

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年五月二十三日下午二時三十分舉行的
第 372 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
葉天養先生	副主席
陳偉明先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
劉志宏博士	
陳漢雲教授	
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 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

杜德俊教授

簡松年先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

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

黎萬寬女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年五月九日第 371 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」)二零零八年五月九日第 371 次會議記錄草擬本經修訂後，獲得通過。有關修訂如下：

- (a) 第 59(f)段第二行——在「須向...查核」之後加入「連接屏廈路」；
- (b) 第 70(e)段第二及第三行——在「土地類別」前加入「有關地盤和錦田公路之間擬議通道的」，以及在「須澄清」後加入「連接申請地點的通道」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/13》的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/08 號)

3. 秘書報告說，擬議修訂涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)所擁有的土地，以下委員就此項目申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - | 房委會轄下策劃小組委員會成員 |
| 夏鎋琪女士
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | - | 擔任身為房委會轄下策劃小組
委員會成員的民政事務總署署
長的候補委員 |
| 苗力思先生
以地政總署
助理署長／新界身分 | - | 擔任身為房委會轄下策劃小組
委員會成員的地政總署署長的
候補委員 |
| 陳炳煥先生和
鄭恩基先生 | - | 前房委會成員 |

4. 小組委員會備悉夏女士和鄭先生已就無法出席會議致歉。由於考慮標題分區計劃大綱圖的擬議修訂是製圖過程的一部分，上述委員所涉及的利益關係只屬間接性質，他們可以留席參與此項目的討論和作出決定的事宜。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬議修訂的背景——鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零七年八月十日同意編號 Y/MOS/1 的第 12A 條申請。有關申請是修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》，把馬鞍山第 86B 區恆智街和恆泰路交界處的一塊用地由「道路」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便與北面的「住宅(乙類)2」地帶融為一體，作租住公屋發展用途；
- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂——落實小組委員會所作的決定，把有關地點改劃為「住宅(乙類)2」地帶；

- (c) 政府部門的意見——除沙田區議會議員提出意見外，並無接獲相關部門的反對。該名議員對剔除連接第 86B 區的擬議租住公屋和第 77 區的「商業」用地的行人天橋表示關注。房屋署署長認為，表示該區現時已有行人隧道和地面行人過路處，因此沒有急切需要興建擬議行人天橋；運輸署助理署長／新界對此亦表示同意。然而，房屋署署長會在第 86B 區預留土地，以便將來有需要時建造行人通道。土木工程拓展署新界東拓展處處長指出，擬議行人天橋須橫跨高架馬鞍山鐵路和相關構築物，離地面超過 20 米，行人的使用率可能不高；以及
- (d) 擬議修訂將會在分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲前或該圖展示期間，提交沙田區議會和沙田鄉事委員會，視乎其舉行會議的時間而定，以徵詢他們的意見。

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：

- (a) 同意文件第 4 段所述，對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》作出的擬議修訂；
- (b) 同意載於附件 B 的修訂圖則編號 S/MOS/13A(刊憲後將重新編號為 S/MOS/14)及載於附件 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 通過載於附件 D 的經修訂《說明書》，用以闡述城市規劃委員會擬備馬鞍山分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城市規劃委員會名義公布；以及
- (d) 同意載於附件 D 的經修訂《說明書》適宜連同《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/13A》(刊憲

後將重新編號為 S/MOS/14)一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號S/NE-SSH/7》的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/08 號)

8. 秘書報告說，擬議修訂涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)擁有的土地。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉鄭恩基先生已就無法出席會議致歉。由於考慮標題分區計劃大綱圖的擬議修訂是製圖過程的一部分，上述委員所涉及的利益關係只屬間接性質，葉先生可以留席參與此項目的討論和作出決定的事宜。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬議修訂的背景——鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年八月十日批准編號 A/NE-SSH/26-1 的申請，略為修訂已核准的綜合住宅和康樂發展計劃(包括「政府、機構及社區」設施)。根據該核准計劃，總樓面面積會下降，使有關發展與附近地區較為協調；
- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂——落實小組委員會所作的決定，對「綜合發展區」地帶的「註釋」作出相應修訂；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；以及

