

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年二月十七日

下午二時三十分舉行的

第 321 次會議記錄

出席者

| | |
|----------------------|-----|
| 規劃署署長馮志強先生 | 主席 |
| 賴錦璋先生 | 副主席 |
| 雷震寰先生 | |
| 黃賜巨先生 | |
| 譚鳳儀教授 | |
| 陳偉明先生 | |
| Peter R. Hills教授 | |
| 簡松年先生 | |
| 梁廣灝先生 | |
| 吳祖南博士 | |
| 葉天養先生 | |
| 環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生 | |
| 地政總署助理署長／新界吳恒廣先生 | |
| 規劃署副署長／地區黃婉霜女士 | 秘書 |

因事缺席

何建宗教授

呂耀東先生

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

民政事務總署助理署長(2)夏鏗琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

城市規劃委員會總城市規劃師區潔英女士

城市規劃委員會城市規劃師李美芬女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年二月三日 第 320 次會議記錄草擬本

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年二月三日第 320 次會議記錄在把第 104 段最後一句修改為“... .. 不同人對申請地點有需求，因此需要取得平衡”後，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

(i) 核准三份分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/9A》(重新編號為 S/YL-TYST/10)、《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》(重新編號為 S/SK-TLW/5)和《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/2A》(重新編號為 S/I-CC/3)。核准這三份分區計劃大綱圖一事，將於二零零六年二月十七日在憲報上公布。

(ii) 發還一份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。分區計劃大綱核准圖發還一事，將於二零零六年二月十七日在憲報上公布。

[簡松年先生和區偉光先生此時到達加入會議。]

西貢及沙田區

[西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生及城市規劃師／沙田譚居上先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/126 在劃為「道路」用地及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌新村第 244 約地段第 1074 號 B 分段(部分)、第 1076 號餘段(部分)及毗連政府土地興建臨時私人花園(為期三年)
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/126 號)
-

簡介和提問部分

4. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為期三年的臨時私人花園用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，表示關注緊急車輛通道和泊車受阻，以及申請地點向外伸展會破壞有關屋苑的整齊布局的問題；以及
- (e) 規劃署的意見－有關私人花園的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 10.1 段，即該花園用途並非與附近的村屋不相協調；有關道路工程未有實施時間表；有關地點和附近地區並非擬作泊車用途；以及已預留足夠空間作緊急車輛通道之用。

5. 委員就申請提出下列問題：
- (a) 倘申請獲得批准，是否應加入指引性質的條款，在日後政府落實有關道路工程項目時，確保申請人會在沒有爭議的情況下交還所涉及的政府土地；以及
 - (b) 毗鄰的村屋曾否獲批給任何許可以興建花園。
6. 陳俊鋒先生回應時提出下列各點：
- (a) 贊同該名委員的建議，加入指引性質的條款。此外，在規劃許可的三年有效期屆滿時，考慮有關道路工程的實施情況，就臨時花園用途進行檢討。同時，路政署已告知有關工程並無確實的實施時間表；以及
 - (b) 這是該區首宗作私人花園用途的規劃申請。毗連屋宇作花園用途的另一宗申請亦於最近提交，相信地政總署在該區進行管制行動促使有關業主提出申請，預計申請宗數或會有所增加。

商議部分

7. 一名委員認為，批准這宗申請會為日後該區的同類申請立下不良先例，因為該區有一列屋宇，其中的私人花園均設有圍欄。該名委員亦擔心，批給許可後或會令種植的樹木增多，可能導致實施道路工程項目出現困難。如文件圖 A-4 所示，有關花園已種植了一些樹木。

8. 主席就地政總署的意見提出問題。吳恒廣先生對此作出回應時表示，這宗申請旨在把現有的臨時用途納入規管範圍，地政總署不予反對。當局批給規劃許可後，地政總署便會相應處理短期租約的申請。他補充說，私人花園的租戶不會獲批給該花園所在地點的任何業權。在日後有關道路工程項目落實時，短期租約便會取消。

9. 就文件附錄 3 的信件所載有關區內人士的反對，一名委員就相同理據表示關注，他指出與顯示於圖 A-2 毗鄰屋宇花園

前端的面積相比，這宗申請的花園會伸展至現有通道。另一名委員亦認為申請人應把花園往後移，以騰出更多空間作緊急車輛通道之用。

10. 一名委員詢問西面屋宇的牆壁與有關私人花園的牆壁之間那條通道的寬度。主席亦詢問緊急車輛是否可以使用顯示於文件圖 A-2 及 A-4 有關私人花園旁邊的閘門。

11. 陳俊鋒先生回應時表示，根據實地量度所得，該兩道牆壁之間的現有通道闊 4.8 米，足夠消防車通過。私人地段第 1065 號的閘門由帝湖居發展商興建，該閘門經常保持關閉，而設於南面南邊圍路這項發展的入口大門則經常開啓。由此推想，緊急車輛可使用南面這個出入口。花園突出的部分屬申請人所擁有的私人土地。消防處處長不反對興建臨時花園，有關意見載於文件第 8.3 段。

12. 一名委員認為有關臨時花園用途可予容忍，因為許可的有效期只有三年，加上有關發展可以美化該區的環境。委員亦注意到，批給有關規劃許可不會令日後的道路工程項目無法實施。

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年二月十七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年八月十七日或之前)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) 有關保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零六年十一月十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在日後實施有關道路工程時，因應西貢地政專員的要求，即時把申請地點範圍內的政府土地交還政府；
- (b) 注意水務署署長的意見，即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，並承擔有關費用，以及須解決與在私人地段內敷設總水管相關的土地問題和負責繼後的維修保養工作；以及
- (c) 就為擬議臨時私人花園申請短期租約的事宜，徵詢地政總署西貢地政專員的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/144 在劃為「康樂」地帶的
西貢第 221 約地段第 341 號(部分)、
342 號(部分)及 343 號(部分)
設置臨時魚池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/SK-PK/144 號)
-

