與收到的公眾意見書(即蔡屋村村民代表及蔡屋村事務委員會主席和副主席分別提交的兩封反對信)相同，反對理由主要涉及風水問題、環境污染(包括空氣、噪音、氣味及污水方面)、阻塞行人路及治安問題等。餘下一封信由一羣村民提交，反對理由是現時燒烤及康樂設施在未有獲得所需牌照的情況下運作，並造成噪音及氣味滋擾，影響附近的村民。村民亦澄清燒烤場與十八鄉的村民無關，純屬商業營運；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點並無有關興建小型屋宇的申請，但五和(包括東頭村、蔡屋村、英

龍圍、大圍村及黃屋村)及舊墟對小型屋宇的需求甚殷。申請人並無提供充分理據，足以令當局偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點面積約為 1 700 平方米，約四成地方擺放約 40 張桌子，並在有蓋或露天地方設有燒烤設施，另外有電視室、露天活動場地及兒童遊樂場。運作規模及性質類近商業性質的露天燒烤場，而並非如申請人所聲稱，為村民提供康樂中心。因此，擬議發展與附近地區的鄉村環境並不協調。由於申請地點與北面的鄉村及南面的新元朗中心相當接近，環保署署長表示設置康樂中心會對環境造成負面影響，原因是在周末及公眾假期晚上，該康樂中心會對附近居民造成噪音滋擾。關於這點，環保署署長曾收到共 16 宗投訴，反對該處用作擬議用途。環保署署長亦表示，申請人提交的噪音評估報告及氣味(燒烤味)評估報告不可以接受，並且未能證明擬議用途符合環保原則。此外，渠務署署長指出，申請人須提交排水建議，證明申請用途並無排水問題。申請書並無提供資料，證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。另外，批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶的其他同類申請立下不良先例。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 該發展項目不符合「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。該地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目的規模及性質與附近民居不協調；

- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗規劃申請會為「鄉村式發展」地帶的其他同類申請立下不良先例。如這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-PS/250 擬就劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 至 24 小分段、第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)和第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)上發展新界豁免管制屋宇及擬議私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/250B 號)
-

53. 秘書報告，劉志宏博士現時與這宗申請的顧問(何田顧問工程師有限公司)有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。小組委員會知悉劉博士已暫時離席。

簡介和提問部分

54. 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) 擬就興建新界豁免管制屋宇及擬議私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)進行填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師/城市設計及園境對於為紓緩擬議進行的挖土及斜坡工程對景觀所造成的破壞而作出的保護現有樹木及美化環境措施表示關注。雖然申請人考慮保留申請地點內的

大部分樹木，但申請書並無就進行擬議斜坡工程時保留樹木及美化環境一事，詳細說明可行的方法。申請人應就所保留的兩株土沉香（即「T4」及「T5」）和果樹（即「T6」、「T14」、「T15」及「T16」）提供保護措施。由於小圓丘現時長滿草木，可視為區內的獨特景觀，申請人亦應研究有關美化斜坡環境的方案。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）表示填土工程會導致土沉香附近地面加高，因而損害其生長。由於該兩株粗壯的成齡土沉香具保護價值，因此須落實所需措施加以保護。他表示，只要保留申請地點的兩株土沉香，並且不會在樹木附近進行填土工程，他便對這宗申請沒有意見；

- (d) 在這宗申請及其進一步資料的法定公布期內，接獲 15 份公眾意見書，均反對這宗申請，主要理由是斜坡安全問題、山泥傾瀉及水浸危險、砍伐樹木、對景觀造成負面影響，以及破壞鄉郊環境及屏山鄧氏風水。民政事務專員表示收到 10 封反對書，並已送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）作為公眾意見；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。在「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇，屬經常准許的用途。為興建新界豁免管制屋宇，申請人有需要進行擬議的填土及挖土工程，填土及挖土高度平均分別為 0.3 米及 0.5 米。申請人提交的技術建議證明進行擬議填土及挖土工程，不會對附近地區的排水及岩土造成不良影響，並預計在環境、生態及交通方面，不會造成嚴重的不良影響。當局已諮詢有關政府部門，這些部門對申請並無提出負面意見／反對。擬議火牛房屬必要設施，可為擬議住宅發展提供電力服務。擬建發展規模細小，與附近地區的住宅及其他發展並非不相協調。就漁護署署長和規劃署總城市規劃師/城市設計及園境對保留該兩株土沉香所提出的關注，申請人在回應時建議在原來位置保留該兩株樹

木。至於進行挖土及斜坡工程對現有景觀質素所造成的不良影響，可按文件第 11.3(a)及(b)段的建議附加規劃許可附帶條件，規定提交及落實保護樹木和美化環境建議(包括美化斜坡及種植植物作為補償)。文件第 11.3(e)段亦建議附加撤銷許可條款，確保申請人妥為遵照保護樹木規定，方可進行地盤平整工程。至於區內人士提出的反對，他們所提出的技術問題可透過附加適當的規劃許可附帶條件解決。此外，當局會提醒申請人與該區村民接觸，以解決風水問題。