- (d) 擬議修訂在刊憲後會提交西貢區議會，以徵詢他們的意見。

10. 鄧兆星博士回應一名委員的詢問時，指出經修訂的《說明書》第 9.9.2(b)段刪除通道限制，是根據漁農自然護理署署長的意見而作出的。一些委員認為實施通道限制有助保護及保留紅樹林濕地，確保不會因遊人亂拋垃圾和踐踏而受到影響。有見及此，主席建議在《說明書》保留該段落，委員表示同意。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段對《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/7A》作出的擬議修訂；
- (b) 同意載於附件 B 的修訂圖則編號 S/NE-SSH/7A(刊憲後將重新編號為 S/NE-SSH/8)及載於附件 C 的修訂圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 如保留《說明書》第 9.9.2(b)段，則可透過載於附件 D 的經修訂《說明書》，用以闡述城市規劃委員會擬備十四鄉分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城市規劃委員會名義公布；以及
- (d) 同意載於附件 D 的經修訂《說明書》適宜連同十四鄉分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

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-LYT/374 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約
地段第 1824 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/374 號)
-

12. 秘書報告說，當局於二零零八年五月二十二日接獲一份反對申請的公眾意見書，但該意見書屬逾時提交的資料。

簡介和提問部分

13. 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) 擬建屋宇(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／新界和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。雖然擬議發展對交通產生的影響不大，但運輸署助理署長／新界認為，批准申請會為同類申請立下不良先例，導致對交通造成重大的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請書並無為紓緩對申請地點現有景觀特色／資源(包括妥為保養的樹木)的不良影響而提出美化環境建議；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示對申請並無意見的公眾意見書，另外又有一份載有 12 個簽名的公眾意見書，反對該申請，理由是現時鄉村的居住環境會因擬議發展而受到破壞。小型屋宇的發展商誤導他們，令他們以為鄉村後面的小型足球場、燒烤場和小型農場可供使用，至少八至十年內的情況依然如

此。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、馬尾下嶺咀的原居民代表和居民代表對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。雖然運輸署助理署長／新界對申請有所保留，但在同一地帶內申請地點附近共有六宗同類申請獲得批准，而大部分相關政府部門亦對申請並無反對。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，則可透過附加適當的規劃許可附帶條件來解決。就區內人士的反對，當局會建議申請人與村民聯絡，以處理村民所關注的問題。

14. 陳永榮先生回應主席和一名委員的問題時，表示有關康樂設施位於私人土地，而申請地點西鄰燒烤場所在位置先前曾獲批准用作興建新界豁免管制屋宇，因此擬議發展最後會被新界豁免管制屋宇包圍。

商議部分

15. 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二十三日止。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、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的水務署抽洪集水區內；
 - (ii) 為供水給擬議發展，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；
 - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，並在有需要時，在進行道路工程前取得城市規劃委員會的規劃許可；以及
- (c) 與村民聯絡，以處理村民所關注的問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-TK/253 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1738 號 A 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/NE-TK/253 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見者要求當局提供一條通道，通往他的屋宇(位於申請地點附近)；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。規劃署已向大埔地政專員轉達區內人士的要求，地政專員會在處理小型屋宇申請時考慮通道問題。

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 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二十三日止。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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，亦須解決與供水相關的土地問題，並須

負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (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；
- (d) 根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點附近有低壓地下電纜。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，並在有需要時，在進行道路工程前取得城市規劃委員會的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TK/254 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔黃魚灘第26約地段第254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-TK/254號)

- (iv) A/NE-TK/255 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔黃魚灘第26約地段第254號E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/255號)

- (v) A/NE-TK/256 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔黃魚灘第26約地段第254號G分段、
第255號J分段及第255號K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/256號)

21. 委員備悉該三宗申請性質類似，加上申請地點位於同一地帶內的鄰近位置，同意一併考慮該等申請。

22. 秘書表示世界自然基金會香港分會(下稱「基金會分會」)就有關申請提出意見。以下與世界自然基金會有關聯的委員就此項目申報利益：

杜德俊教授 - 基金會分會轄下米埔管理及發展委員會的成員

劉志宏博士 - 前基金會分會成員

23. 小組委員會備悉杜德俊教授已就無法出席會議致歉。由於劉志宏博士是前基金會分會成員，委員認為他只有間接利益關係，因此他可以留席參與此項目的討論和作出決定事宜。

