

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年一月四日下午二時三十分舉行的

第 364 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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**

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

吳祖南博士

葉天養先生

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士

## 議程項目 1

### 通過二零零七年十二月十四日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 363 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告說，接獲環境保護署首席環境保護主任黃漢明先生就會議記錄草擬本的意見。經商議後，小組委員會同意擬議修訂項目，從議程項目 4 第 46 段第 13 行刪除「環境保護署通過」等字眼，以反映環境影響評估報告的情況。

2. 二零零七年十二月十四日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 363 次會議記錄草擬本獲得通過，但須作出第 1 段所述的修訂。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說，上次會議後並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) Y/TP/8 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》，把大埔荔枝山第 22 約政府土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/8 號)

---

4. 秘書報告說，接獲一封日期註明為二零零七年十二月三十一日由提意見人胡炳培提交的信件，澄清他並不反對這宗申請。

#### 簡介和提問部分

[聆訊以廣東話進行。]

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和下列申請人代表此時應邀出席會議：

李桂強先生

陳燕珍女士

馮詩韻女士

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡述這宗申請的背景。

7. 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) 這宗申請的背景；

(b) 擬把「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對。大埔地政專員表示，申請地點位於荔枝山的鄉村範圍內，當局現正處理一宗有關申請地點的小型屋宇申請，而未來 10 年的小型屋宇需求為 50 幢。康樂及文化事務署署長表示沒有計劃發展擬議休憩用地；

(d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，全部均反對這宗申請，主要理由是現時小型屋宇用地短缺，擬議修訂漠視了原居民的權利和需要，建議亦會造成

噪音影響。他們建議把另一塊位於達運路附近的土地改劃為「休憩用地」地帶，該處土地廣闊，又不會造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 至 10.4 段。根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有及已規劃的鄰舍休憩用地和地區休憩用地足以應付大埔新市鎮的長遠需求。另一方面，荔枝山「鄉村式發展」地帶內的可用土地，未能完全應付大埔地政專員預計的小型屋宇需求。從土地運用的角度而言，現時把申請地點劃為「鄉村式發展」地帶是恰當的。

8. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

9. 李桂強先生陳述下列要點：

- (a) 他於荔枝山出生，熟悉該區情況；
- (b) 迄今，獲大埔地政專員批准在政府土地上興建的小型屋宇有九幢，但只有五幢由原居村民居住；以及
- (c) 荔枝山村內剩餘的政府土地尚可興建約 12 至 15 幢小型屋宇；而據他所知，現時有六名原居村民是 18 歲以上，有五名則在 18 歲以下。雖然這些數據並未計入已提交小型屋宇申請的原居村民數目，但小型屋宇用地應該足夠。就此，大埔地政專員預計的小型屋宇需求未必準確。

10. 陳燕珍女士陳述下列要點：

- (a) 其他鄉村(例如大磡村)設有鄰舍休憩用地，但荔枝山村卻沒有。在達運路關設休憩用地的建議先前已被拒絕。他們並無剝削原居村民的權利，只要求在鄉村中心關設適量的休憩用地，方便區內長者及兒童前往，讓長者及兒童無需離開荔枝山村，便可享用休憩用地。這項建議獲區內居民支持；

- (b) 就公眾的意見而言，非原居村民亦應有權就「鄉村式發展」地帶內的政府土地提交申請，闢設造福區內居民的用途。申請人無意反對原居村民申請興建小型屋宇；以及
- (c) 提意見的市民擔心環境會受到滋擾及公共衛生情況惡化，但他們的顧慮並無理據支持。

11. 大埔荔枝山聯會(即申請人)的秘書馮詩韻女士陳述下列要點：

- (a) 達運路的用地距離荔枝山村約 10 分鐘步程，是為青年人而設的緩跑徑，並不適合村民使用，當中有半數是長者和兒童；
- (b) 由於鄉村的發展方式欠缺規劃，附近地區並無既易於前往又適合村民使用的康樂設施，特別是長者和年青人。鄉村範圍以外有馬路和車輛，長者和小孩在無人陪伴下前往其他地區的休憩用地會有危險。區內居民在村內享用休憩用地是他們應有的權利；以及
- (c) 申請人(即大埔荔枝山聯會)代表約 152 名村民認為該區小型屋宇密布，極需要公眾休憩用地。他們無意與原居村民爭奪政府土地，只是希望闢設休憩用地，造福所有村民。除申請地點外，申請人亦正尋覓其他適合地點，以便進一步改善荔枝山村休憩用地的供應情況。