55. 一名委員詢問擬在該兩株土沉香所在地點進行的填土高度為何。林永文先生請委員留意文件第 1.2 段及繪圖 A-1 和 A-2，並指出填土高度最多為 1.5 米，平均高度為 0.3 米。該名委員憂慮，如填土高達 1.5 米，在原地保留該兩株土沉香是否可行。林永文先生指出，漁護署署長和規劃署總城市規劃師/城市設計及園境亦有提出同樣的關注。為解決有關問題，當局建議如批准這宗申請，須附加附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木建議，並附加撤銷許可條款，確保申請人妥為遵照保護樹木規定，方可進行地盤平整工程。該委員進一步提出問題，秘書在回應時表示，申請人如須為遵照有關原地保留土沉香的規劃許可附帶條件而更改擬議發展的設計及布局，可無須再向城規會取得規劃許可。

56. 林永文先生就另一名委員的詢問作出回應，並請委員留意文件圖 A-2，指出現時斜坡(斜坡編號 6NW-B/C150)所在地點屬擬議挖土工程範圍的中央位置。他補充說，一如文件第 4.1 段所述，申請地點在二零零四年四月曾進行違例地盤平整工程，導致擬議發展北面斜坡的穩固情況受到影響。土木工程拓展署土力工程處表示，在申請地點進行任何小型屋宇發展前，有需要改善斜坡安全，以確保符合現行土力工程標準。申請人在施工前，應向屋宇署提交地盤平整工程(挖土/填土工程)詳情，以待核准。

商議部分

57. 委員普遍認為，申請人並無提供足夠資料，證明如何原地保留該兩株土沉香，確保它們免受擬議填土工程影響。此

外，申請人應述明先前違例工程所進行的挖土範圍及現時這宗申請擬議進行的工程範圍。副主席建議延期考慮這宗個案，待申請人提交進一步資料，澄清上述疑問。委員表示同意。

58. 經商議後，小組委員會決定延期對該申請作出決定，以待申請人就下列事宜提交資料：

- (a) 證明在進行擬議填土工程時，仍可原地保留該兩株土沉香的有關資料；以及
- (b) 有關先前進行的違例地盤平整工程的挖土範圍及現時這宗申請的挖土工程範圍的資料。

[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解答委員的詢問，林先生此時離席，而高級城市規劃師／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)]

- (iii) A/YL-KTN/273 擬把劃為「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)和第 1615 號(部分)和毗連政府土地用作闢設臨時康樂用途用地(包括燒烤場及野餐地點)(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)
-

59. 秘書報告，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。小組委員會知悉劉博士已暫時離席。

簡介和提問部分

60. 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) 關設臨時康樂用途用地(包括燒烤場及野餐地點)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，該地點具有很高的復耕潛力；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內接獲五份公眾意見書。兩份意見書由錦田鄉事委員會主席（身兼水頭村村代表）提交，支持這宗申請，理由如下：擬議用途可為市民和學生提供野餐和休憩地方，讓他們享受鄉郊生活和自然環境；可惠及旅遊業並增加就業機會；以及可更善用農地資源。另兩份意見書則由一名元朗區議員提交，反對這宗申請，理由是擬議發展十分接近民居，在假日會造成噪音和塵埃滋擾。其餘一份由水尾村村代表和居民代表提交的意見書其後被撤回。民政事務專員表示，接獲水尾村村代表提交的一份書面意見，並已當作公眾意見書送交城市規劃委員會；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 11.1 段。有關發展與附近土地用途並非不相協調，這些用途包括池塘、植物苗圃、休耕地／耕地及康樂用途。雖然漁農自然護理署署長從農業角度而言不支持這宗申請，但應注意申請地點大部分土地均位於「鄉村式發展」地帶內。申請地點約三分一土地為現有的池塘，日後會用作釣魚場，其餘土地則主要為未鋪築路面的草地，將只限用作如球場、燒烤場和野餐地點等的動態和靜態康樂設施。因此，擬議用途只屬臨時性質，不會影響申請地點日後復耕作農業用途。由於申請地點由祖堂擁有，在未來三年展開小型屋宇發展的可能性不大，因此，在申請地點關設有關臨時

用途，並不違背有關「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇的長遠規劃意向。有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。環境保護署署長認為，限制運作時間並禁止使用廣播系統，可盡量減低申請地點潛在的噪音問題；規定遊客必須沿錦田公路上落車，則可減低旅遊巴行駛所帶來的滋擾。至於公眾基於有關發展會對居民造成噪音和塵埃問題反對這宗申請，建議附加文件第 11.3(a)及(b)段所述的規劃許可附帶條件以解決有關問題。

61. 吳少俊先生在回應委員的提問時說，根據提交的資料，申請人會在池塘以南為遊客提供 23 個私家車停車位，詳見文件繪圖 A-1。

商議部分

62. 一名委員在提述文件圖 A-2 後表示，有一塊土地毗鄰申請地點擬設通道的東南面，用作停放車輛。由於在該區經營的康樂設施／中心的數目日漸增加，加上水尾村的通道十分狹窄，該委員擔心有關發展可能會引起違例泊車問題，並對區內道路的交通造成累積影響。運輸署李欣明先生澄清，區內現有車道的闊度足以供車輛進出申請地點。