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) 擬建屋宇(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／新界和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。雖然擬議發展對交通產生的影響不大，但運輸署助理署長／新界認為，批准申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，導致對交通造成重大的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，「綠化地帶」和附近的「自然保育區」地帶的景觀大致不受干擾，仍富鄉郊特色，申請地點長有高高的草和一種外來屬蔓生品種的幼苗。她擔心申請地點以西的林地的成齡樹會因鄉村擴展而被砍伐。漁農自然護理署署長亦有同樣關注；

- (d) 在法定公布期內，大埔民政事務專員接獲黃魚灘原居村民代表和居民代表的反對，理由是申請人並非來自他們的「鄉」。世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園提交了兩份公眾意見書，反對申請，理由是如在該區批准同類申請，累積影響所及，「綠化地帶」的景觀價值會受損，而在住宅區和船灣沼澤「自然保育區」地帶之間發揮的緩衝區功能亦會減弱；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。關於導致鄉村進一步向西擴展的問題，同類申請必須提交予城市規劃委員會批准，而至目前為止，並無涉及鄉村範圍以外的申請獲批給許可。大埔地政專員就區內村民的反對作出回應時，證實泉水井村(A/NE-TK/254)、錦山村(A/NE-TK/255)、六鄉涌背村(A/NE-TK/256)、大埔尾村(A/NE-TK/256)和黃魚灘村(A/NE-TK/254、255 和 256)位於大埔「鄉」內。

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，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年五月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意告知每個申請人下述事宜：

- (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，亦須解決與供水相關的土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (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規定，並在有需要時，在進行道路工程前取得城市規劃委員會的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/PSK/7 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(乙類)3」地帶的大埔白石角大埔市地段第 187 號及第 188 號的建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/PSK/7 號)
-

28. 秘書說，這宗申請由南豐發展有限公司和信和置業有限公司的附屬公司提交。主席邀請與此議項有利益關係的委員申報利益。

29. 秘書報告，下述文件(包括文件第 7 頁的替代頁，當中收納了建築署總建築師／技術諮詢及圖則的修訂意見、於二零零八年五月二十二日接獲的申請人信件，內容回應環境保護署(下稱「環保署」)的意見，以及於二零零八年五月二十三日接獲由鹿茵山莊業主立案法團遞交的請願信)已在會上呈交委員參考。

簡介和提問部分

30. 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) 申請背景 —

- i. 《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK-2》於一九九九年三月二十六日展示，以供公眾查閱，其間鹿茵山莊的居民就申請地點的擬議用途地帶區劃和發展限制提出強烈反對；
 - ii. 規劃署其後進行檢討，並建議一個降低地積比率和建築物高度的發展方案，即建築物的高度採用梯級式分級設計概念，向吐露港方向遞減，以保護山脊線不受遮擋。至於申請地點，在「住宅(乙類)2」地帶內，發展項目的住用地積比率限為 3.5 倍，建築物高度則限為 45 米，而在「住宅(乙類)3」地帶內，發展項目的住用地積比率限為 3 倍，非住用地積比率限為 0.2 倍，建築物高度則限為 30 米。有關建議在二零零零年六月二十三日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意；
 - iii. 城規會於一九九九年十月十五日及二零零零年五月十二日進一步考慮反對期間，對沿吐露港公路豎設隔音屏障一事表示關注，並同意鑑於建議降低住宅用地的地積比率及建築物高度，則應刪除在有關路段設置隔音屏障的計劃，並改用其他消滅噪音的措施，例如從申請地點的設計及布局方面處理；以及
 - iv. 申請地點於二零零七年三月十三日進行公開拍賣。有關申請則於公開拍賣後的八個月，即二零零七年十一月二日提交。城規會順應申請人要求，兩度延期考慮有關申請。
- (b) 有關建議，即略為放寬建築物高度限制，由 30 米放寬至 36 米，以及由 45 米放寬至 57.6 米，以便把公共空中花園納入申請地點的住宅發展項目內；

- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員告知，有關地段於二零零七年三月在公開拍賣會售出；根據現行土地政策，在土地經拍賣方式售出後的五年內，倘擬對土地的契約進行重大的修訂，一般不獲處理。環保署署長不支持這宗申請，因為申請書內的噪音影響評估與夾附於售地文件的「資料說明」不符。該售地文件訂明須通過布局設計(而非通過在吐露港公路豎設隔音屏障)達到符合交通噪音方面的規定。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長和路政署總工程師／主要工程 1-1 亦警告，所提交的噪音影響評估內假設會沿吐露港公路豎設隔音屏障，但有關假設不符合「資料說明」；
- (d) 在法定公布期內，大埔民政事務專員接獲鹿茵山莊居民的強烈反對，反對理由是有關建議的性質並不輕微，會對視覺效果／環境造成不良影響。他們認為在公開拍賣土地後不久便放寬申請地點的建築物高度，對公眾和其他買家並不公平。一名大埔區議員對鹿茵山莊居民所提出的反對表示支持。接獲 11 份公眾意見書，內容表示關注發展會對視覺效果和環境造成不良影響，以及會對公眾和其他買家不公平，因此提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關建議不符合城規會為順應公眾對分區計劃大綱圖所作的反對而施加建築物高度限制的意向。提交的計劃假設會沿吐露港公路設置相關的隔音屏障，有關計劃不符合城規會的決定，申請人亦無證明有關建議不會產生交通噪音，對居民造成不良影響。擬議計劃位於顯眼地方，規模過大，而擬議高度增幅並不輕微。此外，接獲政府部門和公眾的負面意見。

31. 苗力思先生回應一名委員的詢問時解釋，根據現行土地政策，在土地經拍賣方式售出後五年內，倘擬對土地的契約作出重大修訂，地政總署不會處理有關事宜。就這宗個案而言，修訂屬於重大與否，仍須由地政總署決定。不過他認為有關事宜不是這次會議所須考慮的重要事項。

32. 關於會上呈閱日期為二零零八年五月二十二日的申請人信件，謝展寰先生解釋，申請人所提交的交通影響評估內，第一和第二情景假設隔音屏障由政府豎設。「資料說明」述明「隔音屏障不會由政府豎設」以及「易受噪音影響的房間一面的任何開口…不應望向吐露港公路和創新路」。有關假設與「資料說明」不符。交通噪音影響評估內第三情景得出的結論是，倘隔音屏障並非由政府豎設，便不能紓減建議所造成的交通噪音影響，以符合標準。換句話說，噪音影響評估未能符合紓減交通噪音方面的要求。考慮到上述原因，以及在增加建築物高度後，會有更多單位受到道路交通噪音的影響，環保署署長不支持這宗申請。

商議部分

33. 一名委員指出，沒有需要在低至中層建築物興建空中花園。在這類建築物興建空中花園，論通風和空氣流通狀況，效果未如高層建築物般理想，反而會產生噪音，並對視覺效果造成不良影響。該建議並無明顯的規劃優點。委員表示贊同。

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城規會的意向，即為順應公眾對白石角分區計劃大綱圖所作的反對而施加建築物高度限制；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明增加建築物高度，不會導致更多單位受到交通噪音的影響；
- (c) 擬把申請地點的建築物高度限制由 30 米放寬至 36 米，以及把 45 米放寬至 57.6 米，有關建議的性質並不輕微；以及
- (d) 批准這宗申請，會為白石角區的「住宅(乙類)」地帶的未來發展立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會對該區的特色和設施造成影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TP/403 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 155 號 A 分段及第 155 號 B 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/TP/403 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，擔心倘批准這宗申請，會立下先例，令鄉村界線向北伸展至未受干擾的林木茂密的山坡，或會對現有景觀特色和景觀資源造成重大的不良影響；
- (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 段的評估，不反對這宗申請。關於擔心會立下不良先例，令鄉村界線擴展，其實，每個個案均會按個別因素考慮，而同類申請亦須提交城市規劃委員會以供批准。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年五月二十三日止。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。

38. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 就擬議發展項目的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 按需要根據《建築物條例》的規定，把地盤平整資料呈交建築事務監督以供核准；以及
- (e) 留意有關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)]

- (viii) A/TP/404 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 339 號餘段、第 345 號餘段及第 346 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/404 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，而總城市規劃師／城市設計及園境則反對申請。運輸署助理署長／新界認為，儘管擬議發展對交通造成的影響不大，但倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，對交通造成重大的不良影響。總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請書沒有夾附美化環境建議，以紓減申請地點對現有景觀特色／資源(包括鄰近申請地點的一棵土生樹木)的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，下黃宜坳一名原居民代表支持這宗申請。嘉道里農場暨植物園公司對申請地點喪失「綠化地帶」的功能、失去土生樹木和可能有山泥傾瀉危險表示關注。大埔民政事務專員告知，下黃宜坳村的原居民代表支持這宗申請，而該村的居民代表並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。該發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，即擬議發展須清除土生樹木，影響附近

環境的現有天然景觀。此外，有關發展亦不符合《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》。申請書沒有提供足夠資料，以支持偏離有關的規劃意向，或證明有關發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，即有關申請涉及清除土生樹木，並對附近環境現有的天然景觀造成影響。申請書沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的景觀造成任何不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致建築發展進一步入侵綠化地區，令該區的天然環境質素普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和鄧兆星博士出席會議解答委員的提問。陳先生和鄧博士此時離席。]

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應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/164 擬在劃為「綠化地帶」的屯門紫田村康寶路第 132 約地段第 167 號(部分)、第 178 號 B 分段餘段(部分)及第 180 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃存放場(作為輔助現有貨櫃存放場用途的臨時車輛等候區連短暫存放用途)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 A/TM-LTY Y/164 號)
-

42. 秘書報告，二零零八年五月二十二日接獲一份公眾意見書反對這宗申請，已在會上呈交委員參考，不過，有關意見書是逾時提交的。

簡介和提問部分

43. 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——該地點涉及一宗有關貯物用途的執行管制個案。申請地點北鄰是一個貨櫃存放場，根據《城市規劃條例》屬於現有用途，可予容忍；
- (b) 擬議臨時貨櫃存放場(作為輔助現有貨櫃存放場用途的臨時車輛等候區連短暫存放用途)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預料會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲屯門區議員的公眾意見書，表示支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，與附近地區的民居亦不協調。現時申請的用途意味「綠化地帶」內的現有用途會有所增加，因此不應鼓勵。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即先前並無批給規劃許可，而且政府部門亦提出負面意見。申請書內沒有提供充足的資料，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；此外，當中亦沒有充足資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 張少猷先生表示，擬議車輛等候區或可紓緩路面車輛的擠迫情況。主席指出，該等候區應已納入申請地點旁的現有貨櫃存放場內。

46. 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「綠化地帶」的規劃意向。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的民居不相協調；
- (c) 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不良影響；

- (d) 這宗申請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」所頒布的規劃指引，因為先前並無批給規劃許可，當局亦接獲政府部門的負面意見，而申請人也沒有提供有關的技術評估／建議，以證明有關用途不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (e) 在同一「綠化地帶」內，沒有涉及申請用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/541 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段關設臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/541 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) 臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)(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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可以對臨時用途予以容忍。為處理環保署署長所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間及工場活動，並加入指引性質的條款。

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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年五月二十三日止。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，晚上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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修或工場活動；
- (d) 不得在申請地點停泊／貯存未有根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)落實已提交並獲核准的美化環境建議，而有關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的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)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) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年二月二十三日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年二月二十三日或之前)落實車輛出入通道建議，而有關設施必須符合路政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(即二零零八年十一月二十三日或之前)為申請地點鋪築路面及興建圍欄，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的任何時間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；
- (l) 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)、(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。

