

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年五月九日下午二時三十分舉行的
第 371 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
葉天養先生	副主席
陳偉明先生	
杜德俊教授	
梁廣灝先生	
陳曼琪女士	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
陳漢雲教授	
馬錦華先生	
運輸署總工程師／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	秘書

黃婉霜女士

因事缺席

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎰琪女士

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過二零零八年四月十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 第 370 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」)二零零八年四月十八日第 370 次會議記錄草擬本經以下修改後通過：(i)把「總工程師(新界西)」職銜更正為「總工程師／新界西」；以及(ii)第 120(d)段第三行的「……澄清同一段道路／通路／路徑的管理和維修責任誰屬，以及就該等事宜向負責地政和維修事務的有關當局徵詢意見」一句，以「……澄清同一段道路／通路／路徑的管理和維修責任誰屬，以及就該等事宜諮詢負責地政和維修事務的有關當局」取代。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，行政長官會同行政會議在二零零八年五月六日核准以下兩份分區計劃大綱草圖，並會在二零零八年五月十六日在憲報公布有關分區計劃大綱圖的核准事宜：

(a) 大潭及石澳分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H18/10)；以及

(b) 油麻地分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K2/20)。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 9 號
擬在劃為「農業」地帶的
元朗厦村第 128 約地段第 384 號餘段
設臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)
(為期三年)
(申請編號：A/YL-HT/471)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零七年五月二十八日收到該上訴，反對城市規劃委員會在二零零七年三月三十日覆核後駁回編號 A/YL-HT/471 的申請的決定。有關申請擬在厦村分區計劃大綱圖劃為「農業」地帶的用地設置臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)，為期三年。二零零八年三月二十八日，上訴人主動提出放棄上訴。二零零八年四月二十二日，上訴委員會根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認其放棄上訴一事。

(iii) 城市規劃上訴數據

4. 秘書報告，截至二零零八年五月九日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 12 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	107
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	1
合計	:	272

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

匯報西貢區議會就《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂所進行的諮詢

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/08 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生表示載於附錄 I 的圖則編號 S/TKO/15D，及附錄 II 第 11 和 15 頁的替代頁在會前提交。他借助 Powerpoint 簡報軟件，簡報就《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂諮詢西貢區議會所得結果，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零八年三月七日，小組委員會考慮鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 02/08 號所載有關該分區計劃大綱圖的擬議修訂。該文件主要根據「將軍澳進一步發展可行性研究」的建議擬備。小組委員會在會上同意可就《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/15C》徵詢西貢區議會的意見；
- (b) 有關將軍澳分區計劃大綱核准圖的擬議修訂在二零零八年四月一日提交西貢區議會。除項目 J 及 P 外，西貢區議會原則上支持擬議修訂：
 - (i) 項目 J 關乎把第 111 區的「清水灣道改善工程可能涉及的路線」由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。一些西貢區議員建議保留第 111 區的清水灣道改善工程擬議定線，照顧日後可能出現的土地需求。西貢區議員關注到有需要改善大網仔與坑口路段之間的連接道路，包括部分清水灣道、影業路

及坑口道；以及

- (ii) 項目 P 關乎把第 26 區一段狹長土地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以及把第 40 區的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃作「休憩用地」。一些西貢區議員指出第 26 區的擬議巴士廠用地未必足夠容納兩間巴士公司(即九龍巴士有限公司及新世界第一巴士有限公司)的車廠。他們亦關注到巴士廠的運作可能會影響附近屋苑環境。此外，擬議巴士廠可能會對西北面的將軍澳調壓站構成火警危險。他們要求當局考慮把巴士廠遷往將軍澳其他地區，尤其可考慮第 87 區的將軍澳工業邨(該處有很多土地長期空置)或第 137 區的工業區。

(c) 規劃署在諮詢運輸署及地政總署後，作出以下回應：

- (i) 就擬議修訂項目 J 而言，政府採納擴闊清水灣道路面的方案，而棄用興建繞道方案，因此當局再無須為繞道方案所可能涉及的路線預留道路，修訂項目 J 建議把有關土地剔除。另外，運輸署助理署長／新界會繼續監察交通情況，並在有需要時推行改善措施，改善大網仔與坑口區之間的連接道路(包括部分清水灣道、影業路及坑口道)的交通；以及
- (ii) 擬議修訂項目 P 屬技術修訂，主要反映根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的 T1/P1/P2 道路分層道路交匯處(即在將軍澳隧道公路／環保大道及寶順路交界闢建分層道路交匯處)道路計劃最後敲定及建成的路線。為因應與該路線相關的技術修訂，巴士廠用地範圍須略為調整，但擬議巴士廠的興

建計劃則不會受到影響。自一九九二年起，預留第 26 區的用地作巴士廠用途的規劃意向，與該分區計劃大綱核准圖先前所有版本顯示的仍然相同。在環境問題方面，須就興建擬議巴士廠提供適當的紓減環境影響措施，盡量減輕可能對附近發展項目造成的不良影響。至於可能對調壓站構成的火警危險問題，現時在調壓站與巴士廠用地之間有一座電話機樓。有關部門並無反對擬議巴士廠及調壓站的位置。此外，興建擬議巴士廠須遵照消防安全規例及準則，設置適當的消防安全裝置。