63. 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，為期兩年，至二零零九年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，有關發展的運作時間將限於星期一至五上午十時至下午六時，以及星期六和星期日上午十時至下午九時；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點不得進行填塘或鋪築路面。申請地點亦須維持現狀，使該地點的地面徑流可流入現有的池塘；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物均須時刻妥為護理；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，為申請地點中部小型屋宇用地的佔用人和附近居民提供一條公眾有通行權的道路；
- (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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的兩年規劃許可有效期，以便監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約，以便把違例事項納入法定管制；
- (d) 申請人須向元朗地政專員查核通往申請地點的通道的土地類別。當局不一定會批准擬設的通道。申請人亦須諮詢有關的地政和維修保養當局，以查明有關通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 路政署不負責／無須負責維修保養連接申請地點與治河路的現有車輛通道；

- (f) 在污水處理／排放方面，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，並向環境保護署區域辦事處(北)查詢有關詳情；
- (g) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 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，以便能供水給有關發展。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (i) 在申請地點經營食物業前，須先取得食物環境衛生署簽發的牌照。申請人亦應留意根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條制定的《食物業規例》；
- (j) 申請人及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》。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司的意見；如有需要，應請該公司把架空電纜移離擬議構築物附近範圍；以及
- (k) 批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點任何現存的構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程，均須正式提交申請，以待核准。

[劉志宏博士此時返回會議席上，區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/276 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約的政府土地闢設宗教機構(連辦公室及附屬設施)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/-YL-KTN/276 號)
-

簡介和提問部分

65. 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) 擬設的宗教機構(連辦公室及附屬設施)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，由於毗鄰的天德宮只是暫時獲准建於政府土地上，因此對於批准這宗申請，讓該廟的辦公室及附屬設施永久存在，他有所保留。不過，如批給的規劃許可只屬臨時性質，他便不反對這宗申請；
- (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；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。擬議發展與附近用途並非不相協調，這些用途包括一座廟宇、住宅、林地、休耕農地及空置的雞場。雖然擬議項目並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長不反對這宗申請。擬議用途規模細小，不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。有關政府部門並不反對這宗申請，當局也沒有接獲區內人士提出的反對。至於元朗地政專員表示對批准辦公室及附屬設施永久存在有所保留，但不反對向申請批給臨時許可，規劃署認為有關事宜屬土地行政問題，並不在城市規劃委員會的權限範圍，應在批地階段另行考慮。

66. 吳少俊先生在回應委員的提問時提述文件第 1.3 段的附表。他說，先前被拒絕的申請(編號 A/YL-KTN/246)與現有建議的主要分別是：現有建議剔除了私人休憩用地，使地盤面積大幅縮減 1 027 平方米，以及現有建議沒有包括先前擬安置的 300 塊長生牌。由於地下禮堂面積龐大，但用途卻未有列明，委員關注該禮堂可能會用作靈灰安置所，特別是先前建議擬在申請地點安放長生牌。一名委員亦詢問，靈灰安置所的用途是否視為宗教機構的附屬用途。主席回應說，根據法定圖則，靈灰安置所是獨立用途，這項用途並不涵蓋在現有申請內。至於靈灰安置所是否視為宗教機構的附屬用途，則取決於靈灰龕或金塔的數目和該安置所的運作方式，每宗個案均須按個別情況考慮。

[歐偉光先生此時返回會議席上。]

商議部分

67. 秘書憶述，委員在考慮編號 A/YL-KTN/246 的先前申請時，大致認為可對擬設的辦公室從寬考慮，但對其他擬議用途則不能這樣，特別是祠堂會安放 300 個長生牌，可能對該區的交通造成嚴重的不良影響。委員在知悉運輸署助理署長／新界對現有申請並無負面意見，以及可透過規劃許可條件禁止在申請地點安放長生牌後，認為現有申請不會像先前被拒絕的申請般對交通造成影響。

68. 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六月二十二日止。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) 不得在申請地點安放長生牌；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，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。

69. 委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如這宗申請獲批給臨時許可，元朗地政專員可能考慮發出短期租約，以涵蓋將在申請地點搭建的構築物；
- (b) 當局不一定批准擬設的通道。申請人須諮詢有關的地政和維修保養當局，以查明有關路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 擬議發展不應阻礙現有的地面徑流，否則申請人須採取相應的紓緩措施；
- (d) 批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點任何現存的構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括臨時構築物)，均須正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展提供緊急車輛通道的條文；以及
- (e) 申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電纜附近進行活動所需的安全距離徵詢中華電力有限公司的意見。倘有關架空電纜的安全距離不足，或因架空電纜接近擬議發展而可能在電力方面造成危險，申請人及其承辦商須直接與中華電力有限公司聯絡，請該公司把架空電纜受影響部分的路線更改，或以地下電纜取代有關部份。申請人及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》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTS/393 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約近錦石路的政府土地闢設垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/393 號)
-