簡介及提問部分

15. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時魚池，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，因為申請人沒有提供有關申請地點的污水／廢水排放的資料。同時，申請地點西面約 20 米建有數間村屋，擬議發展的運作會對那裏的居民帶來噪音滋擾。運輸署助理署長／新界對這宗申請表示保留，因為沒有提供資料，述及運載海鮮及其他器具

的通道及裝卸貨物安排。總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，因為擬議發展會佔用全個地盤，而申請地點的一棵現有成熟樹會受到影響；

- (d) 在公布期間並無接獲公眾人士的意見，但西貢民政事務專員認為，在附近的區內居或會關注到擬議發展可能帶來噪音滋擾和泊車問題；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為由魚池排放的水會有較高的鹽度，當中或有各種化學品，但沒有提供資料，述及提供污水處理及／或所排放的水的設施；沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近居民帶來噪音滋擾；沒有提供資料，述及運載海鮮及其他器具的通道及裝卸貨物的安排；以及會為同類申請立下不良先例。

16. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

17. 委員認為申請地點不適宜作擬議發展。委員亦獲悉，申請人在取得規劃許可和屋宇署的批准前，本不應進行施工。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 由魚池排放的水會有較高的鹽度，當中或有各種化學品。申請書內沒有提供資料，述及對所排放的水進行的處理和處置；
- (b) 申請地點毗鄰建有村屋，申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近居民帶來噪音滋擾；
- (c) 申請書內沒有提供資料，述及運載海鮮及其他器具的車輛通道及裝卸貨物安排；以及

- (d) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/ST/631 擬在劃為「綠化地帶」的沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號及 380 號餘段進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/631 號)
-

19. 申請人的顧問之一是地利環境顧問有限公司。由於黃賜巨先生現時與地利環境顧問有限公司有工作關係，因此他就此議項申報利益。

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

20. 城市規劃師／沙田譚居上先生說，申請人要求放映已製作的錄像。一名委員查詢可否接納有關請求。秘書回應時說，小組委員會之前亦曾答允其他申請人同類要求。就此個案而言，由於錄像主要撮錄了書面申述各點內容，因此可放映錄像以供委員參考。有關錄像在會上放映。

21. 譚居上先生接着簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見－鑑於擬議發展和新通道，以及擬議可考慮的斜坡補救工程(在斜坡上噴射混凝土)會摧毀大量樹木，並對草木茂生的林地造成不良影響，因此漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長對申請有所保留。就斜坡改善工程進行的地盤勘測所清除的天然草木區，遠遠超出已登記人造斜坡的範

圍，有關情況不能接受。鑑於生態評估報告把擬議經修整後的斜坡作為基準，以及評估報告內沒有提供足夠資料以評估對毗鄰天然環境的生態影響，因此生態評估不可接受。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是擬議發展會涉及大型的土地平整工程，摧毀大量樹木，以及對現有珍貴的天然景觀造成不良影響。此外，申請人應根據東面斜坡的樹羣和西面林木茂密的小圓丘的情況進行景觀影響評估，而非在進行礙眼的斜坡修補工程後才根據有關情況進行評估。運輸署助理署長／新界反對這宗申請，因為批准有關申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對附近道路網絡造成不良的交通影響。此外，申請人建議改善連接銅鑼灣山路和有關地點的通道，但擬議通道卻未經規劃，而有關地點入口的螺旋型設計也不可接受。此外，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請有所保留，原因是擬議的斜坡補救工程會導致須大規模挖掘土地，對附近天然環境造成干擾，並對視覺造成不良影響。申請人應視斜坡補救工程為最後方法，而斜坡補救工程也不是唯一在技術上可行的方法。其他政府部門不反對這宗申請；

- (d) 在公布期內接獲四份公眾意見書，主要基於擬議發展對附近地區的交通、環境、水質和斜坡穩定造成不良影響為理由，就擬議發展提出反對或表達關注。此外，亦接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的四份反對書，基於同類和風水理由提出反對，以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不支持這宗申請，原因是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，有關申請並無出現特殊情況，申請人亦無提供有力理據，足以令小組委員會偏離有關的規劃意向。申請書內列載的理據指出，與在斜坡上噴射混凝土相比，擬議住宅發展會是較可取的斜坡穩定措施。這個理據不可接受。如上文所述，若干政府部門包括漁護署署長、運輸署助理署長／新界、土木工程拓展署土力工程

處處長和總城市規劃師／城市設計及園境已就擬議住宅發展和斜坡改善措施表示反對和保留。區內人士亦從交通、環境、天然景觀、水質和風水角度，反對有關申請。

22. 一名委員參照文件圖 A-3 航攝照片所示地方，查詢原為茂林區的申請地點現有大量樹木損失的原因。西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生說，有關航攝照片攝於二零零三年，當時有關地點是一片茂林區。申請人表示，因斜坡工程而展開的地盤勘測自那時開始，而有關地點上有部分斜坡被修整，導致大量失去樹木。毗鄰有關地點的區域也有危險斜坡，而申請人進行的斜坡勘測工程曾導致附近斜坡發生山泥傾瀉。

23. 同一名委員說，進行這類斜坡工程和廣泛清除林木區，已令該區的斜坡變得不穩固，並詢問政府可否管制有關行動。陳俊鋒先生告知，有關地點是一塊私人地段，除非申請人違反《建築物條例》有關規定或土地契約的限制，否則政府不能要求停止進行這類工程。

