

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四月七日

下午二時三十分舉行的第 324 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
馮志強先生	
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
民政事務總署助理署長(2)	
夏鎋琪女士	
地政總署助理署長／新界	
吳恒廣先生	
規劃署副署長／地區	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

蔣麗莉博士

姚思教授

葉天養先生

運輸署助理署長／新界

羅鳳屏女士

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)

區偉光先生

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

龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

## 歡迎新委員

1. 由於這是新一屆鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議，主席歡迎出席的新委員。秘書提醒所有委員登記他們的金錢利益，並於二零零六年四月二十一日前交回登記表格。

## 議程項目 1

### 通過小組委員會二零零六年三月十七日第 323 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 小組委員會二零零六年三月十七日第 323 次會議記錄草擬本獲得通過，但會議記錄第 35 段的第二句須修改為「地政總署會確保興建這幢小型屋宇的時間與公共污水收集系統的落實情況配合」。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (a) 接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 3 號(3/06)  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及第 466 號餘段(部分)  
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTN/236)

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2006年第4號(4/06)  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第109約地段第466號餘段  
(部分)  
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTN/237)
- 

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲三宗上訴，其中兩宗是於二零零六年三月十八日接獲的。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回兩宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/236 及 237)的決定，而有關申請涉及在元朗錦田劃為「鄉村式發展」地帶的土地臨時露天存放汽車及汽車零件，為期三年。城規會駁回有關覆核申請的理由是，貼近申請地點的民居，很容易受這項發展所引致的環境滋擾所影響；以及持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2006年第5號(5/06)  
擬在劃為「休憩用地」地帶的  
香港西營盤匯安里2-8號(雙數)  
進行住宅發展  
(申請編號 A/H3/364)
- 

4. 秘書表示，上訴委員會於二零零六年三月二十日接獲第三宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/H3/364)的決定，而有關申請涉及在西營盤匯安里劃為「休憩用地」地帶的一塊土地進行住宅發展。城規會駁回有關覆核申請的理由是，擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向及會令居住環境更加擠迫。三宗上訴的聆訊日期待定。

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005年第11號(11/05)  
在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗錦田錦上路第106約地段第543號餘段  
闢設貨倉存放家庭用品、建築物料存貨及塑料  
(申請編號 A/YL-KTS/328)

---

5. 秘書報告，上訴委員會於二零零五年六月二十二日接獲一宗上訴，申請人反對城規會於二零零五年四月二十二日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/328)的決定。有關申請涉及在元朗錦田劃為「未決定用途」地帶的一塊土地闢設貨倉，以存放家庭用品、建築物料存貨及塑料。上訴人於二零零六年三月二十三日主動放棄上訴。上訴委員會於二零零六年三月三十一日正式確定有關上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄。

(c) 城市規劃上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零零六年四月七日，上訴委員會有 27 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	16 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	113 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	240 宗

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良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/FSS/166 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂村第 51 約地段第 4433 號第 86 分段餘段(部分)闢設危險品倉庫(存放油漆物料的危險品貯存處)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/166 號)
- 

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議危險品倉庫(存放油漆物料的危險品貯存處)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲三份公眾意見書，當中兩份基於消防安全及交通理由提出反對。亦收到一份經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，對行人及交通流量表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 9.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議危險品倉庫規模細小及位於一幢工業大廈的天井，與附近的工業用途並非不協調，估計不會對該區的基礎設施、環境、交通、排水及消防安全產生顯著影響。雖然有區內人士基於消防安全及交通理由提出反對，但消防處及運輸署對這宗申請並不反對或沒有意見。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

8. 在回應主席的詢問時，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示其中兩份公眾意見書是由附近居民提交的。他指出消防處及運輸署對這宗申請沒有反對。

#### 商議部分

9. 主席表示，由於申請地點位於「工業」地帶內，而消防處沒有反對這宗申請，故附近居民對消防安全提出的關注，可能關乎直覺多於實況。

10. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。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。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 如申請人所建議，由下午六時三十分至翌日上午八時正，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 如申請人所建議，超過 6.65 米長及 5.5 噸重的車輛不得進出申請地點；
- (c) 提供消防裝置及供滅火之用的水源，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 採取環境緩解措施，而有關措施須符合環境保護署署長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意通知申請人注意：

- (a) 緊急車輛通道的安排應完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
- (b) 須由認可人士正式把擬議危險品倉庫的建築圖則提交建築事務監督核准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/321 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 B 分段第 1 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/321 號)
- 

### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，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－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合「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」。有關申請不會對附近地區的環境、交通和排水造成任何不良影響。有關的政府部門不反對這宗申請。

13. 主席說，由於新界地區有許多小型屋宇發展的規劃申請，城規會因此公布了一套臨時準則，以評審這些申請。他說，現時這宗申請大致符合評審準則。

### 商議部分

14. 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，條件是排水設施的設計和提供須符合渠務署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二

零二零年四月七日止。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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署總工程師／發展(2)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。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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LYT/318 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 A 分段第 1 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/318 至 320 號，以及第 322 至 326 號)
- 
- (iv) A/NE-LYT/319 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 A 分段第 2 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/318 至 320 號，以及第 322 至 326 號)
- 
- (v) A/NE-LYT/320 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 A 分段第 6 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/318 至 320 號，以及第 322 至 326 號)
- 
- (vi) A/NE-LYT/322 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 B 分段第 2 小分段
-

興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/318 至 320 號，  
以及第 322 至 326 號)

---

- (vii) A/NE-LYT/323 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺新塘莆村第 85 約地段  
第 396 號 B 分段第 3 小分段  
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/318 至 320 號，  
以及第 322 至 326 號)
- 

- (viii) A/NE-LYT/324 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺新塘莆村第 85 約地段  
第 396 號 B 分段第 4 小分段  
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/318 至 320 號，  
以及第 322 至 326 號)
- 

- (ix) A/NE-LYT/325 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺新塘莆村第 85 約地段  
第 396 號 B 分段第 5 小分段  
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/318 至 320 號，  
以及第 322 至 326 號)
- 

- (x) A/NE-LYT/326 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺新塘莆村第 85 約地段  
第 396 號 B 分段第 6 小分段  
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/318 至 320 號，  
以及第 322 至 326 號)
-

### 簡介和提問部分

16. 小組委員會留意到編號 A/NE-LYT/318 至 320，以及 322 至 326 的申請性質類似，而申請地點彼此非常接近，因此同意把這八宗申請一併考慮。

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 位於各個申請地點的擬建新界豁免管制屋宇(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－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合「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」。有關申請不會對附近地區的環境、交通和排水造成任何不良影響。有關的政府部門不反對這宗申請。