簡介和提問部分

70. 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) 擬設的垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內接獲 67 份公眾意見書(附有 439 個簽名)。其中一份意見書(附有 248 個簽名)支持這宗申請，理由如下：當地一羣村民／居民要求搬遷現有的垃圾收集站，新地點亦得到村代表和村民的廣泛支持；現有的垃圾收集站太接近民居、學校和遊樂場，對居民和學生構成嚴重風險；以及從現有地點步行至新地點，路程僅需少於三分鐘。其他的意見書全部反對這宗申請，理由如下：附近現有的四個垃圾收集站已經足夠；現有的垃圾收集站對區內居民更為方便；新垃圾收集站地點偏遠，並會對附近居民造成環境滋擾(包括空氣、噪音、塵埃和氣味)；以及前往新垃圾收集站的重型車輛會對附近的暗渠造成不良影響。其中一名反對者提議把新垃圾收集站設於較接近錦

石路的地點。民政事務專員表示，已把永隆圍村代表和一名居民所提交的兩份書面意見當作公眾意見書，送交城市規劃委員會考慮；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。擬設的垃圾收集站是用以取代現有不合標準的垃圾收集站，現有的收集站鄰近易受影響的用途，不但造成衛生問題，更受到公眾投訴。新垃圾收集站的位置更為理想，該位置遠離易受影響的用途，但使用的居民卻又可步行前往。新垃圾收集站也較接近主要道路，既有助減低對環境的滋擾，又可方便日後的廢物收集服務。申請人表示，該區並沒有其他可供選擇的地點。與現有不合標準的垃圾收集站相比，新垃圾收集站是一座由水泥混凝土興建的建築物，設有供水和排水設施，可減低其對附近地區的影響。垃圾裝卸區會設於申請地點的界線內。至於區內人士提出的反對，新垃圾收集站並不會對排水、交通和附近的暗渠造成不良影響。在這方面，有關政府部門均不反對這宗申請，亦有區內人士對擬議發展表示支持。不過，為了解決區內人士所關注的問題，建議申請人就重置垃圾收集站的需要和為減低可能對環境造成的滋擾而採取的措施，再與區內人士聯絡。對於其中一名提意見人所建議的替代地點，當局認為該地點位於私人地段，並不適合用作闢設政府的垃圾收集站。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 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六月二十二日止。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，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實有關車輛進出口通道的建議，而有關建議和落實情況須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 關設的垃圾收集站不能對現有的鄉村排水渠或溝渠造成不良影響；
- (b) 消防處在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 申請人及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》。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司的意見；如有需要，應請該公司把供電電纜移離擬議構築物附近範圍；以及
- (d) 申請人須就重置垃圾收集站的需要和為減低可能對環境造成的滋擾而採取的措施與區內人士聯絡。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/395 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗元崗村第 106 約地段第 1625 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-KTS/395 號)
-

簡介和提問部分

74. 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；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。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 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六月二十二日止。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，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 路政署不負責／無須負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (b) 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，以便能供水給有關發展。申請人

須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (c) 申請人須根據地政總署所發出的《新界豁免管制屋宇消防安全指引》，提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。消防處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會就緊急車輛通道、消防栓和消防裝置制定詳細的消防安全規定；
- (d) 申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電纜附近進行活動所需的安全距離與中華電力有限公司聯絡。倘有關架空電纜的安全距離不足，或因架空電纜接近擬議發展而可能在電力方面造成危險，申請人及其承辦商須直接與中華電力有限公司聯絡，請該公司把架空電纜受影響部分的路線更改，或以地下電纜取代有關部分。申請人及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》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 所有不獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程均須符合《建築物條例》的規定，並應委任認可人士進行上述的地盤平整工程及公用排水工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/396 申請把劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 567 號和第 609 號餘段作臨時露天存放叉式起重機的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/312)續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/396 號)
-

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生報告，文件第 11 頁的替代頁已送交委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時露天存放叉式起重機的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/312)續期，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，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。特別是向這宗申請批給臨時許可，不會對落實分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向造成影響。

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

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，至二零一零年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行工場活動；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午六時至翌日上午九時於申請地點進行作業；

- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的邊界圍欄須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和美化環境植物須時刻妥為護理；
- (f) 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；
- (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)、(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；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況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) 任何涉及這項發展的土地問題，應與申請地點的相關擁有人解決；
- (b) 路政署不會／無須負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (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》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 消防處在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全指引。考慮到擬議構築物的設計／性質，申請人可能須提供消防裝置。不過，消防處對擬議構築物並沒有足夠的詳細資料，無法就消防裝置的要求提供意見。因此，倘若申請

人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，仍應把有關建築圖則提交消防處考慮；

- (e) 申請人須清除所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士，負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為當局不會根據《建築物條例》，對申請地點的違例構築物作出追究。當局日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；
- (f) 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》。申請人或其承辦商在該地段搭建任何構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡；如有需要，應請該公司把現有的高壓地下電纜或低壓地下電纜／架空電纜移離擬議發展附近範圍；以及
- (g) 申請人須把由現有水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。在水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍也不得用作貯物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-TYST/354 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 1547 號
闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/354 號)

82. 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。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

83. 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) 擬設的臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點內有易受影響用途，該地點南面和西北面也有其他零散的民居，預計擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界關注到，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，可能對附近道路網的交通造成不良影響。消防處處長指出，申請人須提供一條通道以連接申請地點，作為緊急車輛通道；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，以環境污染、對居民造成噪音滋擾、交通擠塞和治安為理由，反對這宗申請；以及