24. 主席查詢有關地點過往的土地區劃記錄。陳俊鋒先生告知，在一九八二年刊憲的沙田分區計劃大綱草圖上，有關地點原本劃為「住宅(乙類)」地帶。由於規劃和工程評估報告建議道風山部分主要地區基於交通方便程度和景觀理由，不適宜進行大規模住宅發展，因此有關地點和毗鄰地區於一九八三年改劃為「綠化地帶」。該分區計劃大綱圖展示期間，並無接獲就申請地點提出的反對。然而，當局接獲一份反對，反對把區內另一塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。城規會決定不針對反對而對有關分區計劃大綱圖作出修訂。

25. 一名委員留意到，有關地點涵蓋兩個地段，分別是地段第 379 和 380 號(餘段)，他詢問地段第 379 號的位置和該地段的契約條款。陳俊鋒先生回答說，申請地點被屬於農地的地段第 380 號(餘段)包圍，而地段第 379 號則是位於申請地點中央的一塊屋地。他亦修正了第 10.1.1 段第四行一個打字錯誤，當中的「389 號(餘段)」應為「380 號(餘段)」。

26. 一名委員詢問，有關地點上的構築物是否現有用途，以及重建項目可否達到現有構築物的發展密度。陳俊鋒先生回答

說，由於現有構築物是一些農地住用構築物，決定發展密度時，不應計算在內。

商議部分

27. 主席說，由於擁有人先前三次提交申請均被拒絕，不滿之情可以理解。一名委員認為，雖然應體諒申請人的情況，但由於該區草木茂盛，加上有基建限制，有關地區應予以保護，作為自然保護區，故此在道風山區的任何發展均不應支持。這名委員亦問及為何道風山路入口的曉翠山莊之前獲准興建。

28. 主席說，位於道風山山麓和道風山較高處「綠化地帶」（包括申請地點）的發展區，是根據一九八三年完成的綜合規劃和工程評估而訂定的。有關評估旨在平衡各方不同的需求。有關地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，其間已通過刊憲程序，當局亦已就反對作出了充分的考慮，而沙田分區計劃大綱圖其後亦已獲得昔日的總督會同行政局核准。因此，考慮有關申請時，應以有關地點現時「綠化地帶」的區劃為依據。

29. 一名委員指出，斜坡工程已導致有關地點上的林地被廣泛清除，令斜坡更為危險。申請人表明，倘擬議發展不獲批准，有關的危險斜坡只會調整斜度，並僅鋪上混凝土，有關論據是不可接受的。批准有關申請，會立下不良先例，鼓勵其他申請人在發展獲得批准之前修整斜坡並砍伐天然草木。另兩名委員指出，有關地點的斜坡工程看來並非純屬地盤勘測工程，因勘測工程不應涉及挖掘機器的使用(如圖 A-5 所示)，有關機器已對林地造成破壞。委員同意此點。

30. 一名委員說，錄像中播放有關地點部分地方已經平整及破壞，沒有栽種草木的片段，有關片段有誤導成份。漁護署署長指出，有關地點的一大部分地方仍然長滿草木。准許擬議發展，會對草木茂生的林地造成更大破壞，因此不應批准有關申請。這名委員建議規劃署向漁護署署長索取有關地點遭破壞前詳細的景觀基準資料。另一名委員亦指出，漁護署署長事實上亦認為，申請人在進行礙眼的斜坡修補工程後才採用有關情況作為評估生態影響的基準，以及採用草木被砍伐後的用地的情況作為評估生態影響的基準，並不合適。

31. 主席察悉委員對有關地點的天然景觀遭受破壞深表關注，以及鑑於擬議發展造成各種不良影響，因此並不認為這宗申請有特殊情況或申請書內具有力的理據，足以使小組委員會偏離「綠化地帶」的規劃意向。

32. 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「綠化地帶」的規劃意向，即主要是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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，足以使小組委員會偏離此規劃意向；
- (b) 申請地點大部分地方天然草木茂密。擬議發展會導致草木被廣泛清除和大量樹木被砍伐。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對自然保育和景觀造成不良影響；
- (c) 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視覺造成不良影響；
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近道路和路口造成不良的交通影響；以及
- (e) 批准有關申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會鼓勵建築發展擴展，導致區內環境質素普遍下降。

[吳祖南博士、簡松年先生和葉天養先生此時暫時離席。]

[主席多謝西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生和城市規劃師／沙田譚居上先生出席會議解答委員的詢問。陳先生和譚先生此時暫時離席。]

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/72 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 89 約地段第 404 號 A 分段(部分)、409 號、414 號(部分)、416 號(部分)及 436 號及毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場及貨櫃車修車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/72 號)
-

[黃賜巨先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

33. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

- (b) 臨時貨櫃車停車場及貨櫃車修車場用途；

- (c) 政府部門的意見－環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，原因是有關地點附近和通道有易受影響用途，因此預計會構成環境滋擾。其他有關政府部門對申請不表反對或對申請沒有負面意見；

[葉天養先生此時返回會議席上。]

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不反對這宗申請，原因是擬議用途與有關地點先前獲批准的用途同類；自上次批給許可後，有關的規劃情況並無出現改變；有關申請符合城規會「就擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，以及有關的臨時露天貯物用途與毗鄰土地用途並非不相協調，因此不會對交通、視覺和景觀造成不良影響。儘管環保署署長維持先前的看法，不支持擬議用途，但當局先前曾批給規劃許可，而當局亦沒有接獲區內居民的投訴。環保署署長所關注的問題，可透過實施適當的規劃許可附帶條件解決。由於申請人並無履行先前申請有關美化環境的附帶條件，建議委員批給臨時性質和有效期較短(為期一年)的規劃許可。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 一名委員詢問區偉光先生，倘在實施適當規劃許可附帶條件下批准有關貨櫃車修車場用途，在環境方面可否接受。區偉光先生回答說，這宗個案的主要關注事項涉及場外環境影響。加入貨櫃車修車工場用途，定會令問題惡化。秘書促請委員留意文件第 6.1 段詳載的內容，即小組委員會於二零零零年曾批准有關地點作同類工場用途(申請編號 A/NE-FTA/32)。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