18. 委員並無就這些申請提出問題。

### 商議部分

19. 主席說，這些申請的性質與委員在會上剛批准的先前申請(編號 A/NE-LYT/321)類似。

20. 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，批准編號 A/NE-LYT/318 至 320，以及 322 至 326 的申請，條件是排水設施的設計和提供須符合渠務署署長或城規會的要求。這些規劃許可的有效期至二零一零年四月七

且止。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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/NE-LT/355 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村林村新村第 19 約地段第 1149 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-LT/355 號)
- 

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介有關申請，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－雖然漁農自然護理署署長從農業發展角度來說不支持這宗申請，但申請地點現時是一塊荒廢農田，所有其他的政府部門對這宗申請均沒有負面意見；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，對砍伐樹木和阻塞鄉村地區通道事宜表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合「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，環境保護署署長和水務署署長均不反對有關申請，理由是擬議發展可接駁區內已規劃的污水收集系統。為解決該名公眾人士所關注的事項，當局會附加一項美化環境的規劃許可附帶條件，並會加入一項指引性質條款，提醒申請人不要阻塞行人路。

22. 主席說，倘申請地點位於集水區內，評審有關申請時，重要考慮因素之一是擬議發展能否接駁區內已規劃的污水收集系統服務。而這宗申請可符合這項要求。

23. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。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。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道連街道消防龍頭或裝設住宅式消防花灑系統，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水疏導系統接駁公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供保護措施，確保集水區不會出現淤積或污染的情況，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會並同意告知申請人留意：

- (a) 只可在公眾污水收集網絡竣工後，方可開始興建擬議的小型屋宇；
- (b) 應為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公眾污水收集網絡；
- (c) 申請地點附近一帶有低壓電纜。申請人和其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。他們須與中華電力有

限公司磋商，在展開建築工程前，改變低壓電纜的路線，使其遠離擬議發展附近一帶；以及

- (d) 興建擬議屋宇期間，須避免導致行人路出現阻塞。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/NE-TK/204 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔大尾督村第 28 約多個地段及毗連政府土地興建 37 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/204 號)
- 

#### 簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的 37 幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲環保團體所提交的兩份公眾意見書，基於有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向和對環境和景觀造成不良影響提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括這宗申請所涉地點無論是地形，以及屋宇的設計和布局，與最近一宗於二零零零年獲批准的先前規劃申請(編號 A/NE-TK/123)比較，只有輕微不同。雖然第 1 至 4 號屋宇並不符合「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」，但由於城規會先前曾批准新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的規劃申請，而大埔地政專員於二零零一年亦曾批准相關

的小型屋宇發展申請，因此這宗申請可予從寬考慮。申請人已盡力履行先前申請(編號 A/NE-TK/123)的規劃許可附帶條件，即(a)項有關提供通道和行人路，以及(c)項有關提供緊急車輛通道和消防裝置。

26. 委員提出以下問題：

- (a) 參照圖 A-2，擬議興建的第 15 至 22 號屋宇所在的現有通道會否受到影響；
- (b) 第 1 至 4 號屋宇可否在「鄉村範圍」內興建，以及
- (c) 地點 A 北部的土地是否亦會進行新界豁免管制屋宇發展。

27. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應下列各點：

- (a) 按照文件圖 A-3 航攝照片所示，原來的通道屬申請地點的一部分，現時已經封閉，並已進行土地平整工程。根據先前獲批准的計劃(編號 A/NE-TK/123)，申請人會重新提供一條新通道；
- (b) 在擬建的 37 幢小型屋宇之中，有 33 幢小型屋宇(包括第 1 至 4 號屋宇)已根據城規會先前核准的計劃獲大埔地政專員核准發展。而餘下 4 幢擬議小型屋宇位於「鄉村範圍」內，其小型屋宇申請尚未取得大埔地政專員的批准；以及
- (c) 根據先前核准的計劃，地點 A 北部的土地會作花園用途，申請人並無提交進行小型屋宇發展的建議。

28. 一名委員留意到公眾人士就申請地點內清除草木提出意見，並詢問在二零零零年批准先前申請時，有關地點是否被植物覆蓋。許惠強先生說，先前在申請地點上發現的植被，並非風水林或重要樹木。此外，大部分擬建小型屋宇均位於「鄉村範圍」內。規劃署中央執行管制及檢控組最近進行的實地視察發現，雖然申請地點的草木已被清除，但申請地點上稀疏地種

植樹苗。主席指出，申請人在多年前已提交擬議小型屋宇發展的申請，並於一九九一年首次獲批給規劃許可。當時考慮的規劃因素可能與現時的標準及期望有所不同。

### 商議部分

29. 一名委員注意到，這宗申請中有 4 幢屋宇不符合臨時準則，並認為一次過批准現時申請中的 37 幢屋宇，對其他同類申請有欠公允，即那些個別提交並遭城規會拒絕的同類申請個案。主席亦關注到這點，並指出根據現行規劃指引和評審準則，1 至 4 號屋宇的申請均不會獲得批准。然而，由於當局早年已批給規劃許可，以及這宗申請情況特殊，因此可給予從寬考慮。

30. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。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。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實詳細的保護樹木和美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就連接汀角路和擬議發展的通道和行人路提交建議，並提供有關通道和行人路，而有關建議和情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實緊急車輛通道和消防裝置的建議，而有關建議和情況須符合消防處處長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意現時有一條 DN25 的主水管穿越第 768 號 R 分段私人地段的東南部分(即第 12 號屋宇)。申請

人須把主水管改道以符合水務署署長的要求，並承擔有關的改道費用；

- (b) 留意申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (c) 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) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《供電電纜(保護)規例》訂明的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；
- (e) 盡力保護有關地點上的成熟樹木，並在施工期間，就橫跨兩個地點的天然河道採取所需保護措施；
- (f) 在發展階段根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交申請書；以及
- (g) 留意申請地點附近的主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)]

- (xiii) A/ST/633 擬在劃為「綠化地帶」的沙田沙田嶺路沙田市地段第 465 號(部分)  
設置附屬屋宇的私人花園連泳池  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/633 號)
- 

### 簡介和提問部分

32. 地政總署助理署長／新界吳恒廣先生由於其親戚在申請人的公司工作，故就此議項申報利益。

[吳恒廣先生此時暫時離席。]

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議附屬屋宇的私人花園連泳池；
- (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－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請。擬議私人花園連兩個游泳池的伸展部分與同一住宅地段內的毗連屋宇互相協調，而區內整體環境亦可因申請人擬在申請地點上進行的美化環境和有關工程獲得改善。建議委員附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的美化環境和保護樹木建議。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

35. 主席說，申請地點先前曾獲批給許可，以興建私人花園。現時這宗申請擬把獲批准的私人花園部分地方建成游泳池。當局並無接獲有關政府部門的負面意見和區內人士的反對。

36. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。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。有關許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供足夠的排水和排污設施，並妥為保養，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即為擬議發展供水的任何私人供水系統，申請人須負責其建造、運作和維修保養，而有關情況須符合水務署的要求；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即相關的地盤平整工程和建築工程建議須提交建築事務監督，以待批准；以及
- (c) 渠務署總工程師／新界南的意見，即申請人須在建議書／申請書內指出擬議游泳池池水的排放口。申請人亦須查核排放口下游排水系統的容量是否能應付額外的水流，以及在需要時，自費改善下游排水系統。

[吳恒廣先生此時重返會議席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/231-1 申請把已獲批准住宅發展(位於劃為「農業」地帶的粉嶺近馬料水新村第 83 約地段第 918 號 B 分段、928 號、933 號、938 號、939 號、940 號、941 號、943 號、944 號、945 號、954 號 A 分段、954 號 B 分段、955 號 B 分段、956 號、958 號、1006 號、1009 號、1018 號、1019 號，以及毗連政府土地，申請編號 A/NE-LYT/231)的展開發展期限延長四年至二零一零年四月十二日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/231-1 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 延長已獲批准住宅發展的展開發展期限；
- (c) 政府部門的意見—漁農自然護理署署長不支持這宗申請，理由是申請地點被評定為「良好」的農地，而申請地點附近一帶的農業活動亦相當活躍。此外，並無接獲其他政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員接獲區內人士的意見之中，有一份為馬料水新村村代表提交的反對信。反對理由是鄉村式發展事宜應獲優先處理；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 6.2 段所載的理由，不反對這宗申請。有關發展的展開出現延誤，是由於出現申請人無法控制的技術問題。另外，由於有資料證明申請人已採取合理行動，落實該項核准發展項目，有關申請可獲從寬考慮。延長期限可讓申請人有多些時間解決各項技術問題，特別是與渠務署商討解決方法。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

40. 主席表示這宗申請在一九九六年首次獲得批准。根據現行的城規會規劃指引，若再次延長展開核准發展項目的期限，並非屬於 B 類修訂範圍。如未能如期展開核准住宅發展，申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條，重新提交申請。

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請書內容，批准這宗申請，把展開核准發展項目的期限延長四年，至二零一零年四月十二日止，並須附帶下列條件：

- (a) 提交涵蓋渠務專用範圍的經修訂平面圖，有關圖則須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 按照排水影響評估報告，設計及提供全面的排水設施，而有關情況須符合渠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留意：

- (a) 再次延長規劃許可有效期，並非屬城規會指明的 B 類修訂範圍。如申請人希望再次延長展開發展項目的期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請。有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35 及 36；以及
- (b) 由於區內擬建的污水收集系統暫定於二零一六年完工，申請人須根據就第 17 條覆核申請所提交的補充規劃綱領(一九九五年十二月)的建議，興建污水處理廠，作為紓緩污染問題的臨時措施。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區沈恩良先生出席回答委員的查詢。許先生和沈先生於此時離席。]

## 屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 5

[公開會議]

區內人士所關注的新界元朗八鄉大型住宅發展的參考文件  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 15/06 號)

---

#### 簡介和提問部分

43. 本參考文件所述住宅發展項目指長江實業(集團)有限公司的計劃項目。蔣麗莉博士由於現時與長江實業(集團)有限公司有業務往來，因此已就本議項申報利益。小組委員會注意到她已就未能出席會議致歉。

44. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，元朗區議會在二零零六年二月二十三日的會議上通過一項動議，指責規劃署、地政總署及城規會漠視區內人士的強烈反對，以及環境方面的不良影響，批准八鄉區多個大型住宅發展項目。蘇先生向委員簡介該等發展項目的背景及規劃歷史，有關發展項目為四季豪園、四季雅苑，及另一個在彭家村附近正在施工的新住宅，而後者正是區內村民主要的關注事項。區內村民投訴當局在未有妥善進行諮詢的情況下，批准擬議發展項目，令有關鄉村受到不良影響，嚴重損害區內風水及環境。村代表要求與發展商(長江實業(集團)有限公司)會面，以期解決他們所關注的問題，特別是發展項目在施工階段的事宜。儘管有關部門不斷接觸發展商，以便安排召開會見區內村民的會議，但發展商仍未確定會否召開會議。發展商主要的憂慮是，由於已妥善完成規劃、換地及批核建築圖則方面的程序，並已妥為顧及風水事宜，因此，可進一步解決村民關注的問題方法不多。

45. 蘇應亮先生建議規劃署繼續與元朗民政事務專員及元朗地政專員緊密合作，協助區內代表與發展商進行對話，以尋求解決區內反對意見的方法。期間，城規會會發信回覆元朗區議會，述明該區的規劃意向、城規會在批准住宅發展規劃申請時所考慮的規劃因素，以及為紓緩有關發展項目可能構成的影響而附加的規劃許可條件。另外，他建議城規會致函發展商，促請他們盡快與區內村民進行對話，就村民所關注的事項尋求解決方法。

46. 關於發給元朗區議會的覆函擬稿，一名委員詢問村民聲稱造成的風水影響可如何獲得解決。蘇應亮先生解釋，符合風水與否是一個相當主觀的問題。城規會雖然可在審批申請時，把風水列為考慮因素之一，但風水問題不可能由城規會解決。據他所知，發展商已就建築中的新住宅發展項目進行傳統拜神儀式，但似乎未能完全解決區內村民所關注的問題。

#### 商議部分

47. 一名議員認為，有關事宜由相關的民政事務專員處理，較為恰當，原因是民政事務專員較易與區內村民接觸。主席同意，為訂出雙方均可接納的解決方案，繼續進行對話至為重要。主席在回應委員的詢問時表示，小組委員會有責任向公眾解釋，在批准申請時，所有相關因素(包括公眾意見)均會詳細予以考慮。他建議城規會秘書處向發展商轉達區內人士的憂慮，並鼓勵發展商與區內村民進行對話。

48. 經商議後，小組委員會同意城規會發信回覆元朗區議會所提動議，信中內容將採用文件第 5 段建議的口徑。

49. 此外，小組委員會亦要求秘書處向發展商轉達區內人士的憂慮，並促請發展商盡快與區內村民進行對話，就村民關注的事項尋求解決方法。

#### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/YL-MP/150 的申請  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔新圍村  
第104約地段第2261號S分段餘段(部分)進行填土  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/150 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 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) 擬議填土工程；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請公布期間，當局沒有收到任何公眾意見書，亦沒有接獲由該區民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 5.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括申請書內沒有提供充分理據支持擬議的填土工程，因為申請人提出的蚊患及個人安全問題，可透過更適當及有效的方法解決，例如定期疏導申請地點的積水，以及在申請地點設置適當的圍欄。食物環境衛生署署長亦認為可採用生物防治措施或生物殺蟲劑以解決問題。申請人沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水造成不良影響。申請地點大部分地方已在沒有規劃許可的情況下被填平，如果批准這宗申請，將會為同類的填土申請立下不良先例。