- (d) 至於有些西貢區議員建議把擬議巴士廠遷往第 87 區的將軍澳工業邨，將軍澳工業邨在《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》劃為「其他指定用途」註明「工業邨」地帶；該地帶的規劃意向主要是提供／預留土地以發展工業邨，而巴士廠似乎與將軍澳工業邨的理念並不配合。將軍澳工業邨主要發展製造業及服務業，這樣可協助擴大工業活動基地及提升技術水平。另外，該地帶的「註釋」並無對在「其他指定用途」註明「工業邨」地帶興建擬議巴士廠作出任何規定；
- (e) 就第 137 區而言，該處現時劃作「其他指定用途」註明「深水海旁工業用地」地帶，是為需要海路運輸、深水泊位或臨海地方的特別工業用途而預留的土地，這類土地在本港所剩無幾。建議把巴士廠用途遷往此處，可能會影響其規劃意向，因此並非恰當的做法；
- (f) 當局藉此機會修訂「其他指定用途」註明「登岸梯級」地帶及附近「休憩用地」地帶的界線，使其配合即將根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲的擬議登岸梯級的最近設計。小組委員會原先在二零零八年三月七日同意的「其他指定用途」註明「登岸梯級」地帶面積約為 130 平方米，但經修訂界線後，該地帶約有 970 平方米。因此，一如《將軍澳

分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/15D》所示，有關規劃區及「其他指定用途」地帶和「休憩用地」地帶的面積已予修訂。

6. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定同意下述事項：

- (a) 《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂及《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/15D》所示擬議登岸梯級的最新設計(有關資料均載於附錄 I)可連同小組委員會在二零零八年三月七日同意的《註釋》，根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 附錄 IV 所載《說明書》修訂本可連同《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/15D》展示，供公眾查閱。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生出席會議回答委員的詢問，鄭先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/84 在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的虎地坳文錦渡路
第 52 約地段第 1193 號 A 分段(部分)
臨時露天存放建築材料和器材及
改裝貨櫃作輔助儲存用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/84 號)
-

簡介和提問部分

8. 小組委員會知悉劉志宏博士與這宗申請的顧問楊家聲建築師事務所近期有業務往來，他就此議項申報利益，並為未能出席會議致歉。

9. 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) 臨時露天存放建築材料和器材及改裝貨櫃作輔助儲存用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門(包括環境保護署及運輸署)不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專員表示，當局曾諮詢上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員及上水鄉村代表，他們均對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃

委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點位於第 1 類地區，申請用途符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，即主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。附近土地分別用作貨車停車場、車輛維修工場及露天貯物場，申請的發展項目與這些用途並非不相協調。小組委員會批准了有關臨時露天存放建築材料及設備的多宗先前申請。由於申請人並無履行該等規劃許可附帶條件，有關許可已撤銷。為了監察申請地點的情況，建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八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，申請地點周邊的圍欄及已鋪築的路面均須予保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)

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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)，提供消防裝置及滅火水源，而有關情況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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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)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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點進行有關發展前，應已先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點和附近地區的情況，以及監察申請人是否有履行規劃許可附帶條件；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂要求，並在就有關樓宇／構築物設計消防裝置時，遵守《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.29 段的規定；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向申請的發展項目供水，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；以及
- (f) 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，以盡量減低可能對毗鄰地區環境造成的影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KTS/261 在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1623 號 B 分段、第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號及第 1631 號至第 1637 號和毗連的政府土地關設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/261 號)
-

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士告知委員，由申請人擬備有關消防喉轆記錄圖的進一步資料於會上呈閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉連附屬辦公室，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有易受影響的用途，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，表示沒有意見。北區民政事務專員表示，營盤居民代表及上水區鄉事委員會均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。附近土地(尤其是申請地點西面)絕大部分用作工場及露天貯物場，闢設臨時貨倉連附屬辦公室與這些用途並非不相協調。小組委員會批准了涉及申請地點西面粉錦公路附近土地的三宗申請，有關申請擬臨時露天存放金屬物品、闢設金屬工場及包裝清潔劑，在附帶條件的情況下獲小組委員會批准。由同一名申請人提交關於相同用途的兩宗先前申請已獲小組委員會批准，但由於申請人並無履行規劃許可附帶條件，有關許可經已撤銷。為表示支持這宗申請，申請人已採取措施，改善通道和相關行人路及排水設施，並提供滅火水源及消防裝置，證明已盡力履行先前申請(編號 A/NE-KTS/240)尚未履行的附帶條件。履行規劃許可附帶條件的技術問題受政府部門關注，而為了處理這問題，建議批給較短的履行期限，以便密切監察有關情況及申請人有否履行規劃許可附帶條件。申請地點設有約三至四米高的邊界圍板，物料處理作業會在封閉的地方進行。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但附近民居應不會直接看見物料處理活動。規劃署建議申請人須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以盡量減輕可能對環境造成的滋擾。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 張少猷先生表示不反對這宗申請，並建議附加指引性質的條款，請申請人留意載於文件第 9.1.2(b)及(d)段運輸署助理署長／新界的意見。他亦表示，文件第 12.2(a)段的規劃許可附帶條件應為「在規劃許可有效期內，不得使用重型貨車(包括貨櫃車)運載貨物進出申請地點」。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得使用重型貨車(包括貨櫃車)運載貨物進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)，提交改善通道及相關行人路的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)落實改善通道及相關行人路的措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了密切監察有關情況及申請人有沒有履行規劃許可附帶條件；
- (c) 就重發申請地點短期豁免書及短期租約的事宜，聯絡地政總署北區地區專員；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人，不論是否備有工具、設備、機器或汽車，均可自由進出及再進入有關地段或其任何部分，以便檢查、操作、保養、修理及更換現有的 100 米公共水管。因行使進出及再進入有關土地的權利所引起或附帶引起，而對申請人構成或令其蒙受的任何損失、損害、滋擾或干擾，上述監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人概不負責，申請人亦不應就任何損失、損害、滋擾或干擾向該監督或有關人員索償；
 - (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河的抽洪集水區；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 申請人須拆除申請地點的所有現有違例建造