50. 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與發展相關的任何土地問題；
- (b) 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；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即涉及申請的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。倘事先未有獲得元朗地政處許可，不得搭建任何構築物；
- (d) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號 CV/2006/01）已於二零零七年十二月展開，在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點連接屏廈路的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由申請地點通往屏廈路的道路／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，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應在出入口建造車輛進出通道，而有關通道應按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號的最新版本建造，視乎何者適合毗鄰行人路的類別而定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/542 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 26 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 2401 號(部分)、第 2402 號、第 2403 號(部分)、第 2407 號(部分)、第 2409 號餘段(部分)、第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)、第 2424 號(部分)、第 2425 號(部分)、第 2426 號(部分)、第 2427 號(部分)、第 2428 號、第 2429 號、第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、第 2439 號(部分)、第 2443 號餘段(部分)、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2979 號(部分)、第 2980 號(部分)、第 2982 號餘段及第 2983 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天貨櫃存放場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/542 號)
-

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) 臨時露天貨櫃存放場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(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；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可以對臨時用途予以容忍。為處理環保署署長所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間及貨櫃／物料的堆疊高度，並加入指引性質的條款。

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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年五月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，晚上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，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，在申請地點界線的五米範圍內，貨櫃／物料的堆疊高度不得超過圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間，在申請地點內其他任何位置，貨櫃的堆疊高度不得超過七層；
- (e) 將申請地點的界線後移，以避開「鳳降村排水改善計劃」(工務工程計劃第 235DS 號)的工程範圍，有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/385 在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)栽種樹木以取代所有失去的樹木，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(即二零零八年十一月二十三日或之前)，在每個由貨櫃改裝成的地盤辦公室提供九公升水劑／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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)為申請地點興建圍欄，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的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請所涉用途前必須事先為規劃許可續期；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 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；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。倘事先未有獲得元朗地政處許可，不得搭建任何構築物；以及
- (e) 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，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/543 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1959 號 B 分段(部分)、第 1959 號 C 分段(部分)及第 1965 號(部分)和毗連政府土地關設臨時露天舊輪胎存放場連輪胎修補工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/543 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；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 臨時露天舊輪胎存放場連輪胎修補工場(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，因為申請地點及通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可以對臨時用途予以容忍。為處理環保署署長所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間，並加入指引性質的條款。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年五月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日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，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，將申請地點的界線後移，以避開「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有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六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)就現有排水設施的狀況提交記錄，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的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年二月二十三日或之前)提供建議的消防裝置，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的六個月內(即二零零八年十一月二十三日或之前)為申請地點興建圍欄，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)、(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
- (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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點開設公眾停車場前必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 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；

- (d) 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。倘事先未有獲得元朗地政處許可，不得搭建任何構築物。申請人亦須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的構築物及非法佔用政府土地的情況納入法定管制，否則元朗地政處在經檢討情況後，將會根據既定的直接執行契約條款及土地規管計劃，適當地繼續採取行動或採取新的行動；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號CV/2006/01）已於二零零七年十二月展開，在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點連接屏廈路的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由申請地點通往屏廈路的道路／通道／路徑的土地類別，及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須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。申請人在擬備消防裝置建議時須留意：
 - (i) 建築圖則須合乎比例及列明尺寸；
 - (ii) 建築圖則須清楚標示擬議消防裝置的位置；以及
 - (iii) 建築圖則須清楚標示每項擬議構築物的用途。

申請人須就申領牌照把處所作露天存放舊輪胎及修補工場用途，徵詢消防處危險品課的意見，而倘存放超過 500 個舊輪胎，申請人須在 48 小時內通知消防處，以便按情況額外釐訂須遵守的消防規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/544 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 376 號(部分)闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/544 號)
-

簡介和提問部分

59. 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——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 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二十三日止。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；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

62. 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與發展相關的任何土地問題；
- (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。倘事先未有獲得元朗地政處許可，不得搭建任何構築物，以及須為在申請地點搭建的構築物申請短期豁免書；
- (c) 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，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門；
- (d) 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》，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)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 米闊的特定街道，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；以及當建築圖則正式提交予屋宇署後，該署將會就地積比率及上蓋面積提供詳細意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到整體建築圖則後制定；以及
- (f) 留意衛生署署長的意見，即擬議無線電發射站附近可讓工作人員及市民進入的任何位置，均須符合電訊管理局發出的《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》內就電磁場訂立的相關限制(分別適用於工作人員及市民)，以確保擬議流動無線電發射站附近可讓工作人員及市民進入的任何位置，其非電離輻射水平，在計算同一地點或附近地點的綜合發射效果後，仍符合國際非電離輻射防護委員會分別就工作人員及市民建議的可承受上限，並須在有關發射站啓用