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (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。擬議發展與附近的民居和申請地點南面的「鄉村式發展」地帶不相協調。申請書未有提供足夠資料，證明擬設工場不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。申請地點距離公庵路約 160 米，並只能經由一條非正式的通道到達。申請人沒有提供資料，證明可提供一條能符合要求的緊急車輛通道，以及擬設工場不會對附近地區的消防安全造成不良影響。此外，有區內人士以環境、交通和治安理由反對這宗申請。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和消防安全造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ix) A/YL-TYST/355 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號和第 1545 號(部分)臨時露天存放二手私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/355 號)

86. 秘書報告，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。小組委員會得悉劉志宏博士已暫時離席。

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) 臨時露天存放二手私家車(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，因為緊貼申請地點西南面和附近一帶有易受影響用途，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容關注到民居很快會受到破壞，有關發展會引致空氣和環境污染，亦會導致交通擠塞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令該區的長遠規劃意向難以實

現。這項發展與主要作為工場、倉庫及露天貯物場的附近地區並非不相協調。為解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和申請地點使用／存放的車輛種類，以及禁止在申請地點進行工場活動，以減低對環境所造成的潛在影響。至於區內人士提出的反對，倘申請獲得批准，當局會附加上述適當的規劃許可附帶條件。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 一名委員詢問，會議上考慮一宗編號 A/YL-TYST/354 的先前申請時，為何消防處處長對緊急車輛通道事宜表示關注，但卻不反對現時這宗申請。主席指出，先前申請涉及闢設車輛維修工場，但現時這宗申請只是擬作存放二手車輛用途。

90. 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，至二零一零年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，不得在晚上六時至翌日上午九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，一如申請人所建議，不得在申請地點存放／停放貨櫃拖頭、拖架或貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，一如申請人所建議，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆或工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十二月二十二日或之前，在周邊設置圍欄，而有關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，即在二零零七年十二月二十二日或之前提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年三月二十二日或之前落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十二月二十二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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年三月二十二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；
- (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)、(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；
- (l) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

91. 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。

92. 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) 事先未獲元朗地政專員的許可，不得搭建任何構築物。當局發現在申請地點有違例用途和違例構築物，均事先未獲批准。關於這點，元朗地政專員會採取適當的管制行動。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而在申請地點的違例事項仍然存在，元朗地政專員會對這些違例情況採取執行契約條款行動；
- (c) 申請人應向地政當局查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一段道路／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) 連接有關地點和公庵路的車輛通道並非由路政署負責保養；
- (e) 遵照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》最新版本辦理；以及
- (f) 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根據《建築物條例》，有關地點的

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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/356 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1150 號餘段(部分)和毗連政府土地關設存放傢俬的臨時貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/356 號)
-

93. 秘書報告，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。小組委員會得悉劉志宏博士已暫時離席。

簡介和提問部分

94. 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) 關設存放傢俬的臨時貨倉(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的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容表示關注民居很快會受到破壞，有關用途亦會造成交通擠塞，並令治安惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 11.1 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令該區的長遠規劃意向難以實現。這項發展與設有露天貯物場及貨倉的附近地區並非不相協調。由於申請地點純粹用作設於密封式

構築物內的貯物用途，相信這項發展不會對附近地區的環境造成重大的不良影響。為處理環保署署長所關注的事項，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的影響。對於區內居民提出的反對，警務處處長對這宗申請沒有意見，而且亦曾有在此「未決定用途」地帶內的同類申請獲得批准。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 一名委員得悉當局建議附加規劃許可附帶條件，以禁止在申請地點進行工場活動，並限制可使用的車輛類別。由於申請所涉用途只是存放傢俬，該委員詢問提出有關建議的理由。秘書澄清文件第 11.3(c)段所述的維修、拆卸及工場活動，是指對傢俬的切割及處理。至於後一項的規劃許可附帶條件，是根據申請人的建議，即只會使用不超過 5.5 公噸的貨車運送傢俬進出申請地點。

97. 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，至二零二零年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，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，不得在申請地點進行維修、拆卸及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，一如申請人所建議，不得在申請地點使用超過 5.5 公噸的車輛進行作業；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (j) 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)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。

98. 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) 事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。在未獲元朗地政專員批准的情況下，申請地點

內搭建了一幢臨時構築物，而申請地點內的政府土地亦已被佔用。申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內的違例情況納入規管。倘元朗地政專員沒有接獲／批准任何短期豁免書及短期租約申請，而在申請地點的違例情況仍然持續，元朗地政專員便會就這些違例情況採取執行契約條款和土地管制行動；

- (c) 應向地政當局查核通往申請地點的道路／路徑／通道的土地類別，亦應查明同一段道路／路徑／通道的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) 由公庵路通往申請地點的車輛通道並非由路政署負責保養；
- (e) 遵照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》最新版本辦理；
- (f) 所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (g) 消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，即使《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，申請人仍須向消防處提交包含擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。在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》第 4.29 段所載的規定。

[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)]

- (xi) A/YL-TYST/357 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段、第 1158 號 A 分段和第 1158 號 B 分段臨時露天存放建築材料(包括新電線)及新電器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/357 號)
-