工程／構築物。如有需要，須根據《建築物條例》委任認可人士負責統籌工作，並提交清拆建議予建築事務監督審批；

(ii) 倘擬於申請地點搭建新構築物或進行新建造工程，便須在展開任何新建造工程前，委任認可人士提交圖則予建築事務監督審批；

(iii) 批給規劃許可不應理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局認許、容忍或表示接納申請地點的任何建造工程／構築物；

(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》所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的影響；以及

(h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即這宗申請的內容並無涵蓋交通檢討，因此申請人須進行有關檢討，處理下列事宜，即(i)進行檢討，以證明連接申請地點的通道及路旁行人路的容量充足；(ii)檢討有關通道的現有避車處是否足以供申請人使用；以及(iii)檢討有關通道及其與粉錦公路交界處的視線問題；行人路改善工程的竣工情況及豎設交通標誌的事宜從未獲運輸署同意／通過。

[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-LYT/373 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1824 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-LYT/373 號)

簡介和提問部分

18. 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——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內興建。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。移走申請地點的現有樹木及社區公園發展內的康樂設施，將令附近的景觀資源減少及美化價值下降。
- (d) 接獲一份表示沒有意見的公眾意見書以及一份附有12個簽署表示反對的公眾意見書。反對理由是鄉村的現有生活環境會受到擬議發展干擾。這些小型屋宇的發展商誤導他們，令他們誤以為在鄉村後面的小型足球場、燒烤場及小型農場可供使用。此外，地產代理告知他們，有關情況在未來最少八至十年亦會維持不變。北區民政事務專員表示，馬尾下嶺咀的原居民代表和居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於相關文件第11段。擬議小型屋宇符合《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》，即申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬尾下嶺咀村的鄉村範圍內，而且在同一條鄉村的「鄉村式發展」地帶內，用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點位於馬尾下村的「鄉村式發展」地帶西北面。屋宇與附近饒富鄉郊及鄉村特色的環境，並非不相協調。雖然運輸署助理署長／新界以交通為理由對申請表示有所保留，但須注意在申請地點附近的同一個「農業」地帶內，先前共有五宗有關小型屋宇的同類申請獲得批准。總

城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度所關注的問題，可透過附加適當的規劃許可附帶條件而獲得解決。關於區內人士反對這宗申請，則可要求申請人與村民聯絡，以處理他們關注的事宜。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 一名委員對區內人士反對擬議小型屋宇發展表示關注。賴碧紅女士回應時指出，根據提意見人的資料，地產代理可能就申請地點的未來用途誤導他們。賴女士表示可建議申請人與村民聯絡，以澄清有關情況。主席補充說，文件第 12.2 段建議附加一項指引性質的條款，要求申請人與村民聯絡，以處理他們關注的事宜。

21. 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五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並落實提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

22. 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：
 - (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區內；

- (ii) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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；
 - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)；以及
- (c) 與村民聯絡，以處理他們關注的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/379 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 699 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/379 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LT/380 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 699 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/380 號)
-

23. 小組委員會注意到，兩宗申請性質類似，而且申請地點位置非常接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

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有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬於每個申請地點興建的屋宇(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(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為申請地點附近的農業活動活躍；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。大埔民政事務專員表示，已諮詢社山村的原居民代表和居民代表，並無接獲負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於相關文件第 11 段。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展大致上符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點完全位於社山村的「鄉村範圍」內，而且社山村「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於集水區內，但擬議小型屋宇能夠接駁已計劃興建的污水收集系統。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點完全位於社山村的「鄉村範圍」內。沒有接獲區內人士提出的反對。

25. 委員並無就申請提出問題。

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，批准申請編號 A/NE-LT/379 及 A/NE-LT/380。有關規劃許可的有效期至二零一二年五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開

或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

27. 申請編號 A/NE-LT/379 的許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並落實提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 採取保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點進行任何建築工程前，必須進行考古調查，而有關調查必須符合康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；
- (b) 必須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 申請地點位處的地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 擬議化糞池(預計為日後排污駁引設施的接駁點)必須設於「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，必須遵守根據《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

- (f) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

29. 申請編號 A/NE-LT/380 的許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並落實提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 採取保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點進行任何建築工程前，必須進行考古調查，而有關調查必須符合康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；
- (b) 必須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 申請地點位處的地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 擬議化糞池(預計為日後排污駁引設施的接駁點)必須設於「鄉村式發展」地帶內；

- (e) 根據現有工程計劃，公共污水渠將會設於第 19 約地段第 699 號 C 分段。申請人可將其污水渠伸延，經其他私人地段接駁已計劃興建的污水收集系統，連接最接近的接駁點。申請人須留意工程計劃的最新情況，而渠務署則會不時把有關資料告知村代表；
- (f) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，必須遵守根據《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
- (g) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/250 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 254 號 A 分段及第 255 號 O 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/250 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TK/251 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 255 號 B 分段第 2 小分段及第 255 號 N 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/251 號)
-

31. 杜德俊教授就這兩宗申請申報利益，因為他是世界自然基金會轄下一個相關委員會的委員。該會曾就這兩宗申請提交公眾意見書。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