時，由相關機構在現場直接進行量度，藉以核實是否符合電訊管理局的守則。

[苗力思先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/546 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 595 號餘段(部分)闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/546 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——並無接獲相關政府部門的反對；
- (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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。擬議發展並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展，而且亦沒有足夠資料，作為把擬議用途設於「海岸保護區」地帶的理據。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 沒有足夠資料，作為把有關發展設於「海岸保護區」地帶的理據；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例；倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[陳炳煥先生和苗力思先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-NTM/222 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2327 號、第 2328 號(部分)、第 2329 號、第 2330 號、第 2344 號、第 2345 號、第 2346 號、第 2347 號、第 2348 號、第 2349 號、第 2844 號餘段、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、第 2858 號餘段、第 2859 號餘段、第 2861 號(部分)、第 2863 號(部分)、第 2864 號、第 2865 號、第 2866 號(部分)、第 2870 號(部分)、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2897 號、第 2898 號(部分)及第 2899 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車場連附屬維修工場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/222 號)
-

簡介和提問部分

66. 小組委員會知悉申請人於二零零八年五月五日要求城市規劃委員會延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，解決有關地點和工務工程計劃編號 118CD 排水工程毗連的問題。

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共有四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/YL-KTN/296 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段第 946 號 A 分段、第 946 號 B 分段、第 948 號 A 分段第 2 小分段 A 分段及第 948 號 A 分段第 2 小分段餘段興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/296 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) 擬建的兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。

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，批准這項申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年五月二十三日止。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；
- (b) 把申請地點的東面邊界後移，以免侵佔「元朗八鄉大江埔路改善工程」的施工範圍，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (c) 把申請地點的東面邊界後移，以免影響現有水管，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有主水管會受到影響，而申請人必須承擔所有與主水管所需改道工程有關的費用。若改道並不可行，則應在由主水管中心線起計 1.5 米內，提供水務專用範圍，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及其僱用的工人可隨時進出該水務專用範圍，以進行任何必需的水務工程；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即擬議發展不應阻礙現有的地面水流，否則應採取紓解措施；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須根據地政總署所頒布的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。關於緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定，會在收到由元朗地政專員轉介的正式申請時訂定；以及
- (d) 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，申請地點附近有 11 千伏和低壓架空供電電纜。有關人士(即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，須與中電聯絡；倘須更改擬議構築物附近的現有 11 千伏及／或低壓架空供電電纜的路線，須聯絡中電，以便作出安排，更改架空電纜路線。有關人士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》訂立的《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)]

- (ix) A/YL-KTS/421 在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 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-KTS/421 號)
-

72. 秘書表示，才鴻顧問有限公司是這宗申請的顧問，劉志宏博士現時與才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。

[劉志宏博士於此時暫時離席。]

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——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施，即住宅構築物，預期有關發展會對環境造成滋擾。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展會破壞現有的景觀特色／資源，而這些景觀特色／資源與大欖郊野公園和附近規劃為「自然保育區」地帶的地區互相襯托；
- (d) 在法定公布期間接獲元朗區議會一名議員和河背村代表提出的意見。他們反對這宗申請，主要原因是未經准許的用途產生大量汽車流量，使道路和行人路負荷過重；而所設置的未經准許出入口對其他道路使用者造成負面影響；有關用途亦會對污水和噪音造成負面影響。元朗民政事務專員接獲由有關元朗區議員所提出的反對，內容與公眾的意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，又與附近饒富鄉郊特色的土地用途和毗鄰規劃為「自然保育區」地帶的大片林地不相協調。有關用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因申請地點先前未獲批給規劃許可，而且政府部門就這宗申請提出負面意見，區內人士亦表示反對。申請書內並無提供足夠資料，以支持偏離規劃意向（即使僅屬臨時性質亦然），以及證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響。