12. 鄧博士回應主席的詢問時澄清說，小型屋宇需求的統計數據由大埔地政專員提供。現時尚待大埔地政專員處理的小型屋宇申請有六宗，而未來 10 年的小型屋宇需求為 50 幢。

13. 馮女士在回應一名委員的詢問時表示，荔枝山村約有四分之三的人口並非原居民，其餘四分之一為原居村民。李桂強先生是荔枝山村的村代表(居民代表)。

14. 一名委員根據文件圖 Z-5，詢問顯示為「擬申請興建休憩公園」的土地是否將由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)

發展。鄧博士表示，該建議由其中一名提意見的市民提出，康文署建議闢設的鄰舍休憩用地位於第 6 區近馬聰路的位置。

15. 此外，該名委員亦詢問如何在鄉村區內落實闢設鄰舍休憩用地。鄧博士回覆說，倘村民就在政府土地闢設公眾休憩用地的事宜達成共識，而有關政府部門亦表示同意，加上有足夠撥款，民政事務處或康文署便可落實闢設休憩用地。這類發展無須提交規劃申請，因為休憩用地屬經常准許的用途。

16. 馮女士表示，多年前曾向康文署提交申請，要求把申請地點闢作公共康樂用地，但申請被拒絕。他們並無接獲民政事務處提供的協助，而鄉村委員會亦不支持有關建議。因此，申請人須向小組委員會申請把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，以期可以落實休憩用地建議。

17. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。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

18. 委員認為對於是否在申請地點闢設公眾休憩用地，荔枝山的村民意見分歧，並得悉休憩用地在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，無須申請規劃許可。事件的關鍵在於村民之間能否達成共識，但這已超越小組委員會的職權範圍。

19. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂圖則申請，理由如下：

- (a) 申請人並無提出充分理據，以支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為休憩用地在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途；以及

- (b) 現時把申請地點劃為用作興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶是恰當的，因為此舉能夠盡量善用珍貴的土地資源。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/ST/4 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22》，  
把沙田銅鑼灣山路  
第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段  
由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/4 號)
- 

簡介和提問部分

20. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年十二月三十一日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有較多時間處理政府部門就他於二零零七年十二月十四日提交資料提出的意見。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，倘沒有進一步提交的資料須公布，以供公眾提出意見，這宗申請便須在二零零八年二月一日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有四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 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/NE-TK/241

擬在劃為「綠化地帶」的

大埔黃魚灘村第 26 約地段第 262 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-TK/241 號)

---

#### 簡介和提問部分

22. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年十二月二十九日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，為這宗申請提供理據。

#### 商議部分

23. 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。

[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/NE-KTN/122 在劃為「工業(丁類)」地帶和「道路」用地的上水古洞北馬草壟路 29 號的政府土地關設臨時汽車裝嵌和維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/122 號)
- 

### 簡介和提問部分

24. 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) 臨時汽車裝嵌和維修工場(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，因為預計會對申請地點附近易受影響用途的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以環境方面(噪音、空氣和安全)的理由反對這宗申請。北區民政事務專員亦接獲相同的反對意見；以及

[簡松年先生此時返會議席。]

- (e) 規劃署的意見—規劃署認為可對臨時用途予以容忍，理由載於文件第 11.1 至 11.2 段，並建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便密切監察履行情況。就環保署署長和區內人士所提出的反對意見而言，規劃署建議附加適當的指引性質條款，以處理受關注的環境事宜。

25. 張少猷先生關注現有車輛通道的安排。鄧博士回應時指出，倘這宗申請獲得批准，根據建議的附帶條件(f)項，申請人須提交一份符合比例的相關圖則，而有關圖則必須符合運輸署的要求。秘書建議就附帶條件(f)項加入一項指引性質的條款，要求申請人留意運輸署的意見。委員表示同意。

### 商議部分

26. 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，至二零一一年一月四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須妥為保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月四日或之前)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，獲認可的保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月四日或之前)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三個月內(即二零零八年四月四日或之前)提交有關消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關消防裝置和滅火水源必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月四日或之前)提交一份符合比例的圖則，顯示申請地點內泊車位和裝卸區的車輛運轉空間和車輛通