32. 小組委員會注意到，兩宗申請性質類似，而且申請地點位置非常接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介兩宗申請，並按相關文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬於每個申請地點興建的屋宇(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(下稱「漁護署署長」)表示擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點位於「自然保育區」地帶附近。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請地點西面林地內的成齡樹，有可能因鄉村擴展而遭砍伐。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內興建。批准這兩宗申請，會為日後同類申請立下不良先例；
- (d) 接獲兩份分別由世界自然基金會和嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，內容均表示反對這兩宗申請。他們反對小型屋宇發展，因為有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。倘區內同類的申請均獲批准，累積影響所及，會對「綠化地帶」的景觀價值造成不良影響，並會削弱該區作為緩衝區的作用，有關土地原本分隔住宅區與位於船灣沼澤區的「自然保育區」地帶。大埔民政事務專員表示，已諮詢黃魚灘的原居民代表和居民代表，他們反對有關申請，因為申請人與他們並不屬於同一個「鄉」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於相關文件第 12 段。擬議新界豁免管制屋宇(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》，即擬議小型屋宇所覆蓋的範圍超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，同一個「綠化地帶」內已有同類申請獲小組委員會批准。擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不相協調，預計不會對附近地區造成不良影響，亦不會令現有和計劃提供的基礎設施超過負荷。有關漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注申請地點靠近「自然保育區」地帶和鄉村用途會向西擴展，顧及「綠化地帶」的同類申請須提交城規會考慮，而且至今並無位於「鄉村範圍」外的申請獲得批准。有關區內村民所提出的反對，地政總署大埔地政專員證實泮涌村及黃魚灘村均位於大埔「鄉」內。

34. 委員詢問先前獲批准的規劃申請所涉地點的位置。鄧兆星博士請委員參考圖 A-1，該圖顯示先前申請所涉地點的位置。

商議部分

35. 張少猷先生表示，他對這兩宗申請有所保留，因為倘批准申請會立下不良先例。主席得悉其意見，但表示有關申請符合評審新界小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

36. 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，批准申請編號 A/NE-TK/250 及 A/NE-TK/251。每項規劃許可的有效期至二零一二年五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並落實提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人：
- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (b) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (c) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
 - (d) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[杜德俊教授此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/NE-TK/252 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘
第 26 約地段第 255 號 A 分段第 1 小分段、
第 255 號 A 分段第 2 小分段、第 255 號
G 分段、第 255 號 H 分段及第 255 號 I 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/252 號)
-

簡介和提問部分

38. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年四月二十三日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備所提交的補充資料。

商議部分

39. 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。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/328-1 就申請編號 A/NE-LYT/328 在劃為
「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角公路近龍躍頭
第 83 約地段第 1030 號 B 分段第 1 小分段
餘段(部分)展開獲准設置加油站的期限
延長兩年，至二零一零年五月十九日為止
(即額外延長兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/328-1 號)

簡介和提問部分

40. 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) 把根據申請編號 A/NE-LYT/328 獲准設置的加油站的展開發展期限延長兩年，至二零一零年五月十九日為止(即額外延長兩年)；
- (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) 北區民政事務專員已諮詢區內人士，表示一名北區區議員及一名龍躍頭的居民代表反對這宗申請，因為他們認為擬議加油站或會污染附近河道，而且附近現時已有加油站。龍躍頭的原居民代表並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引(編號 35A)所載的準則，即自批給原來的規劃許可後，申請地點的土地用途地帶和發展限制沒有重大改變。申請人亦能證明曾盡力落實獲批准的發展，以及即使延長期限，在規劃方面亦不會造成不良的影響。有關區內人士提出的反對，曾被諮詢的政府部門並無就延長期限申請提出反對／意見。現已附加規劃許可附帶條件，要求採取適當的環境紓緩措施及提供排水設施，以便處理對可能造成污染的關注。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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，批准編號 A/NE-LYT/328-1 的申請，把展開獲准發展的期限延長兩年，這宗申請，至二零一零年五月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實地盤平面圖及景觀設計圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交交通影響評估報告修訂本，並在申請地點範圍內提供報告所指的車輛出入口及加油處／等候車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供合適的環境緩解措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 留意北區地政專員的意見，即須就地下油缸和擬議發展的車輛出入口的事宜申請短期豁免書；以及
- (c) 擬議發展不應干擾申請地點以東的現有河道。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。賴女士和鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、李志源先生和關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

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/TM-LTY Y/168 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新村第 130 約地段第 836 號 G 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/TM-LTY Y/168 號)
-

簡介和提問部分

44. 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一份公眾意見書，表示反對這宗申請，但沒有申明理由。屯門民政事務專員對這宗申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 13 段的評審結果，不反對這宗申請。當局在一九九八年基於從寬考慮，並在附帶條件的情況下，向同一名申請人批給規劃許可，以便在申請地點興建新界豁免管制屋宇。批給該項規劃許可是考慮到政府收回土地，鄉村須重置，申請人因而受到影響。有關許可的有效期獲准延長至二零零七年十月三十日。現時這宗申請與先前的申請內容基本相同，而鑑於小組委員會已批准先前的申請，這宗申請也可獲從寬考慮。在有關「鄉村式發展」地帶內，應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。當局並無接獲有關政府部門就這宗申請提出的負面意見。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即須根據《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》提供緊急車輛通道、消防栓及消防裝置；以及
- (b) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，即申請地點緊鄰虎地下考古遺址，可能具有考古潛力，當局須進行考古調查。倘調查結果證實受影響地區具有考古價值，便須在施工前制訂及落實適當的緩解措施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-SKW/57 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)關設臨時燒烤場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/57 號)
-