36. 若干委員認為，與規劃署建議批給有效期一年的規劃許可比較，批給有效期兩年的許可，可鼓勵申請人履行所有規劃許可附帶條件。然而，應實施較短的履行規劃許可時限。

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，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年二月十七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點須經常鋪築路面；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有水渠須經常保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即於二零零六年五月十七日或之前)，提交泊車位、上落客貨車位和車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，泊車位、上落客貨車位和車輛通道設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零六年八月十七日或之前)提供，而有關情況必須符合運輸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(即於二零零六年五月十七日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即於二零零六年八月十七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有限期內任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 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。

38. 小組委員會同意告知申請人注意下列事項：

- (a) 批給較短的兩年許可有效期和較短的履行規劃許可附帶條件時限，是爲了密切監察有關發展，和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 有關地段的擁有人須就短期豁免書向地政總署北區地政處提交正式申請，以便把違例構築物納入規管範圍；
- (c) 把私人主水管伸延以接駁最接近的政府主水管，以及就私人地段內鋪設主水管和水管其後的保養維修事宜承擔費用，並解決與上述方面有關的事宜；以及
- (d) 批給規劃許可，不應被視爲當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點現已存在的任何構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/346 擬在劃爲「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑元嶺村第9約地段第730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/ NE-KLH/346 號)
-

簡介和提問部分

39. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議發展大致符合「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」。雖然申請地點位於集水區內，但擬議新界豁免管制屋宇位於區內已計劃敷設的污水收集系統所涵蓋的範圍內，因此環境保護署署長和水務署署長均不反對這宗申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零一零年二月十七日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (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；
- (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；以及

- (d) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區水質，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意只可以在公共污水收集網絡竣工後，才開始落實興建擬議小型屋宇；
- (b) 注意應為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集網絡；以及
- (c) 申請地點附近有一條低壓架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，應遵守根據《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」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-SSH/51 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的西貢北西徑村第 209 約地段第 209 號 A 分段及第 210 號興建屋宇(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-SSH/51 號)
-

簡介和提問部分

43. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議發展既大致符合「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」，亦符合有關「擬在政府、機構或社區地帶內發展／重建作政府、機構或社區用途以外的用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 16，因為擬議新界豁免管制屋宇位於「政府、機構或社區」地帶的外圍，不會阻撓實現有關地帶的規劃意向。

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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年二月十七日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加條件，即申請人須提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署或城規會的要求。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶這項事宜；申請人須採取一切必要措施，以免對有關地區造成影響；
- (b) 注意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

- (c) 注意申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TK/202 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角洞梓村第 14 約地段第 595 號 A 分段及毗鄰的政府土地興建屋宇所附設的私人花園
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/202 號)
-

簡介和提問部分

47. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議私人花園；
- (c) 政府部門的意見—大埔地政專員已原則上批准有關私人花園(現時佔申請地點的大部分土地)的短期租約申請，但反對該兩個擴建部分的申請。從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長及總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點內的政府土地上有一棵大樹，而且在沒有充分理據支持下讓花園用途擴展至「綠化地帶」是不恰當的。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即申請地點 26.1% 的土地位於「綠化地帶」內，而且申請人並無提出充分理據，足以令小組委員會偏離這個地帶的規劃意向。有關的私人花園佔用政府土地，加上申請人建議擴建花園，這樣會導致「綠化地帶」進一步被侵佔。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 一名委員詢問，爲了維護「綠化地帶」的規劃意向，可否要求申請人把花園往後移，以免有關發展侵佔「綠化地帶」。

50. 吳恒廣先生回應主席的提問時表示，地政總署的政策是把現時佔用政府土地的私人花園納入規管範圍，令土地管理的工作更切實可行。現有的花園已有部分土地位於「綠化地帶」內，並由申請人妥善管理。倘該一小塊土地被剔除，只會丟空無人打理。他認爲可以批准這宗申請，但須把兩個擬議擴建部分剔出申請的範圍。

51. 一些委員所持的意見是，被現有的花園所侵佔的「綠化地帶」面積十分細小，即使把這部分計入有關私人花園的範圍內，並予容忍，批給屬臨時性質的許可，也不會阻撓實現長遠的規劃意向。

52. 秘書提醒委員，現有的私人花園涉及非法佔用政府土地。在有關分區計劃大綱圖上，該塊政府土地劃爲「綠化地帶」。區偉光先生的意見是，非法佔用「綠化地帶」內的政府土地，以作私人花園用途，是不可容忍的。申請如獲得批准，便會發出錯誤訊息，亦會立下不良先例，令其他人倣效這種做法。

53 主席注意到委員意見不一，建議投票表決。投票結果是七票贊成批准申請，一票反對，五名委員投棄權票。

54. 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，批准部分這宗申請，有關許可屬臨時性質，爲期三年，至二零零九年二月十七日止，但不包括現有私人花園外面的兩個擬議擴建部分。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年八月十七日或之前)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(即二零零六年十一月十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年八月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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(即二零零六年十一月十七日或之前)落實提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)至(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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意批給臨時性質的許可，為期三年，是為把申請地點內「鄉村式發展」地帶部分的土地釋出作日後發展小型屋宇之用，而該地點內「綠化地帶」部分的土地則可恢復原狀，以配合四周綠化的天然環境；
- (b) 就為擬議私人花園申請短期租約的事宜聯絡大埔地政處；

- (c) 注意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；
- (d) 注意申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TP/365 擬在劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」用地的大埔大埔頭政府土地關設公用事業設施裝置(兩個組合支站)(電力支站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/365 號)
-

簡介和提問部分

56. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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(兩個組合電力支站)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，公眾基於安全的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。關於由大埔頭村部分居民提交的公眾意見中提到關注安全的問題，申請人已表示有關組合支站的設計和建造均會符合國際標準，而