道的詳情，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便密切監察有關發展及規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 在申請地點展開申請所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (c) 申請人須向地政總署元朗地政處申請修訂短期租約的條款，以便把現有和擬議構築物納入法定規管；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂明的環境紓緩措施，以盡量減少可能對附近環境造成的影響；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即
  - (i) 屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內進行的任何違例建築工程採取管制行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》的規定，進行擬議發展，須由認可人士提交正式申請，而倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

(iii) 提醒申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為擬議發展提供緊急車輛通道。

(f) 關於附帶條件(f)項，須留意運輸署助理署長／新界的意見，即面臨馬草壟路的位置不得闢設車輛通道，並須維持現有的車輛通道安排。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/NE-LT/375 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨坳村第 10 約地段第 832 號 D 分段、第 832 號 E 分段、第 832 號 F 分段及第 842 號 D 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/375 號)

---

簡介和提問部分

28. 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) 三幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持興建小型屋宇，理由是有關地點完全位於「鄉村式發展」地帶以外的土地，而有關地點並未設置污水收集系統，會對集水區的水質造成污染；並難以確保申請人能夠在其他私人地段興建和保養擬議污水渠和化糞池。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高，附近的農業活動活躍，以及該區設有農業基礎設施；

(d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內已有足夠

的小型屋宇用地，「農業」地帶的完整性會受到破壞，以及進行建築工程期間會對環境造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於相關文件第 11.1 及 11.2 段。環保署署長關注申請人能否在其他私人地段興建和保養擬議污水收集設施，有關問題涉及土地和合約事宜。其他背景類似的申請亦獲得批准。建議附加合適的指引性質條款，要求申請人解決擬議污水收集設施在技術上和法律上的問題。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長和提意見的市民均不支持這宗申請，但申請地點實際上是一塊荒廢土地，完全位於寨廸村的鄉村範圍內。公眾意見書曾就鄉村式發展和環境影響的其他事宜表示關注，但有關政府部門並無就這些事宜提出負面意見。

29. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

30. 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二零一二年一月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而上述設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議並提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (e) 採取防護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 必須待公共排污網竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程才可動工；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 申請地點所處的地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 在簽立小型屋宇批地文件前，每名申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的授予地役權契約，並夾附在有關地段興建接駁喉管和化糞池的圖則；
- (e) 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；
- (f) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (g) 該規劃許可只批給申請的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在道路工程動工前，向城規會取得規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TP/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大埔安邦路 2 號大埔中心多層停車場 11 樓及 12 樓  
闢設娛樂場所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/392 號)
- 

簡介和提問部分

32. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年十二月十一日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有較多時間處理區內人士所關注的事宜。

商議部分

33. 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由二零零七年十二月十一日起計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)]

- (iv) A/TP/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔南坑第 11 約地段第 1217 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 1217 號 A 分段第 3 小分段餘段、第 1217 號 C 分段餘段、第 1217 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1217 號 C 分段第 2 小分段、第 1217 號 D 分段餘段、第 1217 號 D 分段第 1 小分段、第 1217 號 E 分段、第 1217 號 F 分段、第 1217 號 G 分段、第 1217 號 G 分段第 1 小分段、第 1217 號 G 分段第 2 小分段、第 1217 號 H 分段、第 1217 號 I 分段餘段、第 1217 號 I 分段第 1 小分段、第 1217 號 J 分段餘段、第 1217 號 M 分段餘段、第 1217 號 M 分段第 1 小分段(部分)、第 1217 號 M 分段第 2 小分段、第 1217 號 M 分段第 3 小分段、第 1217 號 M 分段第 6 小分段、第 1217 號 O 分段、第 1217 號 P 分段、第 1217 號 Q 分段、第 1217 號 R 分段、第 1217 號 T 分段、第 1217 號 W 分段、第 1217 號 X 分段及第 1668 號和毗連政府土地興建四幢屋宇及略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/397 號)
- 

### 簡介和提問部分

34. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年十二月十二日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有較多時間準備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。

### 商議部分

35. 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／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席回答委員的詢問。鄧博士此時離席。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/8》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/08 號)