簡介和提問部分

48. 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) 臨時燒烤場地，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或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要因為申請人在未得他們同意的情況下使用其土地，而且有關發展實際營運範圍，比申請地點的地盤界線大得多。屯門民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。批給臨時性質的規劃許可，長遠而言，不會阻撓落實在有關分區計劃大綱圖上該區的規劃意向。鑑於有關發展規模細小，而且屬臨時性質項目，因此不大可能會對該區造成重大的不良影響。當局曾諮詢政府部門，有關部門對申請並無負面意見。為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，建議給予較短的履行期限。關於公眾就土地事宜提出的意見，建議申請人與相關土地擁有人解決涉及這項發展的土地問題。

49. 陳偉信先生回應主席提問時表示，在圖 A-2 劃作員工休息區的地方位於申請地點範圍外，但該用途看來與申請地點的用途有關。他表示該用途並非現有用途。

商議部分

50. 一名委員注意到，一名提意見人指出申請用途的實際經營範圍，大於申請地點所佔面積。另一名委員認為申請人須與相關擁有人解決土地問題。主席表示，倘批給規劃許可，適用範圍只限申請地點。擬議用途佔用範圍如擴展至申請地點以外地方，政府可就此採取強制執行行動。她會要求政府採取進一步行動。秘書表示，須附加指引性質的條款，提醒申請人即使獲批給這項規劃許可，適用範圍也不包括申請地點外西南面的地方。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年五月九日止，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作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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；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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行有關條件的情況；
- (c) 與申請地點及其東南面毗鄰地段的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意規劃許可只批給作臨時燒烤用途，適用範圍不包括申請地點以外地方；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即須拆除地段第 264 號餘段(部分)、第 267 號 A 分段餘段、第 267 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 264 號 A 分段(部分)、第 267 號 B 分段(部分)、第 267 號 C 分段(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號(部分)及第 273 號(部分)的臨時構築物，或就相關地段所搭建的臨時構築物申請短期豁免書。此外，申請人須把佔用界線移後，違例佔用大欖涌道附近政府土地的情況亦須中止；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行作出車輛通道的安排。任何車輛出入口通道建議如獲運輸署批准，便須按照路政署標準圖則編號 H113 及 H114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合行人路現況而定)建造有關通道，並須在入口敷設阻截渠，以免由有關地段流出的地面水，經車輛出入口通道流向公用道路／行人路；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即須遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，並遵從所有相關污染管制條例，包括《水污染管制條例》；
- (h) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關處所內固定裝置供公眾使用的燒烤爐，與最接近的

住宅須保持九米的安全距離；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於大欖涌水塘水壩的防洪泛平原，建議申請人評估防洪泛水壩對擬議發展的影響，並自行安排所需措施；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點的違例構築物。批給規劃許可不應理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局容忍申請地點的任何違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘在有關地點經營食物行業，進行燒烤活動便須獲該署發給相關的食物牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/537 擬在劃為「農業」地帶的
元朗厦村鰲磡石的政府土地
設置公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/537 號)
-

簡介和提問部分

53. 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) 擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲由元朗區議員提交的一份公眾意見書。提意見人支持這宗申請，因為擬議發展可改善公眾接收無線電通訊。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議發展非常接近計劃設於港深西部公路鰲磡石路段的集水區。由於擬議發展位於舊工程範圍，該處現時沒有植物，因此有關發展並非與附近用途不相協調。擬議發展的設施由全港所有流動電訊營辦商共用，並由電訊管理局統籌興建，因此批准這宗申請不會導致該區同類用途的數目激增。有關項目規模細小，不會對附近地區的視覺效果或景觀造成重大的不良影響。政府部門對擬議發展沒有負面意見，公眾亦不予反對。

54. 主席詢問可否把發射站轉移至較佳地點，避免佔用平台中間位置，妨礙其發展。李志源先生回應說，在考慮天線覆蓋範圍要求、平台用途及風水因素後，申請地點是合適的理想選址。

商議部分

55. 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二零一二年五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，即須提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請地點向地政總署元朗地政專員申請短期租約；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類

別，以及澄清該道路／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；以及

- (c) 留意衛生署署長的意見，即在擬議無線電發射站附近範圍內，工作人員及市民可達位置的電磁場輻射水平，沒有超出電訊管理局發出《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》設定的有關上限，並確保經考慮在同一地點及附近一帶所產生輻射的綜合影響後，在擬議流動無線電發射站附近範圍內，工作人員及市民可達位置的非電離輻射水平，符合國際非電離輻射防護委員會指引所建議適用於工作人員及市民暴露在輻射下的限制。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/539 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、貨車、貨櫃車及拖架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/539 號)
-

簡介和提問部分

57. 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、貨車、貨櫃車及拖架)，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，因為有關運作涉及貨櫃車及重型貨車，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13D 的規定。在有關「未決定用途」地帶內，申請地點四周絕大部分土地均用作露天貯物場，公眾停車場與這種用途並非不相協調。申請用途亦與同一「未決定用途」地帶內先前獲小組委員會批准的其他臨時露天貯物用途的性質類似。小組委員會批准了編號 A/YL-HT/507 有關露天貯物用途的先前申請，而現時這宗申請是把該項用途修訂為私家車、貨車、貨櫃車及拖架的公眾停車場。此外，申請人證明確曾盡力履行先前獲批給規劃許可的附帶條件。然而，為了處理環保署署長關注的事宜，並盡量減低可能對環境造成的影響，建議附加多項規劃許可附帶條件，包括不得於夜間、星期日及公眾假期在申請地點進行作業，以及禁止在申請地點進行拆車、修車及工場活動。區內人士不反對這宗申請。

58. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

59. 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，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不准在申請地點進行拆車、