簡介和提問部分

99. 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) 臨時露天存放建築材料(包括新電線)及新電器(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面毗鄰和南面及附近地區均有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點過於接近民居；使用重型車輛及進行運貨活動會產生噪音及塵埃，對附近居民造成滋擾；以及會造成環境污染、交通擠塞和影響治安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令該區的長遠規劃意向難以實現。擬議發展與附近地區的混合用途包括貨倉、工場、住用構築物及空置土地並非不相協調。為處理環保署署長所關注的事項，建議附加適當的規劃許

可附帶條件，限制運作時間和可使用的車輛類別，並禁止在申請地點進行維修、拆卸或工場活動，以盡量減低可能對環境造成的任何影響。對於區內居民提出的反對，建議附加上述適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的任何影響。

100. 吳少俊先生在回應主席的詢問時指出，申請地點並無涉及任何先前申請。環保署署長表示，過去三年並無接獲針對申請地點環境方面的投訴，而不論申請地點的用途是否涉及任何規劃申請。

商議部分

101. 主席回應一名委員的詢問時根據文件第 10.3 段指出，當局曾諮詢消防處處長，但他並不反對這宗申請。

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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年六月二十二日止，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，不得在申請地點進行維修、拆卸及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用重型車輛(即超過 24 公噸)進行作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，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，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (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
- (l) 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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。倘申請人有意在申請地點搭建構築物，須向元朗地政專員申請短期豁免書；

- (b) 須向地政當局查核連接申請地點的道路／路徑／車路的土地類別，亦應查明該條道路／路徑／車路在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此諮詢有關的地政和維修保養當局；
- (c) 倘運輸署接納車輛通道建議，須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎情況而定)的最新版本在出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路的類別。申請地點與公庵路之間的一小段通道並非由路政署負責保養；
- (d) 申請地點(朝 U 形排水渠的方向)須保持至少 1 比 200 的斜度；
- (e) 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》最新版本；以及
- (f) 所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移去所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/358 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的元朗唐人新村第 119 約地段第 135 號、第 153 號(部分)、第 154 號餘段、第 159 號、第 242 號(部分)、第 250 號、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)和第 272 號及第 121 約地段第 867 號 A 分段(部分)、第 871 號、第 930 號(部分)和第 932 號(部分)關設臨時燒烤場及綠化康樂園地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/358 號)
-

簡介和提問部分

104. 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) 擬闢設臨時燒烤場及綠化康樂園地(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，因為有些易受影響的用途非常接近申請地點，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議用途與該區現有饒富鄉郊特色的景觀不相協調；倘批准這宗申請，會為區內其他規劃申請立下不良先例；並會損害景觀質素及破壞現有農地和林地的連貫性；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點非常接近民居；在公眾假期會對附近居民造成空氣質素及噪音滋擾；造成治安和衛生問題；並會影響村民的農業活動；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。擬議用途不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與附近地區的鄉郊特色及寧靜環境不相協調。就此而言，環保署署長不支持這宗申請，並認為燒烤場會吸引大量遊客，使旅遊巴士經常穿梭往來，而在深夜舉行活動和使用擴音器，可能會對附近易受影響的用途造成噪音滋擾。雖然申請人聲稱預計只會有小量遊客，但擬議地點的面積卻相當大(約 1.64 公頃)。申請人並無提供足夠資料，以證實擬議發展對交通造成的影響。倘批准這宗申請，會為區內其他規劃申請立下不良先例，並會損害景觀質素及破壞現有農地和林地的連貫性。

105. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體具鄉郊特色的景觀質素下降。

[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解答委員的詢問，吳先生此時離席。高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-HT/491 擬把劃為「農業」地帶的
元朗厦村第 128 約地段第 368 號餘段
和第 375 號餘段及毗連政府土地
關設臨時露天燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/491 號)
-

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時露天燒烤場(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，反對這宗申請，理由是申請地點非常接近民居，在假期會對附近居民造成空氣質素及噪音滋擾；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。擬議臨時露天燒烤場不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然前海灣幹線高架路位於申請地點西面，但附近環境主要為綠化和富鄉郊特色的地方，而且此「農業」地帶的周圍是綠化地帶和海岸保護區，擬議發展與這些毗鄰土地用途並不協調。申請地點位於深灣路較入位置，交通容量有限。雖然申請人建議不會在申請地點內提供泊車位，而且不准車輛進入申請地點，但申請人並無進行交通評估，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。另外，區內居民基於交通和環境的理由反對這宗申請。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 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「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；
- (b) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令同類用途大量增加，使「農業」地帶內的整體農地質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-HT/492 擬在劃為「休憩用地」地帶和「露天貯物」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 582 號餘段(部分)和第 583 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放廢料(金屬及塑膠)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/492 號)
-