---

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 建議修訂《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/8》的背景；
- (b) 擬議修訂項目是在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」的土地用途表第二欄加入「食肆」和「商店及服務行業」，以便彈性處理商業用途，為碼頭使用者提供服務；以及
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。

37. 委員並無就擬議修訂提出問題。

#### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 及 4 段所述的擬議修訂，以及附件 A 所載有關分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/8A(刊憲後重新編號為 S/I-PC/9)及附件 B 所載該圖的《註釋》可根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲；

- (b) 採用附件 C 所載《說明書》修訂本。該《說明書》述明城規會就有關分區計劃大綱圖各個土地用途地帶訂定的規劃意向及目的；以及
- (c) 同意附件 C 所載《說明書》修訂本可連同《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/8A》(刊憲後重新編號為 S/I-PC/9)根據《城市規劃條例》第 5 條展示。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士出席會議解答委員的詢問。錢女士此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/8 在劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的西貢白水碗第 227 約地段第 137 號 A 分段、第 137 號餘段、第 138 號、第 139 號 A 分段、第 139 號餘段、第 140 號、第 141 號、第 142 號、第 143 號、第 144 號、第 145 號、第 146 號、第 147 號、第 148 號、第 149 號、第 151 號、第 152 號、第 158 號、第 159 號、第 160 號及第 161 號和毗連政府土地進行填土工程和挖土工程以作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/8 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 小組委員會知悉申請人於二零零七年十二月三十一日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間回應公眾提出的意見。

## 商議部分

40. 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。

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生及關婉玲女士此時應邀出席會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/358 擬把劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段及第 466 號餘段以及第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、第 251 號、第 253 號(部分)及第 255 號餘段(部分)和毗連政府土地作綜合住宅發展及附設會所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)
-

第 A/TM/358 號)

---

簡介和提問部分

41. 秘書表示這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)一家附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生現時與新鴻基有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會知悉葉先生及鄭先生已就未能出席會議致歉，亦留意到申請人於二零零七年十二月十二日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間回應政府部門的要求。

商議部分

42. 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多兩個月時間準備所提交的進一步資料。由於這宗申請已獲批准延期考慮達六個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TSW/39 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 A65 號鋪  
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/39 號)
- 

簡介和提問部分

43. 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) 有關學校(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；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

44. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

45. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年一月四日止。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，即申請人須為擬議補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前應已先取得規劃許可；
- (b) 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整體建築圖則／牌照申請後制訂；
- (c) 與申請處所相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；以及
- (d) 就學校註冊事宜再與教育局局長聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/521 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1941 號 B 分段餘段(部分)、第 1942 號 B 分段餘段(部分)、第 1943 號(部分)、第 1944 號 B 分段餘段(部分)、第 1945 號(部分)、第 1949 號(部分)、第 1950 號(部分)、第 1951 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1952 號 A 分段餘段(部分)及第 1953 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放挖土機(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/521 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放挖土機，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，因為通道(即屏廈路和田廈路)附近有易受影響用途，預期有關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；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 至 12.3 段所載的理由，認為可容忍有關臨時用途。為了處理環保署署長關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以盡量減低可能對環境造成的影響。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，有效期為三年，至二零一一年一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號A/YL-HT/315)而提供的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月四日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月四日或之前)提供擬議消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待有關規劃許可獲續期後，方可繼續在申請地點露天存放挖土機；
- (b) 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；
- (c) 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，不可搭建任何構築物。申請人亦須就違例佔用政府土地申請短期租約；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點與屏廈路的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (e) 向路政署總工程師／新界西說明接駁公用道路的車輛通道建議，以徵詢意見；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，

即在屏廈路擴闊工程進行期間，經屏廈路進出申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索取任何賠償；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在圖則上以兩種不同符號清楚顯示及區分所有現有樹木及擬議新種的樹木，避免造成混淆；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即須解決為申請處所供水而在私人地段鋪設水管涉及的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責該水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (i) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (j) 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整體建築圖則後制訂；儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但仍須提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供消防處批准；以及在有需要時，就有關處所作工場用途申領牌照的事宜聯絡危險品課，以便徵詢意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/522 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1191 號(部分)、第 1192 號(部分)、第 1193 號(部分)、第 1194 號(部分)、第 1195 號(部分)、第 1196 號(部分)、第 1197 號(部分)、第 1198 號(部分)、第 1203 號(部分)、第 1204 號(部分)、第 1205 號(部分)、第 1206 號(部分)、第 1207 號(部分)、第 1213 號(部分)、第 1311 號(部分)、第 1312 號(部分)、第 1313 號(部分)、第 1314 號、第 1315 號、第 1316 號、
-