修車或工場活動；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午五時至翌日上午九時及星期六上午九時前或中午十二時後，在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 按需要將申請地點東面界線移後，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，落實根據申請編號 A/YL-HT/477 已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，落實已獲接納的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年二月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關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。

60. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已先取得規劃許可；
- (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) 遵守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；
- (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，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地的情況納入規管，否則元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的直接執行契約條款及土地管制計劃，恢復或重新採取適當行動；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」於二零零七年十二月展開，在屏廈路擴闊工程施工期間，經屏廈路來往申請地點的出入口或會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由屏廈路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理

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；以及

- (g) 留意消防處處長的意見，即須向消防處提交已納入擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批准，並須就有關處所用作工場的牌照事宜聯絡消防處危險品課，徵詢意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/YL-HT/540 就申請編號 A/YL-HT/390

在劃為「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號、第 1143 號餘段、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1165 號、第 1166 號、第 1168 號(部分)、第 1169 號餘段(部分)、第 1181 號(部分)、第 1188 號餘段(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1190 號(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)及第 1196 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓的規劃許可續期三年至二零一一年五月十三日為止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/540 號)

簡介和提問部分

61. 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) 就申請編號 A/YL-HT/390 臨時存放貨櫃連附屬寫字樓的規劃許可續期三年，至二零一一年五月十三日為止；
- (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，因為有關通道(新圍路及田廈路)附近有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗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——規劃署認為根據載於文件第 12 段的評審結果，有關用途可予容忍。申請地點大部分土地劃為「露天貯物」地帶，申請用途與四周土地用途亦非不相協調。申請地點部分土地劃為「康樂」地帶。規劃署認為批准這宗續期申請，並批給有效期為三年的臨時性質規劃許可，不會阻撓落實「康樂」地帶的規劃意向。為了處理環保署署長關注的事宜，並盡量減低可能對環境造成的影響，建議附加多項規劃許可附帶條件，包括不得於夜間、星期日及公眾假期在申請地點進行作業，以及限制申請地點物料的堆疊高度。有關發展符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，即當局並無接獲區內人士的反對，其他相關政府部門亦沒有負面意見。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年五月九日止，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，在申請地點存放的貨櫃，堆疊高度限為七個貨櫃；
- (d) 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，物料不應堆疊至高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/390 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六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/390 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年二月九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，在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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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)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
- (l) 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)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。

64. 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涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人亦須澄清現有佔用範圍與申請地點之間的差別，並申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物及違例佔用政府土地的情況納入規管；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以盡量減低可能對毗鄰地區環境造成的影響；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/YL-ST/347 擬在劃為「綠化地帶」的元朗
新田第 99 約地段第 378 號(部分)、第 385 號
(部分)、第 389 號餘段(部分)及第 390 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/347 號)

65. 小組委員會獲悉劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與何田顧問工程師有關公司有業務往來，而該公司是提交現時這宗申請的申請人的顧問。劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

66. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年四月八日要求進一步延期考慮這宗申請，以便有時間擬備所提交的經修訂的排水影響評估，處理政府部門提出的意見。

商議部分

67. 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，這宗申請須按申請人建議於二零零八年六月二十日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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-KTN/294 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗新村第 110 約地段第 627 號
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/294 號)

簡介和提問部分

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) 擬議屋宇；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為不適宜進行擬議發展。申請地點位於一些露天私家車和汽車零件存放場及維修車輛工場附近，因此工業和住宅用途為鄰的問題會惹人關注。此外，雖然申請地點已從錦田公路移後約 50 米，但仍會受到道路的交通噪音影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人關注日後的陡峭斜坡鞏固工程，該斜坡有部分位於申請地點內，另有部分位於提意見人的地段內(第 110 約地段第 624 及 787 號)，提意見人亦關注在申請地點和其地段之間的政府土地發現的大量泥石／垃圾，會對環境構成威脅。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議兩層高屋宇符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即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。擬議發展位於現有鄉村內，與附近土地用途互相協調。有關環保署署長對工業和住宅用途為鄰問題所表示的關注，工業用途主要沿錦田公路闢設，而所有住宅用途／構築物則集中於申請地點附近，位於錦田公路北面較遠處。此外，現有工業用途屬於臨時性質，當「住宅(丁類)」地帶興建住宅發展時，便會逐漸被取締。雖然環保署署長關注錦田公路的交通噪音可能造成影響，但擬議發展已距離錦田公路約 50 米。此外，申請人表示會興建圍牆、栽種高大樹木及安裝連密封墊的窗

戶和空調系統，以紓緩交通噪音影響。有關公眾對附近有陡峭斜坡及大量泥石／垃圾所表示的關注，則已要求申請人就為擬議發展進行的斜坡鞏固工程，諮詢土木工程拓展署土力工程處，以及就清理泥石／垃圾事宜，聯絡附近地段的擁有人。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年五月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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) 為發展項目設計並提供排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向地政總署元朗地政專員申請換地。不過，當局並不保證換地申請會獲得批准；
- (b) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准連同這宗申請提出的豁免總樓面面積及／或增加額外地積比率要求。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得必要的許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點的違例構築物。根據《建築物條