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢料(金屬及塑膠)(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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。由於申請地點的部分土地(15%)位於「露天貯物」地帶內，申請所涉用途符合規劃意向，即在區內露天存放建築機械及物料和大理石，以及闢設車輛維修工場。雖然申請地點的大部分土地(85%)位於「休憩用地」地帶內，但該塊土地與其餘部分的「休憩用地」地帶之間已被西鐵高架鐵路分隔。由於暫時沒有落實該「休憩用地」地帶的發展計劃，把申請地點臨時用作露天存放金屬及塑膠廢料用途，並不會令「休憩用地」地帶的規劃意向難以實現。考慮到該區對露天貯物用途的需求，在有關「休憩用地」地帶內已有數宗鄰近申請地點的同類申請獲批准作露天貯物及港口後勤用途。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，為期三年，至二零一零年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)陰極射線管及舊電視；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，先前根據已獲批准的申請(編號 A/YL-HT/316)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六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)提交關於根據申請編號 A/YL-HT/316 已獲批准的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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)在由貨櫃改裝而成的地盤辦

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

113. 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) 申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。根據有關租契，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內的違例構築物及佔用政府土地的情況納入法定規管內；
- (c) 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》最新版本；
- (d) 須向地政監督查核連接申請地點的通道土地類別；澄清該條道路／路徑／車路在管理及維修保養方面的責任誰屬；並就此諮詢有關的地政和維修保養當局；
- (e) 須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合附近地區行人

路情況的圖則為準)，在出入口興建車輛出入通道；
以及

- (f) 擬議露天存放塑膠用途可能需要危險品牌照才可運作。有需要時，申請人須就為處所取得牌照作上述用途的事宜，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)]

- (xv) A/YL-HT/493 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1523 號(部分)、第 1524 號(部分)、第 1525 號(部分)、第 1532 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1538 號餘段(部分)、第 1540 號(部分)、第 1547 號(部分)及第 1548 號(部分)臨時露天存放舊電器和金屬材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/493 號)
-

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放舊電器和金屬材料(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，因為申請地點及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；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令分區計劃大綱圖上「康樂」地帶的規劃意向難以實現，因為暫無任何計劃／確實意向落實該地帶的用途。申請所涉用途與附近地區的土地用途並非不相協調，因為在「康樂」地帶內的新圍路兩旁已有不少土地用作貨櫃／電器／五金露天貯物場及貨倉等。為處理環保署署長所關注的事項，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以紓緩任何可能對環境造成的影響。

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，至二零一零年六月二十二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，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，一如申請人所建議，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，一如申請人所建議，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)陰極射線管及舊電視；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，一如申請人所建議，存放在申請地點的物料堆疊高度不得超過 2.5 米；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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(即二零零八年三月二十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十二月二十二日或之前)，在申請地點設置圍欄和鋪築路面，而有關情況必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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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。

117. 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) 申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。根據有關租契，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例構築物及擬議構築物納入法定規管內；
- (c) 須就擬於土地界線外進行的所有排水工程，徵詢元朗地政專員的意見及取得有關地段擁有人的同意，以及申請人須保養其排水設施，倘在運作期間發現設施有所不足／效能欠佳，則須修正有關設施。申請人須提供接駁錫降圍渠道(文件的繪圖 A-4b)的詳情，以供當局進一步考慮；
- (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》最新版本；
- (e) 須向地政當局查核連接申請地點的區內小路的土地類別；查明該條區內小路在管理及維修保養方面的責任誰屬；並就此諮詢有關的地政和維修保養當局；
- (f) 儘管《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但申請人仍須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准；參考《最低限度之消防裝置及設備守則》現行版本第 4.29 段所載的規定；在擬備消防裝置建議時，須符合屋宇署所刊印的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 30 號或《消防處通函一九九六年第四號》第一部及第二部的精神；以及

- (g) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管，以便能供水給有關發展；申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)；並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-HT/494 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 8 號、第 11 號、第 12 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 46 號餘段、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)、第 57 號(部分)和第 58 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃和附屬貨櫃拖架停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/494 號)
-

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃和附屬貨櫃拖架停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及通道附近一帶有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界關注到倘批准這宗申請，或會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。他亦不支持在申請地點

設置超過一個車輛出入口。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，會為更多同類申請立下不良先例，令附近的環境質素進一步下降；

- (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；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。擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即政府部門提出負面意見，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成不良影響。倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。

119. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(編號 13D)，即政府部門提出負面意見，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvii) A/YL-LFS/156 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 10 號餘段、第 12 號(部分)、第 14 號 B 分段(部分)、第 14 號餘段、第 15 號 A 分段(部分)、第 15 號餘段(部分)、第 16 號(部分)、第 17 號 A 分段(部分)、第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段和第 17 號餘段及第 129 約地段第 2153 號 A 分段和第 2388 號 A 分段第 2 小分段及毗連政府土地進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/156 號)

簡介和提問部分

121. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問公司之一(梁少光建築師事務所有限公司)有業務往來，因此已就這宗申請申報利益。

[劉志宏博士此時離席。]

122. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年六月八日要求延期考慮這宗申請，以便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

123. 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)]

- (xviii) A/YL-ST/331 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3072 號、第 3073 號、第 3076 號和第 3077 號及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/331 號)
-

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)；
- (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，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，表示支持申請地點繼續用作臨時公眾停車場，因為他們提出在有關地段興建小型屋宇的申請，不會在 12 個月內獲得處理；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.1 段。擬議用途與附近的土地用途(包括貨櫃車停車場、停車場、露天貯物場及車輛維修工場)並非不相協調。元朗地政專員表示，由於現正積極處理兩宗涉及申請地點的小型屋宇申請，倘考慮批給較短的規劃許可有效期(不超過