第 1317 號及第 1318 號(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年  
至二零一一年二月十八日止)的規劃許可  
(申請編號 A/YL-HT/373)申請續期  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/522)

---

### 簡介和提問部分

51. 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) 就臨時露天存放建築材料的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/373)申請續期三年，至二零一一年二月十八日止；
- (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，因為通道附近範圍(即新圍路及田廈路)有易受影響用途，預期有關發展會對環境構成滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 至 12.3 段所載的理由，認為有關臨時用途可予容忍。為了處理環保署署長關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低可能對環境造成的影響。

52. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年二月十八

日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放堆疊的物料，不得高於邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行工場活動(包括切割、拆卸、熔解及清潔工作)；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/373 而在申請地點提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 按需要將申請地點南面界線移後，以免佔用工務計劃編號 235DS「元朗及錦田污水收集系統及污水排放計劃」的擬議收地範圍，而有關情況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六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/373 獲准提供的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月四日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而落實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六個月內(即在二零零八年

七月四日或之前)，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；

- (k) 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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於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，申請人亦須申請短期豁免書，把違例佔用政府土地納入規管；
- (c) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即申請地點毗鄰根據工務計劃編號 235DS「元朗及錦田污水收集系統及污水排放計劃」在新圍路鋪設污水渠的擬議範圍。有關工程預計於二零一零年三月展開；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對鄰近地區環境造成的影響；以及
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查明連接

申請地點的通道的土地類別及管理／維修保養責任誰屬，並向有關地政／維修保養當局徵詢意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-LFS/170 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2858 號 A 分段第 1 小分段、第 2858 號 A 分段餘段、第 2862 號 B 分段第 1 小分段及第 2862 號 B 分段餘段關設臨時公眾停車場——私家車、輕型貨車及旅遊巴士(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/170 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場——私家車、輕型貨車及旅遊巴士，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，因為預期重型車輛(包括旅遊巴士)會對申請地點附近易受影響用途的環境構成滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 及 11.2 段所載的理由，認為有關臨時用途可予容忍，並建議批給較短的規劃許可有效期及規劃許可附帶條件履行期限，以便密切監察申請地點及申請人履行附帶條件的情況。為了處理環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，就運作時間、車輛類

型(只限私家車及輕型貨車)及活動種類施加限制，以盡量減低可能對環境造成的影響。

56. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

57. 張少猷先生建議加入文件第 9.1.2(a)段所載運輸署的意見，作為一項指引性質的條款。委員表示贊同。

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」)所提交的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零零九年一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得於晚上九時至翌日早上七時半在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，除了獲發有效牌照／已經登記的私家車及輕型貨車外(重量不超過 5.5 公噸)，不得在申請地點停泊或停放其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行任何維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請人須時刻在申請地點採取擬議噪音緩解措施；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/145 而在申請地點提供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三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)提交現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (k) 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)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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的規劃許可有效期(即為期 12 個月)，是爲了監察申請地點的狀況，而給予較短的規劃許可附件條件履行期限，則是要監察申請人履行有關條件的情況；
- (c) 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；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (e) 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；須澄清現時的佔用範圍及申請範圍的差異；以及申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的現有構築物及違例佔用政府土地事宜納入規管。否則，元朗地政處會考慮向註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動；以及
- (f) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NSW/179 擬把劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號 H 分段第 1 小分段餘段及毗連政府土地作房屋發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/179 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長對工業與住宅土地為鄰而可能產生的問題深表關注，尤其是涉及附近的露天貯物用地產生工業噪音的問題，因此不