且公眾不會接觸到裝置於支站內的設備。機電工程署署長亦就這方面表示，至目前為止，並無與這種設備相關的意外發生。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可的有效期至二零二零年二月十七日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在地下供電電纜附近進行工程時，應遵守根據《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」；以及
- (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。

[主席多謝大埔及北區規劃專員許惠強先生出席會議解答委員的詢問。許先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-KTN/1 申請修訂《錦田北分區計劃大綱草圖編號
S/YL-KTN/6》
元朗凹頭沙埔第 107 約地段第 1841 號餘
段及 1842 號餘段及毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
Y/YL-KTN/1 號)

簡介和提問部分

60. 小組委員會知悉申請人在二零零六年一月十八日要求延期就申請作出考慮，以便有時間就各政府部門對該申請所提出的意見，尋找解決方法。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在接獲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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間(由該次會議日期起計)準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

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/345 在劃為「工業」地帶的屯門建安街恆威工業中心地下工場 10A(部分)經營商店及服務行業及批發貿易
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/345 號)
-

簡介和提問部分

62. 屯門及元朗規劃專員李志源先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店和服務行業及批發貿易；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦無接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對該申請。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25C(「在工業地帶內進行的用途／發展」)所訂的要求，而消防處在附加適當的規劃許可附帶條件的情況下，不反對有關申請。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准這宗申請，但有關規劃許可須受以下條件規限：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年八月十七日或之前)提交並落實消防安全措施，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未有在指定日期或之前履行上述規劃條件，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即提醒申請人申請短期豁免書，並履行所附加的條款及條件；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即利用牆壁把處所與毗鄰單位／走廊分隔，而牆壁的耐火時效不可少於兩小時。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-KTN/243 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 294 號 C 分段餘段及 974 號 F 分段(部分)臨時露天存放車輛及車輛零件及闢設修車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/243 號)
-

簡介和提問部分

66. 屯門及元朗規劃專員李志源先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛和車輛零件及闢設修車場；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦無接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不反對該申請。有關原因是擬議用途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」)所訂的要求，以及擬作的臨時用途不會窒礙「未決定用途」地帶長遠的發展。規劃署現正就「未決定用途」地帶的土地用途進行檢討。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請書的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年二月十七日止，但須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可的有效期內，申請地點的排水設施須經常維修保養；
- (b) 在規劃許可的有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物須經常維持良好狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年八月十七日或之前)，在地盤辦公室設置九公升裝水式／三公斤裝乾粉式滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如未有在規劃許可有效期的任何期間內履行上文(a)或(b)項規劃條件，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；
- (e) 如未有在規劃許可有效期的任何期間內履行上文(c)項規劃條件，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處會保留權利，如其後在申請地點發現嚴重偏離規定之處，會對申請人採取適當的執行契約條款行動；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由錦田公路通往申請地點的路徑的土地類別及闡明有關路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政及維修事務的有關部門的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須支付所需進行的水管改道工程的費用；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人在有需要時，須就有關在處所貯存／使用危險品所需牌照事宜，徵詢危險品課的意見；
- (e) 採用《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以便盡量把附近環境可能受到的影響減至最少；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須移走。進行所有建造工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程；
- (g) 留意警務處處長(八鄉分區指揮區)的意見，即就有地點的保安作好安排，至為重要。申請人須對保安安排妥為注意；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即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》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在地段內搭建構築物前，申請人或其承建商須與中華電力有限公司聯絡，以便把現有低壓及高壓架空及地下電纜，移離擬議發展的附近範圍。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-KTS/359 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉馬鞍崗第 113 約地段的
政府土地
臨時露天存放汽車及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/359 號)
-

簡介及提問部分

70. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及零件；
- (c) 政府部門的意見－元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請人已非法佔用政府土地，而且當局接獲一宗投訴。為此，元朗地政處已採取土地管制行動。運輸署助理署長／新界反對這宗申請，因為錦河路不適宜重型車輛及長車使用。環境保護署署長對這宗申請有所保留，因為在這個環境背景下，如准許作擬議用途，會對環境很不適宜，而且擬議用途可能會令鄉郊特色下降。漁農自然護理署署長不贊同這宗申請，因為申請地點附近的農耕活動頗為活躍，而該區現有的農業基礎設施亦有助於農地復耕。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 申請人就這宗申請所提交的資料及進一步的資料予以公布期間，接獲河背村村代表兩份公眾人士的意

見，對這宗申請提出反對，理由是會對該區的居住環境和風水、滋擾及保安問題造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，因為擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向及城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，政府部門反對這宗申請，區內人士也提出反對。申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

71. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前並沒有就申請用途獲批給規劃許可，而這項發展與申請地點附近的農業活動、休耕農地／耕地及民居不相協調。申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在這鄉郊地區內擴散。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-NSW/166 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第107約
地段第45號及毗連政府土地
闢設臨時露天停車場
(包括貨櫃車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/166 號)
-

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)(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，因為在申請地點附近有易受影響的用途，而且預期擬議用途會造成環境上的滋擾。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為擬議用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，並認為當局應阻止該地帶用作露天貯物用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，因為申請地點與魚塘甚為接近，擬議發展將會在景觀上對環境造成負面影響。由於申請人並無就車輛進出申請地點的安排提供任何資料，故此運輸署助理署長／新界未能評估擬議發展對該區交通的影響。此外，申請地點亦未設有符合路政署標準的正式車輛進出通道。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在這宗申請公布期間，當局並無接獲任何公眾意見書，而該區的民政事務專員亦沒有接獲區內人士的意見；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳列的理由，不支持這宗申請，因為擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。擬議發展亦不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 13D)，因為申請地點位於第 4 類地區內，並無特殊的情況足以令城規會批准這宗申請。申請人未有提交資料，證明擬議發展對附近環境的不良影響可適當地解決及紓緩。此外，有關政府部門對這宗申請亦持負面意見。