18 個月)，便不會反對這宗申請。由於有關小型屋宇申請不會在 12 個月內獲得批准，而有關申請人亦支持申請地點繼續用作臨時公眾停車場，所以可從寬考慮這宗申請，批給屬臨時性質的規劃許可，為期 12 個月。為處理環保署署長所關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，限制停泊車輛的類別及在申請地點進行的活動，以紓緩任何可能對環境造成的影響。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 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 12 個月，至二零零八年六月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得停泊／停放未獲根據《道路交通條例》發出有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內只可停泊私家車、的士、小型客貨車及電單車；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點設置洗車及車輛維修工場；
- (d) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年九月二十二日或之前)提交根據申請編號 A/YL-ST/310 而落實的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；

- (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。

127. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期及較短的附帶條件履行時限，是爲了避免令於申請地點進行的小型屋宇發展難以落實，以及監察有關規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 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；
- (c) 申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。根據有關租契，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員正式申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內的違例構築物及非法佔用政府土地的情況納入法定規管；
- (d) 在申請地點經營業務時，應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》最新版本；
- (e) 由青山公路通往申請地點的現有車輛通道不是／不會由路政署負責保養；以及

- (f) 批給規劃許可不應視為當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的任何構築物作出追究。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行動。用作辦公室的貨櫃亦視為臨時建築物，須根據《建築物(規劃)規例》第VII部予以規管。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xix) A/YL-ST/332 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第19號(部分)、第20號(部分)和第21號(部分)臨時露天存放和零售建築機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/332號)
-

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放和零售建築機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見— 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為發展項目進行作業時很可能會對鷺鳥林的鳥巢及鷺鳥的棲息地造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展會對該區半鄉郊的景觀特色造成不良影響，並會進一步破壞此景觀特色。申請人並無提交美化環境建議，以證明如何有效紓緩可能出現的影響；

- (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由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見— 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。在申請地點臨時露天存放及零售建築機械不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。另外，這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近的民居和西面的「綠化地帶」區不相協調；政府部門就這宗申請提出負面意見；以及申請書內沒有提供任何資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的環境、生態、景觀和排水情況造成不良影響。

129. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

130. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (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(編號 13D)，即政府部門就這宗申請提出負面意見；以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、生態、景觀和排水情況造成不良影響。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-ST/316-4 申請延長履行申請編號 A/YL-ST/316 的規劃許可附帶條件(c)、(g)、(h)及(i)項的期限—劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255 號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號和第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/316-4 號)
-

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長履行申請編號 A/YL-ST/316 的規劃許可附帶條件(c)、(g)、(h)及(i)項的期限；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請人仍有足夠時間在限期前(即二零零七年七月四日)提供新一批的替代樹木，以履行規劃許可附帶條件(c)項。路政署總工程師／新界西及消防處處長對這宗延期申請沒有意見／並不反對；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.4 段。由於上次延期申請於二零零七年五月三日獲得批准後，已給予申請人 11 個月履行

規劃許可附帶條件(c)、(g)、(h)及(i)項，並已告知申請人須盡快履行附帶條件，以及須嚴格遵守履行附帶條件的期限。倘批准這宗延期申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期(即二零零七年八月四日)於同日終止。申請人並無提供充分理據，以支持進一步延長履行附帶條件的期限，特別是批准這宗申請會令履行期限與臨時規劃許可的有效期於同日終止。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請人並無提供充分理據，以支持進一步延長履行規劃許可附帶條件(c)、(g)、(h)及(i)項的期限；以及
- (b) 倘批准這宗延期申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期(即二零零七年八月四日)於同日終止。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-ST/317-4 申請延長履行申請編號 A/YL-ST/317 的規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)及(i)項的期限－劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3044 號餘段、第 3045 號餘段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段、第 3050 號餘段、第 3053 號餘段(部分)、第 3056 號和第 3057 號餘段(部分)及毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/317-4 號)
-

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長履行申請編號 A/YL-ST/317 的規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)及(i)項的期限；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北分別指出，申請人已履行規劃許可附帶條件(e)及(f)項。渠務署總工程師／新界北和路政署總工程師／新界西對這宗延期申請沒有意見；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.3 段。由於先前兩次延期申請分別於二零零七年二月十四日及二零零七年四月十八日獲得批准後，已給予申請人 11 個月履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項，亦已告知申請人，把履行附帶條件的期限延期 12 個月至二零零七年八月十八日，並不可以接受。倘批准這宗延期申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期(即二零零七年八月十八日)於同日終止。申請人並無提供充分理據，以支持進一步延長履行附帶條件的期限，特別是批准這宗申請會令履行期限與臨時規劃許可的有效期於同日終止。由於申請人已履行附帶條件(e)及(f)項，因此無需申請延期履行有關條件。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請人並無提供充分理據，以支持進一步延長履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項的期限；以及

- (b) 倘批准這宗延期申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期(即二零零七年八月十八日)於同日終止。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士出席會議解答委員的詢問。梁女士此時離席。]

議程項目 9

其他事項

137. 議事完畢，會議於下午五時結束。