支持這宗申請。運輸署助理署長／新界對擬議車輛通道安排表示關注，因為有關車輛通道會穿越文苑路和錦綉花園大道，這兩條道路均屬於私家路。沒有接獲其他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，表示反對有關申請。其中兩份關注下列事宜：對空氣造成不良影響；交通量增加，令私家路超出負荷，導致交通意外，以及私家路的維修保養事宜。第三份意見書就擬議修復後濕地的長遠管理和保養計劃表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 至 12.4 段。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的規劃意向，因為發展性質零碎，而且並無提供適當的濕地復修計劃。建議書內所提供的資料並不足夠，未能證明可符合有關環境、交通和排水方面主要技術的規定。運輸署助理署長和公眾亦對車輛通道安排表示關注。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展性質零碎，並無提供符合可持續發展原則的濕地修復計劃，不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的規劃意向；
- (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、排污和排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，倘批准這些申請，累積影響所及，會導致該區的環境質素和濕地緩衝區的生態功能普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-ST/343 在劃為「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 號及第 3057 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/343 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為預料會對申請地點附近易受影響用途的環境造成滋擾。元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請涉及違例佔用政府土地。沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12.1 至 12.3 段所載的理由，規劃署認為可容忍這項臨時用途，並建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行附帶條件的情況。為釋除環境保護署署長的疑慮，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點停泊車輛的類別和在申請地點進行的活動。元朗地政專員所關注的事宜屬於土地行政事宜，建議附加適當的指引性質條款。

64. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

65. 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，即至二零一一年一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／停放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只准停泊私家車、的士、輕型貨車和電單車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點洗車和進行修車工場用途；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)，進行代償性栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)落實提供擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月四日或之前)闢設適當的車輛進出通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)，在地盤辦公室內設置一個操作正常的九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)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。

66. 小組委員會同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了密切監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處現正分別就違例佔用政府土地及就在私人地段搭建違例構築物事宜採取土地管制和執行契約條款行動；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即沒有由渠務署所負責維修保養的公眾雨水／公眾排污駁引設施；申請人須評審其排水建議／工程和地盤界線，以免有關工程侵佔其管轄範圍以外的地方；此外，申請人須自費建造及維修保養所有擬議排水設施；
- (f) 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，以盡量減低可能對附近環境造成的影響；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署最新制訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定)，在出入口建造車輛進出通道。東永安路和青山道－新田路段路口和附近其他路口會根據二零零七年「新田交匯處改善工程項目」作出修訂。申請人在評估申請對交通的影響時，須把上述項目的修訂工程範圍考慮在內；以及
- (h) 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違例構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。由貨櫃改裝而成的辦公室，被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。倘擬進行新工程(包括任何臨時構築物工程)，須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。倘申請地點不是毗連一條至少 4.5 米闊的街道，則有關發展密度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)]

- (viii) A/YL-KTN/281 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約地段第 1558 號(部分)、第 1560 號(部分)及第 1562 號 CF 分段餘段(部分)臨時露天存放廢金屬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/281 號)
- 

67. 秘書說，劉志宏博士現時與申請人的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。小組委員會知悉，劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介及提問部分

68. 高級城市規劃師/屯門及元朗關婉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) 臨時露天存放廢金屬(為期三年)；

[鄭心怡女士此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長和漁農自然護理署署長均指出，記錄顯示，彩鷗主要在錦田區的中心地帶出沒。環境保護署署長不支持這宗申請，因為就環境而言，在彩鷗出沒的地區進行有關用途或不理想。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為有關用途偏離原先進行填塘工程以闢設苗圃的意向。沒有接獲其他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，以環境及交通方面的理由反對有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 至 12.3 段，因為該項臨時用途與該區主要為池塘和空置農地的鄉郊土地用途不相協調；政府部門提出負面意見，以及區內人士提出反對。申請書沒有提供足夠資料，以處理在環境、排水和景觀方面惹人關注的技術事宜。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即有關發展與附近主要為池塘和空置農地的鄉郊土地用途不相協調，政府部門提出負面意見，以及區內人士提出反對；以及

- (b) 申請書沒有提供足夠資料／技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-KTS/411 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路石湖塘第 106 約地段第 419 號 C 分段第 1 小分段和第 419 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/411 號)
- 