51. 主席表示，小組委員會於二零零五年十二月二十三日議決延期對申請作出決定，讓申請人提交進一步資料以澄清擬議填土工程的目的。申請人在提交的進一步資料中重申，填土工程是為了消除蚊患及保障村民的安全。申請人並且撤回在原本申請中擬議的休憩用地及將來作小型屋宇發展的建議。

52. 委員提出以下問題：

- (a) 在進行填土工程前，申請地點是魚塘抑或休耕農地；
- (b) 申請人將會以適當的填土物料抑或固體廢料填平申請地點；以及
- (c) 當局是否會對申請地點採取強制執行行動。

53. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提出以下要點：

- (a) 根據文件繪圖 FA-1 及圖 FA-2，申請地點以往曾經是一個池塘。然而，從二零零四年八月的航攝照片(圖 FA-3 b)所見，申請地點已被植物覆蓋，故此該池塘可能已經乾涸。據圖 FA-4 及二零零五年十月的航攝照片(圖 FA-3 a)所顯示，有關植物已被清除，而申請地點亦已被填平；
- (b) 申請人在提交的資料中建議把整個申請地點填高約一米。申請人並未有就其所使用的物料提供資料，而申請地點已在沒有規劃許可的情況下被填平；以及
- (c) 根據文件 F-附錄 I 第 4 段，這宗申請與一宗對涉嫌違例填土採取強制執行規劃管制行動的個案有關。

#### 商議部分

54. 部分委員認為申請人已在沒有規劃許可的情況下進行填土工程，如果批准這宗申請，將會發出錯誤訊息，使人誤會小組委員會會容忍有關活動。由於有其他更有效的方法可解決蚊患及個人安全問題，委員普遍認為雖然申請人提交了進一步資料，擬議的填土工程的目的仍不清晰，而這宗申請亦無充分理據支持。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供充分理據支持擬議的填土工程。如果批准這宗申請，將會為同類的填土申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/347 擬在劃為「綠化地帶」的屯門青山山頂青山發射站毗連政府土地  
關設電視發射塔裝置  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/347 號)
- 

### 簡介和提問部分

56. 小組委員會留意到申請人於二零零六年三月十三日要求城規會延期考慮其申請，以便有時間提交有關美化環境和視覺影響建議的補充資料。

### 商議部分

57. 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，將有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTTY/137 在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑第130約地段第868號及869號關設臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車及吊雞車停車場及維修場(貨車包括輕型、中型及重型貨車)、活動起重機停放及維修場、貯物用地(包括貨櫃存放)和附設地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTTY/137號)
- 

### 簡介和提問部分

58. 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) 擬關設的臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車及吊雞車停車場及維修場(貨車包括輕型、中型及重型貨車)、活動起重機停放及維修場、貯物用地(包括貨櫃存放)和附設地盤辦公室(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，因為申請地點和有關通道附近一帶有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，由一名區內居民提出，表示反對申請，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且有關發展可能會構成環境滋擾，如噪音、車輛廢氣、水污染和眩光等；此外，亦會對交通、排水和景觀造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10。有關發展涉及停放私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車、吊雞車、活動起重機和修理工作，與附近的民居不相協調，亦會對區內易受影響的用途構成環境滋擾。申請書內未有提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。由於在「綠化地帶」內先前並無同類用途獲批給規劃許可，批准這宗申請會立下不良先例。

59. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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，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。這宗申請並無特殊情況，足以令小組委員會作出特別考慮；
- (b) 有關發展與附近地區不相協調；
- (c) 申請書內未有提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然；倘此類申請均獲批給許可，累積影響所及，會令「綠化地帶」被該等發展侵佔，亦會令該區的自然環境質素普遍下降。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL/138 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗禮修村第 120 約多個地段及毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/138 號)
- 

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生修正文件第 10(e)段，表示最後一行應為「發展會對附近地區的交通造成不良影響」。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) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門所提出的反對；
- (d) 在公布期內接獲七份公眾意見書，表示反對申請，理由是現有連街燈的行人通道會受到阻隔；由於公用設施設於申請地點內，附近村落的居民將會無法進行維修保養；申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，應保留為鄉村擴展區作發展小型屋宇之用；擬議發展會對附近地區的排水、排污、景觀和生態造成不良影響；申請地點附近分別有一項改劃地帶要求和一宗並非作新界豁免管制屋宇發展的規劃申請，但因可能會對附近地區的交通造成不良影響而遭拒絕；批准這宗申請會為同類個案立下不良先例；
- (e) 民政事務專員亦接獲一名禮修村村民的意見，對申請地點的圍欄工程阻隔了一條現有行人徑表示關注，並要求發展商在申請地點外圍預留一條闊兩米的行人徑；

- (f) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 11.2 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括根據元朗分區計劃大綱圖的較早版本，擬議發展(屋宇)在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，而有關發展的建築圖則已於二零零二年九月獲得批准，換地申請亦於二零零三年一月獲元朗地區地政會議通過。然而，爲了符合運輸署有關提供 20 個車位的要求，申請人須根據二零零四年五月修訂的現行分區計劃大綱圖內有關「鄉村式發展」地帶的「註釋」取得規劃許可。與獲批准的建築圖則相比，擬議屋宇發展的發展密度並無增加，設計和布局亦沒有重大改變。爲了解決運輸署和渠務署關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提供泊車和上落貨設施，並提交排水影響評估。至於區內人士對行人通道和公用設施改道所關注的問題，元朗地政專員表示可在批地階段作出處理，申請人亦已同意這樣的安排。就可能對附近地區的排水、排污、交通、景觀和生態造成不良影響的問題，有關政府部門(包括渠務署、環保署和運輸署)均沒有對申請提出反對。當局已建議附加適當的規劃許可附帶條件，以解決提出的有關問題。

62. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

63. 主席指出，在有關分區計劃大綱圖於二零零四年五月二十八日作出修訂前，擬議發展在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途。考慮到擬議修訂屬技術性質，換地申請亦已獲當局同意，以及申請人基於有關「鄉村式發展」地帶的「註釋」部分其後作出了修訂，才須取得規劃許可，委員認爲這宗申請可獲從寬考慮。

64. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在展開地盤平整工程前提交美化環境建議(包括一份樹木勘察和保護樹木計劃)，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實獲接納的美化環境建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估，以證明擬議發展不會增加毗鄰地區水浸的風險，並且落實在排水影響評估內所建議的紓緩水浸措施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展設計並提供車輛通道安排、泊車和上落貨設施，而有關安排和設施須符合運輸署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 元朗地政專員的意見，即有關個案提交地區地政會議時，地政處會建議要求申請人負責保養一條行人通道，以及換地條件中載有標準條文，規定申請人須為受擬議發展影響的公用設施安排任何所需的改道工程；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清連接申請地點和粉錦公路的道路／通道／路徑的土地類別，以及管理／保養的責任誰屬，並應徵詢有關地政／保養當局的意見；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在提出入住許可證申請前，須完成一條至少 4.5 米闊的擬議通道的工程。申請人亦須遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條就提供緊急車輛通道所作出的規定；

- (d) 消防處處長的意見，即在申請地點提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部內訂定的標準；
- (e) 渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應妨礙位於毗鄰的量水站，而渠務署人員和工人應可隨時自由進入量水站進行視察和保養工作；以及
- (f) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於指定地區第 2 號，其地下深層可能有大理石溶洞。申請人應根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交建築圖則、地基圖則和地面調查建議，以待批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/434 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、1511 號餘段(部分)、1512 號(部分)、1520 號(部分)、1521 號(部分)、1522 號(部分)、1524 號(部分)、1526 號(部分)、1527 號餘段(部分)、1533 號(部分)、1534 號(部分)、1535 號(部分)、1536 號、1537 號、1538 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃和附設辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/434 號)
- 

### 簡介和提問部分

66. 小組委員會留意到申請人於二零零六年三月三十日要求城規會延期考慮其申請，以便有時間回應各政府部門就申請所關注的問題。

### 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/436 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第3173號B分段、3173號C分段、3175號、3176號、3178號(部分)、3184號(部分)、3185號及3187號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及建築機械和物流車輛後勤中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/436號)
- 

#### 簡介和提問部分

68. 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) 擬議的臨時露天存放建築材料及建築機械和物流車輛後勤中心(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，因為申請地點和／或有關通道附近一帶有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。其他有關政府部門並無對申請提出反對；
- (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，理由載於文件第 12.2 段，即申請地點的擬議臨時露天貯物用途與附近的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但自一九九九年以來已有五宗先前的規劃申請在有附帶條件的情況下獲批給許可，而過去數年環保署署長並沒有接獲有關申請地點環境方面的投訴。爲了把可能出現的噪音影響減至最低，會建議申請人遵守《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。

[賴錦璋先生此時返回會議席上。]

69. 一名委員留意到，是次申請所涉的用途與先前獲批給許可的申請用途類似，但上一宗申請因未能履行與車輛進出通道有關的附帶條件而遭城規會撤銷許可。由於申請地點根據城規會規劃指引編號 13D 位於第 1 類地區，城規會通常會從優考慮，這名委員表示倘批准這宗申請，未知會否助長申請人不履行規劃許可附帶條件的情況。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生解釋，在考慮延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請時，城規會所採用的最新做法，是有關申請須於指定期限屆滿前不少於六個星期內提出。倘有關申請提出太遲，而城規會未能在許可有效期屆滿前考慮有關申請，則城規會不會考慮該申請，而有關的規劃許可亦會被撤銷。由於申請人提交的延長期限申請不符合最新規定，因此須重新提交申請。蘇先生回應這名委員提出的關注時，表示倘申請獲批給許可但申請人並無履行規劃許可附帶條件，城規會在有需要時會再度撤銷有關許可。此外，小組委員會可批給較短的履行規劃許可附帶條件時限，從而密切監察有關情況。

#### 商議部分

70. 主席表示可以考慮批給較短的履行規劃許可附帶條件時限；並表示有關規劃申請收取費用的立法程序完成後，與提交全新申請比較，相信申請人會更盡力履行規劃許可附帶條件。

71. 秘書表示，申請人已履行規劃申請編號 A/YL-HT/202 和 263 的所有規劃許可附帶條件。該兩宗申請分別於二零零一年十月二十六日和二零零二年七月二十五日獲批給許可，有關

的附帶條件包括美化環境、排水、車輛通道和在申請地點鋪築地面和加設圍欄。申請人這次提出申請，是由於未能符合有關提出延長履行期限申請的最新規定，該最新規定主要基於就有關事宜所得的最新法律意見而訂定。

72. 主席回應一名委員的詢問時，表示申請地點位於第 1 類地區內，先前曾有相同的用途獲批給許可，因此並無有力理由拒絕申請。批准這宗申請並批給較短的履行規劃許可附帶條件時限，可讓小組委員會密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

73. 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，至二零零九年四月七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內保養申請地點上所有為美化環境而栽種的現有植物；
- (b) 在規劃許可有效期內保養申請地點上所有現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月七日或之前)，在申請地點提供新一批樹木以作替代，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月七日或之前)，提交有關車輛進出通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，獲接納的車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)落實，而落實情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年七月七日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升

裝水式／三公斤裝乾粉式滅火筒，而有關設備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的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) 如在上述指明日期當日仍未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，並會被撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關情況和落實規劃許可附帶條件的狀況；
- (b) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點上搭建構築物；
- (d) 採用「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」中訂明的環境影響紓緩措施，以減低可能對毗鄰地區環境造成的影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即如果在運作時發現任何排水設施不足或欠妥，申請人須作出補救措施；
- (f) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據先前申請編號 A/YL-HT/366 栽種的樹木，大部

分均狀況良好，但發現申請地點的東南角少了三棵樹，需要補回；

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清通往申請地點的通道的土地類別，以及管理／保養責任誰屬，並徵詢有關地政／保養當局的意見；以及
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114A 就路口的車輛進出通道提交建議，並闢設有關通道，而路政署不須負責介乎屏廈路和有關地點的通道的維修保養事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LFS/143 擬在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第129約地段第2182號餘段闢設臨時機械維修工場及廢料回收場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/143 號)
- 

#### 簡介和提問部分

75. 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) 闢設臨時機械維修工場及廢料回收場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 - 警務處處長反對這宗申請，因為有關發展會增加該區的交通負荷。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受滋擾的用途，而且預計有關發展會造成環境滋擾。環保署署長於二零零三年接獲一宗有關該地點的投訴。此外，並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，一名元朗區議會議員對申請提出反對，理由是會對區內的交通和旅遊業發展造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括擬議發展與附近以海鮮市場和食肆馳名的流浮山旅遊點不相協調。申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；擬議發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D；申請地點南鄰曾有三宗同類申請遭小組委員會拒絕，而有關的規劃情況並無改變，故不能偏離小組委員會先前所作的決定。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 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環境、排水及景觀造成不良影響；以及
- (b) 擬議發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，理由是有關政府部門就環境、排水及景觀方面提出了負面意見。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-NSW/168 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍山貝村第 115 約地段第 1290 號 A 分段至 1290 號 U 分段、1290 號 W 分段至 1290 號 Z 分段、1290 號 AA 分段至 1290 號 AG 分段及 1290 號餘段進行填塘，以發展新界豁免管制屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/168 號)
- 