例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指明街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》釐定發展密度；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須保留申請地點附近的荒廢河曲，以及遵守良好的作業守則和採取適當的污染管制措施，以盡量減低擬議發展對環境造成的影響及滋擾；
- (e) 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錦田路之間通道的土地類別。申請人須澄清連接申請地點的通道的管理和保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (f) 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；
- (g) 留意渠務署總工程師／九龍及新界北和總工程師／排水工程的意見，即須提交排水建議，以證明能夠阻截所有流向及流經申請地點的現有流徑和徑流，再經合適的排放口排放；
- (h) 留意民航處處長的意見，即申請地點可能會受到石崗機場和香港國際機場的飛機噪音影響。當背景噪音水平偏低時，飛機噪音或會特別明顯；
- (i) 留意保安局局長的意見，即擬議發展須符合石崗飛行區的高度限制，並不得阻塞石崗軍營的通道(特別是在建築期間)；
- (j) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，倘無法為發展項目設置緊急車輛通道，便須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條申請豁免

提供緊急車輛通道，並或須因應情況加強消防措施；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人、其承辦商及／或工地工人在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見，並聯絡中電，以便改變現時在申請地點範圍內及／或擬議構築物附近的 11 千伏及低壓架空電纜的路線。在供電電纜附近進行任何工程前及工程進行期間，申請人、其承辦商及／或工地工人須遵守根據《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》；
- (l) 就為擬議發展進行的斜坡鞏固工程諮詢土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (m) 就清理毗鄰土地的泥石／垃圾聯絡第 110 約地段第 624 及 787 號的擁有人。

[馬錦華先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-KTS/422 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第113約地段第1028號B分段(部分)闢設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/422 號)

72. 小組委員會備悉，劉志宏博士現與申請人的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。他已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

73. 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) 臨時辦公室用途(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，因為申請地點附近有面積龐大且經營妥善的蔬菜農地及一個種植果樹的果園。申請地點可以復耕作農業用途，例如室內耕種。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議辦公室用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調。這宗申請所提出的建議或會為同類申請立下先例，導致該區的景觀質素下降；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份由一名元朗區議員轉介的公眾意見。提意見人認為，由於有關道路的狀況並不理想，申請地點應預留作農業用途。此外，元朗民政事務專員亦接獲一份書面申述，其內容與當局所接獲的公眾意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為從農業角度而言，申請地點可以復耕作農業用途。有關發展與附近地區的土地用途不相協調。附近地區的土地以農地為主，包括常耕農地和休耕農地，並且有零星的住宅構築物。從景觀規劃的角度而言，規劃署對這宗申請有所保留。申請人沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的景觀和排水造成負面影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使批准只屬臨時性質亦然。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。此外，當局亦接獲區內人士就涉嫌非法使用土地和有關發展的交通影響所提交的一份意見書。

74. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的土地用途不相協調。附近地區的土地以農地為主，包括常耕農地和休耕農地，並且有零星的住宅構築物；
- (c) 申請人沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使批准只屬臨時性質亦然。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

[陳曼琪女士和鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-TYST/386 就申請編號 A/YL-TYST/317
在元朗山下村第 119 約地段第 329 號 A 分段
第 1 小分段(部分)、第 329 號 A 分段
第 2 小分段、第 329 號 A 分段第 3 小分段
(部分)、第 329 號餘段、第 330 號
至第 333 號和毗連政府土地的
臨時「露天存放回收五金廢料連
附屬露天工場」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/386 號)
-

簡介和提問部分

76. 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) 就申請編號 A/YL-TYST/317 的臨時「露天存放回收五金廢料連附屬露天工場」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為通往申請地點的路徑沿路有易受影響設施，預料會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見，而元朗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——規劃署根據文件第 12 段所述的評估，認為這項臨時用途可予容忍。申請地點大部分範圍(約 79%)坐落在城規會規劃指引編號 13D 所訂的第 1 類地區內，有關申請通常會獲從寬考慮。申請地點約 21%的用地坐落在第 4 類地區內，除非情況特殊，否則有關申請通常會被拒絕。申請地點涉及先前四次許可，最後兩次許可(申請編號 A/YL-TYST/205 和 317)的規劃許可附帶條件亦已履行。申請地點橫跨「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶，但當局沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請。目前在「鄉村式發展」地帶用作臨時露天存放用途的部分範圍，屬申請所涉整個露天存放場的一部分，可能值得小組委員會從寬考慮。為釋除環境保護署署長的疑慮，小組委員會會附加條件，限制申請地點的運作時間。此外，當局也沒有接獲區內人士就這宗申請提出的反對。

77. 委員並無就申請提出問題。

[陳曼琪女士和鄭心怡女士此時返回會議席上。]

商議部分

78. 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，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (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，申請地點現有的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的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(即在二零零八年十一月九日或之前)，在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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有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) 如在指定日期或之前沒有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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

79. 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發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對違例佔用申請地點的政府土地採取管制行動。當局應提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動。此外，申請人亦須澄清，為何目前佔用的面積與申請所涉面積不同；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責保養維修區內申請地點與山下路之間的接駁路徑；
- (e) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人應就有關地段的供水事宜，負責私人地段內水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準，並解決與私人地段敷設水管相關的任何土地問題；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點及其附近設有高壓架空電纜(11 千伏)、高壓地下電纜(11 千伏)和低壓地下電纜。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須聯絡中電，以便把高壓架空電纜(11 千伏)和低壓地下電纜移離擬議構築

物的範圍。申請人及其承建商在供電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」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/387 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 744 號 A 分段(部分)、第 744 號 B 分段(部分)及第 751 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放舊電腦及電腦配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/387 號)
-

80. 小組委員會備悉，劉志宏博士已就此議項申報利益，表示目前與申請人的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來。劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

81. 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) 臨時露天存放舊電腦及電腦配件，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，因為申請地點附近有多個易受影響的用途，例如村屋和一家護老院。上落貨過程和拆毀塑膠過程可能會對附近的易受影響設施造成環境滋擾，而且在此等環境背景進行擬議用途，對環境並不適宜；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見，而元朗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——根據文件第 12 段所述的評估，規