#### 簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 擬建屋宇(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，原因是申請地點正用作耕種用途，而且毗鄰亦有活躍的農業活動。元朗地政專員告知，申請地點坐落於石湖塘的「鄉村範圍」內。考慮到申請人是元崗新村的原居村民，元朗地政專員亦告知，有關原居民代表估計，未來 10 年元崗新村的小型屋宇需求為 150 間。並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。提意見人基於風水、噪音、空氣污染及排水等理由反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 13.1 及 13.2 段所述的理由，規劃署不支持這宗申請。申請人是元崗新村的原居村民。元崗新村可提供足夠土地，以應付小型屋宇的預測需求。此外，申請書內沒有提供足夠資料，說明因何無法在元崗新村的「鄉村式發展」地帶內覓得合適地點作擬議發展之用。漁護署署長及市民亦提出了負面意見，指擬議發展會對農業和該區造成影響。

72. 委員沒有就這宗申請提問。

### 商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定否決這宗申請，理由如下：

- (a) 由於元崗新村的「鄉村式發展」地帶可提供足夠土地，以應付小型屋宇發展的預測需求，擬議發展不符合經修訂的「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」。此外，申請書內沒有提供足夠資料，說明因何無法在「鄉村式發展」地帶內覓得合適地點作擬議發展之用；以及
- (b) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶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，會導致小型屋宇擴展至「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，令該區的鄉郊環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PH/551 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第111約地段第214號餘段、第224號C分段至E分段、第225號及第226號臨時露天存放建築材料及工具和待售車輛(附設汽車維修工場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/551號)
- 

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 擬臨時露天存放建築材料及工具和待售車輛(附設汽車維修工場)(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，因為預計會對易受影響用途的環境造成滋擾，其中包括申請地點南面和東南面毗鄰的住用構築物。元朗地政專員表示現正處理一宗涉及申請地點的小型屋宇申請。並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書反對這宗申請，因為擬議用途會對申請地點附近的村民造成影響。他們亦關注粉錦公路的安全問題，因為這宗申請會令交通流量增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第12.1至12.4段。擬議用途並不符合該區的規劃意向，以及申請人並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。政府部門提出負面意見，區內人士亦提出反對，但申請人並無提交足夠資料，以處理就環境、交通、排水情況及景觀影響而提出的關注事項。規劃署得悉

申請地點西北面在粉錦公路另一面有一塊土地已劃為「露天貯物」地帶，但申請人並無提供資料，解釋為何未能在該「露天貯物」地帶覓得合適土地作擬議用途。

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。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；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，以及並無特殊情況支持批給規劃許可。此外，區內人士就這宗申請提出反對，而有關政府部門亦就這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水情況及景觀造成不良影響；
- (d) 在分區計劃大綱圖上，申請地點西北面在粉錦公路另一面已預留土地作「露天貯物」地帶，以容許有關土地合理地發展作露天貯物用途，貯存不能存放於一般倉庫的貨物。申請書內並無提供資料，以證明未能在「露天貯物」地帶覓得合適土地作申請所涉用途，以及

- (e) 在申請地點附近一帶的「鄉村式發展」地帶的土地，並無作露天貯物用途的同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，以致其他同類申請激增，進一步佔用該區土地。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-PH/553 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/553 號)
- 

#### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉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) 臨時露天存放建築材料及機械(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，因為預計會對分散在申請地點附近及通道兩旁的屋宇造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且附近地區的農業活動活躍。並無接獲其他政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可對臨時用途予以容忍，理由載於文件第 12.1 和 12.2 段。為處理環保署署長所關注的事宜，規劃署建議附加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以盡量減低可能對環境造成的影響。就漁護署署長所關注的事宜而言，規劃署考慮到申請地點過往的發展，以及申請地點只有相對較小的部分位於「農業」地帶內，所以認為臨時用途不會令「農業」地帶的規劃意向難以落實。

78. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

79. 主席表示有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D。

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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年一月四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行車輛拆卸、保養、維修、清潔、噴油及其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內使用重型車輛(即超過 24 公噸)進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至五由下午五時至翌日早上九時，以及星期六早上九時前及下午一時後不得在申請地點進行作業；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月四日或之前)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，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十月四日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就臨時露天存放建築材料及機械申請短期豁免書。不過，並不保證元朗地政處會批准／考慮有關短期豁免書申請；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須確定連接申請地點及錦田公路的擬議通道的土地類別，以及管理及維修保養該連接申請地點及錦田公路的擬議通道的責任誰屬；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及錦田公路的現有車輛通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (e) 告知申請人須遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以採取適當的紓緩措施；
- (f) 留意渠務署總工程師／九龍及新界北的意見，即須說明擬議排水渠的流向和尺寸，並須說明申請地點排水出口的詳情和將會收集申請地點徑流的有關排水系統的詳情；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-PH/554 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 1460 號 B 分段設立臨時動物寄養所(狗房)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/554 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時動物寄養所(狗房)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可對臨時用途予以容忍，理由載於文件第 11.1 段。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，為期五年，至二零一三年一月四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月四日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月四日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十月四日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；以及