74. 主席指出，根據圖 A-1 所示，申請地點以北的一塊土地曾數次獲批給規劃許可，但為何規劃署卻不支持這宗申請。

75. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生引述文件第 7 段作出回應，並解釋表示，另一地點的先前三宗申請(編號 A/YL-NSW/47、62 及 84)是於一九九八年至二零零零年間獲得批准，當時有關地點仍劃為「康樂」地帶。其後，當漁塘研究完成後，該地點被改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，隨後的申請(編號 A/YL-NSW/102)亦是經城規會覆核後才獲批給 12 個月的規劃許可，理由是該地點曾三次就相同用途獲批給規劃許可，而申請人亦已證明曾盡力履行規劃許可附帶條件；申請地點面積較為細小，有關用途的規模及性質不會引起反對；以及有關用途對該區的交通及環境沒有不良影響。最後一宗申請(編號 A/YL-NSW/119)亦是因類似理由而獲得批准。現時的申請地點只會於一九九七年獲批給一次規劃許可，而該宗申請的申請人亦沒有履行附帶條件，切實執行各項建議。

76. 一名委員因應圖 A-2 所示，問及附近的臨時住用構築物是作何種用途，以及它們是否環境保護署署長在文件第 10.1.2 段所指的易受影響用途。蘇應亮先生表示，該些構築物是魚塘旁的農地住用構築物，在一九九零年進行土地用途調查之後搭建。

[姚思教授此時離席。]

77. 一名委員問及有關政府部門是否接受申請地點的現有車輛進出通道。蘇應亮先生表示，運輸署及路政署均認為該通道並非正式的車輛進出通道，而且該通道亦不符合路政署的標準。

[賴錦璋先生及梁廣灝先生此時暫時離席。]

商議部分

78. 一名委員認為不應支持這宗申請，因為申請地點位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，附近的易受影響用途將會受到不良影響。其他委員對這意見表示贊同。

79. 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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使環境已受破壞的濕地上零散的現有露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。這宗申請並沒有充分的規劃理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的鄉郊特色(包括魚塘、農地及民居)不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 13D)，因為申請人未有提交資料，證明發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

[譚鳳儀教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-NTM/191 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾攸潭美村第 104 約地段第 1316 號設置可循環再造物料回收中心(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/191 號)
-

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生請委員參閱會上提交的第 8 頁取代頁，並指出文件第 11.1(b)段第 1 行的「東」字應改為「西」字。他隨後簡介申請並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[賴錦璋先生和梁廣灝先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬議的可循環再造物料回收中心；

- (c) 政府部門的意見－運輸署助理署長／新界強烈反對這宗申請，理由是擬議的用途很可能會使用 16 噸重的重型貨車，與現行在真善路實施的交通管理措施直接衝突。環境保護署(環保署)署長對申請有所保留，理由是申請地點接近易受影響設施，而且擬議用途很可能會引致重型車輛出入，在環境方面屬不適當用途。總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是擬議用途與該區目前的鄉郊景觀特色不相協調，而且在該地點上清理草木已經嚴重損害目前的景觀特色；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的意見；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議的可循環再造物料回收中心不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且

與附近地區目前的景觀特色不相協調。此外，環保署署長和運輸署助理署長／新界基於環境和交通理由反對這項建議。

81. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展與附近主要是農舍和魚塘的鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 擬議發展十分接近西面的易受影響設施，而且會引致重型車輛出入。該地點的噪音滋擾和上落貨活動，是理應關注的環境問題。申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良的影響；以及
- (d) 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交通和排水造成不良的影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NTM/192 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗牛潭尾麒麟村第98約
地段第255號附近的政府土地
設置臨時動物屍體收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/192號)
-

簡介和提問部分

83. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時動物屍體收集站；
- (c) 政府部門的意見－渠務署總工程師／新界北認為，應該就地段界線以外的擬議排水工程諮詢元朗地政專員。其他有關政府部門對這宗申請既不反對，亦沒有負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議用途是應付該區需求的重要設施，尤以附近的豬場為然；此舉其實是把目前位於北面的收集站遷移；擬議用途不會對環境有重大影響；擬議設施亦無須砍樹。

84. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零零九年二月十七日止，為期三年。在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人須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。

86. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，就村內排水渠事宜聯絡元朗民政事務專員；至於在該地點邊界

線以外的所有擬議排水工程，則應諮詢元朗地政專員，以確保該地點日後的排水情況暢通無阻；以及

- (b) 按《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議，落實紓緩環境影響措施，務求盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-ST/299 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗新田第 105 約地段第 5 號及 6 號(部分)及毗連政府土地設置臨時輪胎修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/299 號)
-

簡介和提問部分

87. 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) 擬議的臨時輪胎修理工場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計會構成環境滋擾。漁農自然護理署署長對申請有所保留，理由是擬議用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，而且申請人並無提供任何資料，以證明擬議用途不會對濕地保育區內魚塘的生態價值帶來負面干擾影響。渠務署總工程師／新界北認為應要求申請人提交排水建議書以支持其申請。其他有關政府部門則不反對這宗申請；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，亦不符合城規會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B；申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的生態、排水和環境造成不良影響。雖然申請地點過往曾獲批給許可以進行一些同類的臨時用途，但最初三宗申請獲批給許可時，申請地點位於「住宅(丁類)」地帶，而最近一宗獲批給許可的申請，許可期較短，至二零零一年八月二十八日止(約 14 個月)。附近地區的兩宗同類申請(編號 A/YL-ST/273 和 278)則獲批給為期 12 個月的許可，以給予申請人時間遷移其業務；該兩宗申請的許可其後因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B 修訂本，因申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對后海灣濕地保育區的生態完整及保育區內魚塘的生態價值帶來負面干擾影響；以及

- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。

[吳祖南博士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-TYST/306 申請把劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、1293 號 C 分段及 2019 號及毗連政府土地的規劃許可續期作臨時混凝土配料廠
(申請編號 A/YL-TYST/181)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/306 號)
-

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生在會上指出，《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》於今日刊憲，而有關申請地點的地帶區劃並無改變。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時混凝土配料廠的規劃許可續期申請；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，以環境滋擾為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 和 12.2 段。有關申請符合城規會就「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」所頒布的規劃指引編號 34。環境保護署署長(環保署署長)對申請沒有負面

意見，而當局由二零零三年至今一直沒有接獲就申請地點環境問題作出的投訴。當局根據《空氣污染管制條例》就有關處所簽發了指明工序牌照。至於公眾人士提出的意見，申請人已承諾確保來往申請地點的車輛只會使用附近的主要幹道和工業通道，當局遂就此建議附加一項規劃許可附帶條件。並非直接毗鄰申請地點或位於通道沿線的住宅發展，相信不會受車輛交通影響；以及

- (f) 當局接獲申請人於二零零六年二月十四日發出的信件，就公眾意見作出回應。申請人重申，他會繼續根據有關規例和牌照制度，維持和經營有關的混凝土配料廠。

91. 委員對這宗申請提出下列問題：

- (a) 申請人有否採取任何行動以解決公眾意見書內所述受關注的問題；以及
- (b) 唐人新村的位置，即提出意見者居住的地點。

92. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 申請地點附近多為工業用途所佔用，但亦有一些農地住用構築物。為了解決環境方面的問題，申請人在先前獲批給許可的申請(編號 A/YL-TYST/181)中提交了資料，表示來往申請地點的車輛只會使用主要幹路。配料廠過去三年運作以來，環保署署長並無接獲任何投訴；以及
- (b) 提出意見者乃新起村的村民，唐人新村其實位於南面較遠的地方。

商議部分

93. 委員留意到申請地點先前曾兩次獲批給許可，而申請人已履行了規劃許可附帶條件。此外，環保署署長亦簽發了一個指明工序牌照。

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年二月十七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 來往申請地點的車輛只限使用申請地點附近的主要幹路和工業通道；
- (b) 在規劃許可的有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物須經常妥為保護；
- (c) 在規劃許可的有效期內，申請地點的排水設施須經常妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年八月十七日或之前)提供車輛的進出通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年八月十七日或之前)提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應就通往申請地點車路的擬議位置及車輛進出通道的闊度徵詢運輸署的意見和徵求批准。獲批給許可後，申請人應根據路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114，

或編號 H5115 和 H5116(視乎適用於有關地點的圖則組合而定)的最新版本，建造車輛的進出通道；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即經營者須遵守根據《空氣污染管制條例》所簽發指明工序牌照內所述的條件；以及
- (c) 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，方會制定詳盡的消防安全規定。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/30-1 在劃為「未決定用途」地帶及「其他指定用途(巴士總站)」地帶的天水圍第 33 區天水圍市地段第 24 號更改行人天橋的位置及增設一個公共單車停放處
(對經批准的申請編號 A/TSW/30 所涉的計劃作出修訂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/30-1 號)
-

秘書報告，申請人是長江實業(集團)有限公司的附屬公司。呂耀東先生和蔣麗莉博士已就此議項申報利益，兩人就因事缺席會議致歉。

簡介和提問部分

96. 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) 就先前批准的計劃所作出的擬議修訂，特別是更改行人天橋的位置及增設一個公共單車停放處；
- (c) 政府部門的意見－運輸署助理署長／新界對申請持保留態度，理由是新批土地契約的工程規格附表在特別條件和對比圖則中提出了若干建議，涉及公共車輛總站的布局、通行高度和詳情，相關行人天橋系統和公共車輛總站附近的道路／行人路系統；而擬議的園林平台可能會與這些建議有所牴觸；以及
- (d) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由是就經批准計劃作出的擬議修訂，是為了解決多個政府部門所關注的問題，屬改善建議；此外，發展規範並無改變，而運輸署助理署長／新界對擬議園林平台和擬議公共車輛總站結構設計所關注的問題，可在進行詳細設計的階段加以處理，亦可就此附加一項適合的規劃許可附帶條件，以解決所關注的問題。

97. 一名委員詢問，建議的規劃許可附帶條件(e)項，能否妥善解決運輸署助理署長／新界關注的問題。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 有關公共車輛總站和園林平台過去的修訂記錄詳載於文件第 6 段。簡而言之，小組委員會於二零零二年九月二十七日批准了編號 A/TSW/21 的申請，首先對覆蓋公共車輛總站的平台作出修改，改為局部露天兼設鋼製簷篷的平台。另一宗編號 A/TSW/26 的申請，因鋼製結構涉及保養和管理問題而建議作出修訂，以多重造林區代替公共車輛總站的鋼製簷篷，但申請於二零零三年九月十九日遭小組委員會拒絕。編號 A/TSW/27 的申請涉及回復採用鋼製斜葉作為有關構築物的上蓋，原因是多重造林區未能減低噪音影響。有關申請已於二零零三年十二月二十二日獲規劃署署長批給許可。然而，政府部門對其後的保養和管理問題仍未感滿意。編號 A/TSW/30 的申請涉及進一步把構築物

改為開放予公眾人士使用的園景平台，有關申請於二零零五年六月二十四日獲得批准；

- (b) 申請中的修訂主要涉及把行人天橋系統與平台面結合起來，並藉調整平台範圍，開放行人天橋的另一部分。平台的景觀設計因應這些改變而進行了輕微修改。有關修訂於二零零五年十二月二十日獲橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會批准；以及
- (c) 就這宗申請而言，運輸署助理署長／新界仍然關注到申請人提交的設計與原來的標準圖則不同，以及公共車輛總站和園林平台在保養和管理(而非設計)方面的問題。鑑於這宗個案過往的記錄及申請人承諾負責園林平台將來的保養和管理，規劃署認為運輸署助理署長／新界所關注的問題，可以在落實計劃的階段，透過附加一項規劃許可附帶條件來解決。