劃署不支持這宗申請。露天存放舊電腦及電腦配件不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請用途被視為與位於其北面及周圍的鄰近住宅構築物不相協調，而環境保護署署長也以環境滋擾理由，對這宗申請提出負面意見。申請地點的北面及周圍有多項易受影響設施，而拆除／拆毀和工場活動會對附近易受影響設施造成噪音滋擾。此外，舊電腦零件可能含有化學物品，如果不妥善處理，或會污染土地及附近河道。申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 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，因為申請用途被視為與位於其北面及周圍的鄰近住宅構築物不相協調，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見；以及
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/389 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第1486號餘段及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/389號)
-

簡介和提問部分

84. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點以北和附近地方有易受影響設施，預期擬議發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見而元朗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－規劃署基於文件第 11 段所述的評估，認為臨時貨倉用途可予容忍。「未決定用途」地帶的規劃意向是配合對露天存放用地的持續需求，用以存放一些不能貯存在一般貨倉的物品。貨倉用途與有關規劃意向並無衝突。此外，有關發展與附近露天存放場、貨倉、工場和住用構築物混雜的環境並非不相協調。據了解，申請地點尚未訂定長遠發展計劃，申請為期三年的臨時用途不會妨礙該區的長遠發展。至於環境保護署署長關注的問題，在密封的貨倉內存放建築材料不會對附近環境造成嚴重影響。因應有人可能擔心擬議發展會影響環境，並為禁止在申請地點的露天地方露天貯物，規劃署訂定多項規劃許可附帶條件，限制申請地點的經營時間和車輛類別；禁止進行露天貯物、修理、拆卸、清洗和工場活動，以及訂明申請人須維修保養現有的界線圍欄。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 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，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午七時至翌日上午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，不得於星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、維修、拆卸、清洗及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重型車輛（即超過 24 公噸）；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的界線圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年二月九日或之前)落實美化環境建議，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(即在二零零八年十一月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年二月九日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務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(即在二零零八年十一月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九

個月內(即在二零零九年二月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (m) 如在指定日期或之前沒有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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對在申請地點搭建違例構築物(包括經改建的貨櫃)及佔用政府土地事宜，採取強制執行／管制行動。當局應提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款及土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動。此外，由公庵路通往申請地點的車路穿過政府土地，而有關土地將不會進行特別的維修保養工程；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清同一段道路／通道／路徑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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責保養維修在行人路後面、申請地點與公庵路之間的區內短通道；
- (f) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (g) 留意所提交的美化環境建議不獲接納，理由是擬種植的樹木高度不足 2.75 米，未能符合最低的要求。
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即申請人所提交的排水建議並無載列所需的排水資料。排水建議內應顯示由屋頂至明渠的排放點，以及排放點接駁至現有公共排水設施的詳情。當局應提醒申請人自行裝設雨水疏導設施，把申請地點所產生和流經申請地點的徑流匯集，在排放點妥為排放。申請人應確保有關發展不會阻塞地面水流，亦不會對現有水道、鄉村排水渠、溝渠或附近地方造成負面影響。
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全要求。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。申請人應向消防處提交經收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。申請人為履行上文規劃許可附帶條件(j)項而擬備消防裝置建議時，應參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段「低層商業樓宇」和第 4.29 段「低層工業貨倉／樓宇」所載規定。申請人亦應留意，有關建築圖則應按比例繪畫，而擬議消防裝置的尺寸和所在位置應在圖則上清楚描述；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。當局會在提交建築圖則的階段詳細考慮。申請人亦應留意，《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂明，須為申請地點內所有建築物提供緊急車輛通道；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內有低壓架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，應先與中電聯絡，以便把現有低壓架空電纜移離擬議發展的範圍。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/440-8 延長履行規劃許可附帶條件的期限——
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號
(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段
(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號
餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號
B 分段、第 3313 號(部分)和第 3314 號(部分)
闢設臨時貨倉存放紙卷(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/440-8 號)

88. 李志源先生報告，城規會於二零零八年四月二十一日接

獲延長履行申請編號 A/YL-HT/440 的規劃許可附帶條件(d)和(e)項期限的申請。城規會是在有附帶條件下批准這宗闢設臨時貨倉存放紙卷的申請，為期三年，至二零零九年四月二十八日為止。附帶條件(d)和(e)項是關乎，申請人須在批給規劃許可之日起計三個月內提交消防裝置建議(有關期限已六度延長，至二零零八年四月二十八日)，以及在批給規劃許可之日起計六個月內落實消防裝置(有關期限已六度延長，至二零零八年四月二十八日)。由於延長期限的申請是在二零零八年四月二十一日提出，距離二零零八年四月二十八日履行附帶條件(d)和(e)項期限只有數天，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請。根據城市規劃委員會就《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》所頒布的規劃指引，延長期限的申請，如在指定期限屆滿前不足六個星期提交，可能不獲處理。事實上，在小組委員會作出考慮時，履行附帶條件(d)和(e)項的期限已經屆滿，而有關規劃許可已於同日撤銷。由於小組委員會在作出考慮時，規劃許可已不再存在，故這宗申請不獲受理。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗延長期限的申請，理由是這宗申請涉及的規劃許可已於二零零八年四月二十八日遭撤銷，並於同日停止生效。由於小組委員會在作出考慮時，有關規劃許可已不再存在，故不能考慮這宗第 16A 條申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、李志源先生及關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。陳先生、李先生及關女士此時離席。]

議程項目 8

其他事項

90. 議事完畢，會議於下午四時二十分結束。