74. 委員並無就申請提出問題。

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。申請書內未有提出充分理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號13D，因有關發展與附近饒富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前未獲批給規劃許可，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請（即使僅屬臨時性質），會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內鄉郊環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PH/561 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 327 號(部分)、第 328 號 A 分段至 C 分段、第 328 號 D 分段(部分)、第 328 號 E 分段(部分)、第 328 號 F 分段(部分)、第 328 號 G 分段(部分)、第 328 號 H 分段、第 328 號餘段、第 329 號 A 分段(部分)、第 329 號 B 分段(部分)、第 329 號 C 分段(部分)、第 329 號 D 分段至 N 分段、第 329 號餘段、第 330 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 330 號 A 分段第 2 小分段、第 330 號 A 分段第 3 小分段、第 330 號 A 分段餘段及第 330 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/561 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；

[劉志宏博士於此時返回會議席上。]

- (b) 臨時露天存放待售私家車，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，因為申請地點附近有民居，預計會造成環境滋

擾。元朗地政專員表示，地政處接獲涉及申請地點一些地段的小型屋宇申請，其中兩份已獲批准，六份正在處理中；

- (d) 在法定公布期間接獲一份反對這宗申請的公眾意見，理由是有關發展對附近地區(包括毗鄰河道)的噪音、環境、交通和交通安全造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，不支持這宗申請。有關發展會妨礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向及原居村民發展永久小型屋宇，原因是申請地點涉及已獲批准及正在處理中的小型屋宇申請。規劃署認為露天存放用途與附近的土地用途不相協調。此外，這宗申請亦不符合城市規劃委員會指引編號 13D，因有政府部門提出負面意見和區內人士提出反對。申請書內並無提供足夠資料，以支持偏離規劃意向(即使僅屬臨時性質)，以及證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 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內「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，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。申請書內亦無提出充分理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關發展與申請地點附近的民居不相協調；沒有特殊情況支持批准這宗申請；而且有政府部門對申請用途提出負面意見，以及區內人士提出反對；以及

- (c) 申請書內並無足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/390 把在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2416 號餘段(部分)、第 2417 號(部分)及第 2418 號(部分)臨時「露天存放建築機械及材料」用途的規劃許可續期兩年，至二零一零年六月二日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/390 號)
-

簡介和提問部分

79. 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「露天存放建築機械及材料」用途的規劃許可續期兩年，至二零一零年六月二日止；
- (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易受影響設施，預期有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，認為臨時用途可予容忍。為處理環境保護署署長所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件(以限制作業時間、工場活動和車輛類型)和指引性質的條款。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 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，有效期為兩年，至二零一零年六月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午七時至翌日上午九時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期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，在申請地點只可操作輕型貨車；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (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二十三日或之前)重新栽種四棵為美化環境而栽種的樹木，而栽種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二十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年二月二十三日或之前)提

供消防裝置，而提供情況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)、(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) 如在指定日期或之前沒有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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關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，對在申請地點搭建違例構築物採取管制行動。當局應提醒申請人申請短期豁免書，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／批准短期豁免書申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行土地管制計劃，視乎情況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；
- (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，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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會為申請地點與公庵路之間的區內接駁路徑，提供保養維修服務；
- (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) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲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。申請人須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(h)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」，分別就用作辦公室和倉庫的搭建物所載的規定。申請人亦須留意，有關建築圖則應按比例繪製，而擬議消防裝置的尺寸和所在位置應在圖則上清楚標示；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人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。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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對在申請地點內的違例構築物採取行動；而批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點搭建的任何違例構築物。如發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。《建築物條例》訂明，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須提交正式申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。

用作辦公室的貨櫃被視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人亦應留意，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。當局會在提交建築圖則的階段詳細考慮；以及

- (i) 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，申請地點內及附近有低壓架空電纜和低壓地下電纜。申請人及／或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，以便把低壓架空電纜及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，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

議程項目 7

其他事項

83. 餘無別事，會議於下午四時結束。