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

98. 吳恒廣先生回應主席提出的問題時，確認地政總署原則上不反對這宗申請，意見詳情載於文件第 10.1.1 段。對比圖則因應計劃設計所作出的修訂會影響評估補地價的金額。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可的有效期至二零零九年六月二十四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂總綱發展藍圖，內容包括擬議發展的分期工程及施工時間表，並把下列 (b)、(e)、(f)、(h)、(i)、(l)、(m) 和 (n) 項條件考慮在內，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園景設計總圖，內容包括栽種植物建議和其落實計劃，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在有關工程展開前提交經修訂噪音影響評估，並落實噪音紓緩措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂交通影響評估並落實改善措施，包括改善路口的措施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交交通建議的設計、落實和發展計劃，內容包括公共交通交匯處、行人通道詳情、自動扶梯和行人天橋的安排、斜路安排、通道安排、柱礮安排、在巴士總站布局下各項目的位置及公共車輛總站的通風安排(包括電子／機械事宜的安排和滅火安排)，以及提供車位、上落客貨車位及單車和電單車的停泊設施；而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在平台、露天平台、巴士總站和輕便鐵路總站用地之間提供傷殘人士使用的通道，而有關情況須符合建築署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實排污建議，包括臨時的污水收集系統，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在建築工程進行期間提交並落實下列臨時安排，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求：
 - (i) 有關避免影響巴士服務的建議；
 - (ii) 有關臨時巴士總站的建議；以及
 - (iii) 有關臨時行人過路處安排的建議；
- (i) 設置公廁，而有關情況須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；

- (j) 提交經修訂的排水影響評估並提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就受擬議發展影響的水流總管安排改道，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 提供一條緊急車輛通道，通道至少闊六米，並須能承受重 20 公噸的消防車，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 提交並落實有關園景平台設計的建議，內容包括公共通道的安排，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (n) 設置公共單車停放處，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署總產業測量師／總部載於文件第 10.1.1 段的意見；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界載於文件第 10.1.2 段的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西載於文件第 10.1.3 段的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西載於文件第 10.1.5 段的意見；
- (e) 留意消防處處長載於文件第 10.1.6 段的意見；以及
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長載於文件第 10.1.7 段的意見。

[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) A/YL-HT/399-1 根據《城市規劃條例》第 16A 條
申請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)、
3306 號(部分)、3307 號餘段、
3310 號 A 分段餘段(部分)、
3310 號 B 分段餘段(部分)、
3311 號餘段、3312 號 A 分段(部分)、
3312 號 B 分段、3313 號(部分)及
3314 號(部分)
關設臨時貨倉存放紙筒(為期三年))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/399-1 號)
-

[黃賜巨先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

101. 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) 申請延長履行規劃許可附帶條件期限的事宜；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對，但總城市規劃師／城市設計及園境認為，延長期限三個月，足以讓申請人落實美化環境建議；以及
- (d) 規劃署的意見－有關延長履行期限的申請是在二零零六年一月十三日才提交的。申請人未能於限期(即二零零六年一月十五日)前履行規劃許可附帶條件(d)、(f)和(h)項，規劃許可遂於同日撤銷。由於規劃許可在考慮申請時已不復存在，城規會不能考慮這宗申請。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

102. 主席留意到這宗申請與上次會議的一宗個案類似。對於該個案，小組委員會的結論是由於規劃許可在考慮申請時已不復存在，城規會不能再考慮該宗申請。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗申請，理由是申請人未能在二零零六年一月十五日或之前履行規劃許可附帶條件(d)、(f)和(h)項，有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。倘有關的規劃許可在考慮申請時已不復存在，城規會便不能考慮根據第 16A 條提出的申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL-MP/125-4 根據《城市規劃條例》第 16A 條
申請延長履行規劃許可附帶條件的期限
(擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 101 約地段第 5 號、6 號、
7 號、8 號餘段、9 號餘段及 10 號
闢設臨時酒樓餐廳(為期三年))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/125-4 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/YL-TYST/256-2 根據《城市規劃條例》第 16A 條
申請延長履行規劃許可附帶條件的期限
(在劃為「未決定用途」地帶的
元朗第 119 約地段第 1399 號(部分)、
1401 號 A 分段至 D 分段(部分)及
1402 號(部分)
闢設臨時貨倉以存放建築材料及
多種貨物(為期三年))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/256-2 號)

104. 主席留意到這兩宗申請與編號 A/YL-HT/399-1 的申請類似。根據徵詢所得的法律意見，小組委員會不能考慮這類有關規劃許可已經屆滿的申請。申請人會獲告知此事。

105. 一名委員詢問，小組委員會是不能考慮有關申請，還是不會處理有關申請。主席回答時解釋說，該等申請根據法律意見會獲得處理，但不能予以考慮。他憶述城規會上次舉行會議時，曾同意暫時繼續受理這類申請，待當局檢討有關情況及訂定適合的指引後，才決定是否由規劃署人員根據獲授予的權力處理該等個案。

商議部分

編號 A/YL-MP/125-4 的申請

106. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗申請，理由是申請人未能在二零零六年一月十九日或之前履行規劃許可附帶條件(f)項，有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。倘有關的規劃許可已不復存在，城規會便不能考慮根據第 16A 條提出的申請。

編號 A/YL-TYST/256-2 的申請

107. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗申請，理由是申請人未能在二零零六年二月五日或之前履行規劃許可附帶條件(f)項，有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。倘有關的規劃許可已不復存在，城規會便不能考慮根據第 16A 條提出的申請。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問，蘇先生和李先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

108. 會上再無其他議項，會議於下午五時十分結束。