- (f) 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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意在申請地點展開申請所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內搭建了一些違例構築物。此外，申請地點以外的政府土地亦在未取得元朗地政處批准的情況下被佔用。就此，元朗地政處保留對這些違規情況採取管制行動的權利。申請人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點內的違規情況納入法定管制。不過，並不保證元朗地政處會批准／考慮有關短期豁免書／短期租約申請。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點內的違規情況仍然持續，元朗地政處將考慮向有關登記擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定申請地點與錦田公路之間的一塊狹長土地的土地類別，以及提供、管理及維修保養該狹長土地的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及錦田公路的現有車輛通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須確保經營的行業不會對環境造成滋擾，以及使用者須自

費妥善處置行業廢物，並不得將行業廢物棄置在食物環境衛生署的垃圾收集設施；

- (g) 留意機電工程署署長的意見，即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》。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須聯絡中華電力有限公司，以便改變現有低壓架空電纜的路線，避開擬議發展的附近範圍；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 採取由環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。有關擬議用途的排污安排，須告知申請人遵守《水污染管制條例》的規定，並可向環保署署長轄下的區域辦事處(北)索取詳細資料。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/371 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時五金雜貨零售店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/371 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

[陳炳煥先生此時返回議席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時五金雜貨零售店(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)警告，倘臨時用途涉及工場活動，並使用重型車輛，則可能會對附近的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲 62 份公眾意見書，主要以保安、環境衛生、噪音滋擾和空氣污染、影響視覺效果、交通安全、交通流量增加及土地用途不相協調為理由反對這宗申請。其中一份意見書亦已提交予元朗民政事務專員；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可對這宗申請予以容忍，理由載於文件第 11.1 至 11.2 段。規劃署建議批給較短的規劃許可有效期和附帶條件履行期限，以便密切監察申請地點的情況及規劃許可附帶條件的履行情況。考慮到區內人士擔心環境會受到滋擾及環保署署長的意見，規劃署建議對作業時間、使用的車輛類別及活動的類別作出限制，以盡量減低

可能對環境造成的影響。為處理區內人士所關注的事宜，規劃署建議附加其他合適的附帶條件。

87. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期一年，至二零零九年一月四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時三十分至翌日早上八時三十分不得在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，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的任何時間，不得在申請地點內進行工場或切割金屬活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內使用超過 5.5 公噸的車輛進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點北部或孖峰嶺路一帶進行裝卸活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月四日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月四日或之前)在申請地點的界線興建 2.5 米高

的圍欄，而有關設施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三個月內(即二零零八年四月四日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(為期一年)及較短的附帶條件履行期限，以便密切監察申請地點的情況及附帶條件的履行情況；
- (b) 在申請地點展開申請所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點西南面一塊細小而狹長的政府土地在未取得元朗地政處批准的情況下被佔用。元朗地政處保留對這些違規情況採取管制行動的權利。申請人須澄清為何現時佔用的土地與申請所涉的土地不同。申請地點須移後至第 121 約地段第 1375 號餘段。倘涉及政府土地，申請人須向元朗地政處申請短期租約；

- (e) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 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核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬，並就此徵詢負責地政和維修保養事務的相關部門的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定。儘管《建築物條例》並無規定申請人須提交整體建築圖則，但仍建議申請人向消防處提交收納消防裝置建議的有關建築圖則，以供批核。申請人／申請地點經營者應就有關處所申領牌照存放／使用危險品的事宜，徵詢消防處牌照及審批總區危險品課的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)均須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，或經有關街道直達，則在遞交建築圖則的階段，須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近設有低壓架空電纜。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／或其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，須聯絡中華電力有限公司(下稱「中

電」)。如有需要的話，應要求中電改變現有架空電纜的路線，避開擬議構築物的附近範圍。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生和關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

## **議程項目 9**

### **其他事項**

90. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。