### 簡介和提問部分

78. 小組委員會留意到申請人於二零零六年三月二十九日要求城規會延期三個月才考慮其申請，以便有時間提交補充資料，就受關注的技術問題及公眾人士提出的意見作出回應。

### 商議部分

79. 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最多兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-PS/238 在劃為「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 390 號(部分)、391 號(部分)、392 號(部分)、394 號(部分)、395 號(部分)、396 號(部分)及毗連政府土地設置臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/238 號)
-

### 簡介和提問部分

80. 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) 臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場(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，因為申請地點和有關通道的附近一帶有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。其他政府部門並無對申請提出反對；
- (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 - 規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括擬設置的臨時公眾停車場涉及停泊中型貨車，可能會對附近的住宅用途造成不良影響；並無足夠資料證明有關發展不會對附近住宅用途的環境造成不良影響；以及批准這宗申請，會為此地帶內作中型貨車和貨車停車場的同類申請立下不良先例。

81. 委員並無就申請提出問題。

[陳嘉敏女士此時返回會議席上。]

### 商議部分

82. 主席指出，附近地區主要作住宅用途。雖然私家車和輕型貨車的停泊設施可能有助應付區內村民的需求，但停泊中型貨車會造成不良的環境影響，環保署署長亦對這宗申請提出反對。

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (a) 有關發展與附近地區(尤其是毗鄰的住宅構築物)不相協調；
  - (b) 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不良影響；以及
  - (c) 在此「鄉村式發展」地帶內，先前並無同類申請曾獲批給許可。批准這宗規劃申請，會為此「鄉村式發展」地帶的其他同類申請立下不良先例；倘這些申請均獲批給許可，累積影響所及，該區的環境質素會有所下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PS/239 在元朗屏山第 122 約地段第 568 號、569 號餘段、586 號、590 號及 591 號  
設置臨時私家車及輕型貨車公眾停車場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/239 號)
- 

#### 簡介和提問部分

84. 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) 設置臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見一並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲區內居民提交的一份公眾意見書，對該申請提出反對，理由是該公眾停車場可能會侵佔申請地點界線以外的毗連土地，以及申請地點內發現停泊了重型貨車。該處傳出的汽油味可能會引

起火警。此外，有關發展亦會產生噪音，而排水渠淤塞亦可能引致衛生方面的問題；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括該臨時公眾停車場(只供停放私家車及輕型貨車)與附近地區(大多用作住宅用途)並非不相協調。有關發展不會對附近的交通、環境、排水及視覺造成不良影響。申請地點先前曾有三宗作相同用途的申請獲得批准(編號 A/YL-PS/115、159 及 212)，而最近一宗申請是在二零零五年五月十三日獲批給許可。在這些先前申請獲得批准以來，有關的規劃情況並無改變。雖然區內人士曾就環境問題提出反對，但有關部門(包括環境保護署)對申請並無負面意見。區內人士所關注的事項可按文件第 11.3(b)段的建議，透過附加一項規劃許可附帶條件解決，即限制停泊的私家車及輕型貨車不可超過 5.5 公噸重，以及納入第 11.5(c)段所載有關維修保養現有排水設施的指引性質條款。

85. 委員注意到申請書內所申請的用途，與先前獲准的申請(編號 A/YL-PS/212)用途相同，但有關許可因申請地點內發現停泊了貨車而被撤銷。一名委員留意到有較大型貨車停泊在申請地點(如文件圖 A-4 所示)，詢問如何確保該處會用作申請人擬議的用途。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生稱，當局會撤銷規劃許可，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展，採取執行管制行動。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請書內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 任何車輛如未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得停泊／存放在申請地點內；

- (b) 除申請人所建議的私家車及輕型貨車(不可超過 5.5 公噸重)外，其他車輛不得停泊在申請地點內；
- (c) 如申請人所建議，由晚上八時半至翌日早上八時半，不得在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可的有效期內，須經常保養申請地點上為美化環境而栽種的植物，包括替換已凋謝的植物；
- (e) 在規劃許可的有效期內，須經常維修保養申請地點的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零零六年十月七日或之前），在地盤辦公室提供一個九公升裝水式 / 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；
- (g) 如在規劃許可有效期的所有時間內未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；
- (h) 如在指定日期或之前仍未履行規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可是批給申請的用途／發展；當局不會容忍現時在申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展。此外，亦應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展。

88. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即須就搭建構築物向元朗地政處申請短期豁免書。地政處會保留所有權利，對農業地段內搭建的違例構築物，採取管制行動；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即必須維修保養根據先前申請編號 A/YL-PS/115 及 159 所提供的渠務設施，如在運作期間發現有關設施不足／欠妥，須作出補救措施；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須移走申請地點範圍內屬於當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理和維修責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即途經屏興里的擬議車路由運輸署批核。申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113／H1114 或編號 H5115／H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路情況的圖則為準)，在屏興里的核准位置自費興建適當的車輛出入通道(路面寬度由運輸署訂定)，並在展開挖掘工程前，向路政署申領挖掘准許證。
- (g) 留意康樂及文化事務署(古物古蹟辦事處)的意見，即除非事先獲該辦事處書面同意，否則不得在申請地點進行挖掘工程；以及
- (h) 依照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(x) A/YL-PS/240 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第122約地段第43號E分段(部分)、43號F分段(部分)、43號G分段(部分)、43號餘段(部分)、44號(部分)、72號(部分)、73號(部分)、74號(部分)、75號(部分)、76號(部分)及79號(部分)及第126約地段第659號A分段(部分)、659號B分段(部分)、659號C分段(部分)及毗連政府土地設置臨時私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/240號)

---

(xi) A/YL-PS/241 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第122約地段第82號A分段(部分)、82號B分段(部分)、82號C分段(部分)、82號餘段、91號C分段(部分)、91號餘段、92號(部分)、93號A分段(部分)、93號B分段(部分)、93號F分段(部分)、93號餘段(部分)、94號A分段(部分)、94號B分段、94號C分段(部分)、94號D分段(部分)、94號G分段、94號餘段(部分)、96號A分段(部分)、96號B分段(部分)、96號C分段(部分)、96號D分段(部分)、96號E分段(部分)、96號F分段、96號G分段、96號H分段、96號I分段(部分)及毗連政府土地設置臨時私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/241號)

---

簡介和提問部分

89. 小組委員會留意到編號 A/YL-PS/240 和 241 的申請性質類似，而且申請地點彼此十分接近，因此同意一併考慮該兩宗申請。

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架公眾停車場(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，因為申請地點和有關通道附近一帶有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內，當局接獲蝦尾新村代表提交的公眾意見書，對兩宗申請提出反對，理由是有關申請涉及噪音滋擾及在行人路上停泊車輛的問題，而且有關發展會產生沙土，堵塞排水道；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D；元朗地政專員正在處理一些涵蓋申請地點的小型屋宇發展申請；擬議發展與附近的住宅用途不相協調，會構成環境滋擾；申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響；在有關「鄉村式發展」地帶內，先前並無作私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架公眾停車場的申請曾獲批給許可，以及批准有關申請會立下不良先例。

91. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-PS/240 和 A/YL-PS/241 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內未有提供有力的理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為並無特殊的原因，足以支持批給許可，而有關發展與附近的民居亦不相協調；以及
- (c) 申請書未有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。

[夏鎂琪女士此時離席，吳恒廣先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xii) A/YL-PS/242 申請把劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 973 號(部分)、981 號(部分)、983 號、986 號(部分)、988 號、1031 號(部分)、1033 號(部分)、1034 號、1035 號(部分)及毗連政府土地的規劃許可續期作臨時停車場(貨櫃車拖頭及拖架)、車輛及輪胎修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/242 號)

---

## 簡介和提問部分

93. 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) 有關臨時停車場(貨櫃車拖頭及拖架)、車輛及輪胎修理工場的規劃許可續期(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，因為申請地點和有關通道附近一帶有些易受滋擾的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，由申請地點其中一名土地擁有人提出，表示反對申請，理由是申請人並無向他發給通知或徵求他的同意；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合「露天貯物」地帶的規劃意向，亦符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D 和就「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」頒布的城規會規劃指引編號 34。有關發展與附近性質類似的土地用途互相協調，而先前獲准的申請(編號 A/YL-PS/146)的規劃許可附帶條件亦已全部履行，包括提交並落實美化環境建議和排水建議，以及為申請地點鋪築地面／設置圍欄。環保署署長關注的問題，可透過限制擬議發展運作時間的規劃許可附帶條件解決。至於公眾人士的意見方面，申請人已符合就取得擁有人的同意／向擁有人發給通知而頒布的城規會規劃指引編號 31，在申請地點貼出關於該申請的通知，及把通知送交屏山鄉事委員會。當局亦會告知申請人與有關的土地擁有人解決土地問題。

94. 主席表示，小組委員會先前曾討論有關取得土地擁有人的同意或向土地擁有人發給通知的事宜。小組委員會決定，倘申請獲城規會批給許可，應告知申請人須與土地擁有人聯絡。城規會不會介入申請人與土地擁有人之間的任何土地糾紛。

#### 商議部分

95. 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，至二零零九年四月七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點上為美化環境而栽種的植物，包括替換已凋謝的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點上的排水設施；以及
- (e) 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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期租約和短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入規管範圍，否則地政處會考慮對佔用人／擁有人採取適當的管制行動；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理和保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在批給規劃許可後的三個月內就申請地點上的現有排水設施提交有關其狀況的記錄；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移走在申請地點範圍內屬於當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准；
- (f) 留意消防處處長的意見，即把申請地點作修理輪胎用途，可能會涉及存放／使用危險品；申請人應與危險品課聯絡，以便就有關處所的領牌規定徵詢該課的意見；以及
- (g) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[吳恒廣先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiii) A/YL-KTN/246 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗錦田第 109 約的政府土地  
設置宗教機構和附屬設施  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/246 號)

---

### 簡介及提問部分

97. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建宗教機構和附屬設施；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱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 — 規劃署基於文件第 12.1 段所述的理由，不支持這宗申請。理由包括擬議發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。雖然申請地點約 94% 的土地面積(1 115 平方米)計劃用作私人休憩用地，但事實上，有關土地是擬議宗教機構整體的一部分，而當中部分土地位於「綠化地帶」之內。該發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 (「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」) 所定的要求。該處曾進行地盤平整工程及砍伐樹木。在擬議建築物二樓設置的祠堂將用作安放天德宮信眾的長生牌位，因此可能會在盂蘭節及春秋二季的其他祭祀日子吸引大批信眾或市民到來。此外，亦無資料證明擬議發展不會對附近一帶的交通及排水造成負面影響。倘批准這宗申請，將會立下不良先例，導致區內的鄉郊環境普遍下降。

98. 一名委員詢問擬議發展可容納的人數。蘇應亮先生表示，擬議三層高的建築物規模，與傳統小型屋宇類似，而每層面積約 65 平方米。雖然擬議建築物內所容納的人數可能不會太多，但擬議私人休憩用地(大部分已平整為混泥土地台)同樣可用作舉行祭祀活動。由於現有的天德宮、擬議三層高建築物及私人休憩用地均會用作舉辦活動，其帶來的累積影響令人關注。

#### 商議部分

99. 主席表示，並無資料證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響。

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。「綠化地帶」的規劃意向，則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，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離這些地帶的規劃意向；
- (b) 申請書沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的景觀、交通及排水造成負面影響；以及
- (c) 倘若批准這宗申請，將會為「農業」地帶及「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致區內的鄉郊環境普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-KTN/249 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田北第 104 約地段第 3316 號餘段、3337 號餘段、3338 號餘段(部分)、3339 號、3340 號餘段、3342 號(部分)、3343 號至 3345 號、3346 號(部分)、3347 號、3348 號、3349 號餘段、3350 號、3351 號(部分)、3359 號餘段及 3360 號餘段及毗連政府土地臨時銷售二手汽車及停泊私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/249 號)
- 

### 簡介和提問部分

101. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時銷售二手汽車及停泊私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點北鄰及東鄰有一些民居，預計有關發展會對這些民居造成環境滋擾；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，意見書建議多個方法，避免申請地點對環境構成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括該發展符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）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」）所定的要求。申請地點先前有一宗作相同用途的申請（編號 A/YL-KTN/233）獲批給許可，但有關許可因未有履行有關提供排水設施的規劃許可附帶條件而被撤銷。此外，申請人提交延長期限申請的日期，與有關期限的屆滿日期太過接近，因此不符合城規會規劃指引編號 34（「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」）所定的要求。由於申請人證明曾盡力履行其他規劃許可附帶條件，並已展開早前未落實的排水設施工程，因此可獲從寬考慮。雖然環保署署長不支持該申請，但透過附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間及所進行的活動，可有助解決有關附近地區的環境滋擾問題。現建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，以便密切監察有關情況。

102. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請書內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期一年，至二零零七年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點作業；
- (b) 不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 如申請人建議，在申請地點內不得進行拆車、車輛維修保養、清洗、噴油及其他工場活動；
- (d) 把擬議發展的南面界線移後，以免侵佔政府土地及水務專用範圍；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年七月七日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況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(即在二零零六年七月七日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期的任何時間內未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；
- (h) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意所批給的規劃許可有效期較短(為期一年)，而履行規劃許可附帶條件的期限亦較短，以便密切監察發展項目及有關履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 自行與申請地點的擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處會保留權利，對違規情況採取管制行動。如批給規劃許可，應提醒申請人向地政處申領短期豁免書，以便把該地段內的違例構築物納入規管範圍。然而，地政處不保證申請會獲批准；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明由新潭路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及此道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與新潭路的現有車路並非由該部門負責維修保養。申請人應向負責維修該車路的部門徵詢意見。至於申請地點以外有關設置及維修保養擬議排水設施的責任問題，須予澄清；
- (f) 採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂定的紓緩環境影響措施，把可能構成的環境滋擾盡量減至最少；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物須予移走。進行所有建築工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即在申請地點搭建構築物前，申請人及其承建商須就有關在架空電纜附近進行工程時須保持的安全工作距離，徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見。如未能保持足夠安全工作距離，或因與有關發展的位置接近而可能引致觸電危險，申請人及其承建商須直接與中電聯絡，以便把相關一段的架空電纜移走或以地下電纜取代。申請人及其承建商在電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 條)制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xv) A/YL-KTS/365 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 583 號、587 號、588 號(部分)、589 號餘段(部分)、590 號餘段(部分)、591 號餘段(部分)、592 號餘段(部分)及 593 號餘段(部分)  
擬議臨時露天存放建築材料及機械，連機械維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/365 號)
- 

### 簡介及提問部分

105. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料及機械，連機械維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 由於預期有關發展會對貼近申請地點北面及東面的民居帶來環境上的滋擾，環境保護署署長並不支持這宗申請。該署在二零零三年

收到一宗有關申請地點的投訴和在二零零五年收到兩宗投訴。渠務署總工程師／新界北對排水設施表示關注；而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為申請人提交的美化環境建議有不足之處。此外，並無接獲其他有關政府部門提出的反對；

- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾意見，就這宗申請提出反對。其中一名提意見人關注到申請地點已用作存放貨櫃，而非存放建築材料；並基於噪音滋擾、出入路口問題、產生臭味及導致水浸等理由反對這宗申請。另一名提意見人關注到申請地點過於接近民居，而該地點四周並未有設置適當的圍欄，加上危害道路安全、造成火警危險、噪音滋擾、環境污染及排放污水等問題，亦對這宗申請提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 12.2 段所述的理由，不支持這宗申請。理由包括這項發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D；擬議用途貼近民居；申請人沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響。雖然作臨時露天存放車輛(為期十二個月)的先前申請(編號 A/YL-KTS/131)於一九九八年十一月二十日經覆核後獲城市規劃委員會批給許可，但申請人並沒有盡力履行規劃許可附帶條件，提交及落實有關美化環境及排水設施的建議。同時，這宗申請的地盤界線大幅擴展，由佔地 1 100 平方米增至 4 150 平方米，以改該地點貼近民居及常耕／休耕農地，而擬議發展與這些用途並不協調，因此，這宗申請不能與先前的許可獲得同一考慮。此外，區內人士亦提出反對，理由是對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

107. 主席總結說，這宗申請的地盤面積較先前在一九九八年獲批給規劃許可的面積大幅增加，而且環境保護署署長及區內居民均提出反對。

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並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，由於民居貼近申請地點，容易受有關發展帶來的環境滋擾所影響；以及
- (b) 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、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xvi) A/YL-KTS/366 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田第109約地段第393號(部分)  
闢設臨時貨倉、工場及辦公室(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTS/366號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉、工場及辦公室(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見 — 由於預期有關發展會對附近的民居帶來環境上的滋擾，環境保護署署長並不支持這宗申請。此外，並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公眾查閱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 – 規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點與毗鄰的住宅發展不相協調，在這方面，環境保護署署長在二零零五年接獲一宗投訴，而規劃署亦在二零零五年十月接獲投訴，指該地點的工場活動產生噪音滋擾和影響交通。申請人並沒有提交資料，證明擬議發展不會對環境及排水造成不良影響。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；而申請書內沒有提供足夠資料，證明不能搬遷至其他地點；
- (b) 有關發展與申請地點毗鄰的民居不相協調，所產生的環境滋擾，可能會對該等民居有不良影響；以及
- (c) 申請書內沒有提供資料，證明擬議發展在環境和排水方面，不會對附近地區造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xvii) A/YL-KTS/367 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第113約地段第299號餘段(部分)、301號(部分)、302號、304號(部分)、305號(部分)、308號(部分)、309號(部分)、310號及311號(部分)及毗連政府土地關設臨時私家車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/367號)
- 

### 簡介及提問部分

112. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私家車公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 運輸署助理署長／新界反對這宗申請，因為錦河路主要是用作維修排水渠的通道，其設計並沒有預算由沿路進一步發展所帶來的額外交通流量。總城市規劃師／城市設計及園境亦提出反對，因為擬議用途與該區現有景觀特色不相協調，可能會對景觀質素帶來不良影響。此外，並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由包括會對鄉郊地區的寧靜帶來不良影響，造成環境污染及危害道路安全；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第11.1段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括申請地點面積頗大(約7900平方米)，並鄰近民居，這些住宅用途容易受擬議用途帶來的不良環境滋擾及車輛流量所影響。這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並鄰近位於西面的「自然保育區」地帶，與該

區現有景觀特色不相協調，可能會對景觀質素帶來不良影響。申請書內沒有提供資料，證明這項發展不會對附近地區的景觀、交通及排水造成不良影響。倘若批准這宗申請，將會立下不良先例。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

114. 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，即保存和保護良好的農地作農業用途，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，足以令城市規劃委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展與周圍環境不相協調，因為附近民居很容易受這項發展帶來的不良環境滋擾所影響；
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明這項發展不會對附近地區的景觀、交通及排水造成不良影響；以及
- (d) 倘若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，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)]

(xviii) A/YL-KTS/368 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
第 106 約地段第 1637 號餘段、1649 號  
A 分段(地下)及 1649 號餘段(地下)  
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-KTS/368 號)

---

### 簡介和提問部分

115. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時酒樓餐廳，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在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——規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。有關理由包括：有關發展與附近一帶的鄉郊土地用途(包括村屋和住宅發展)並非不相協調，而且不大可能對附近地區的環境和排水造成不良影響。有見及此，有關政府部門(包括環境保護署和食物環境衛生署)均對這宗申請沒有負面意見。為解決運輸署所關注的車輛通道安排事項，已建議制定規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實車輛通道建議。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或以前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七

日或以前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或以前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七日或以前)提供，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的六個月內(即在二零零六年十月七日或以前)提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七日或以前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七日或以前)提供緊急車輛通道、消防供水和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 如在指定日期或之前仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點其他有關擁有人解決與發展有關的土地問題；

- (b) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即會對場內相關的違例構築物採取管制行動，特別是那些由持有建屋牌照的建築物延伸出來的臨時構築物；
- (c) 注意消防處處長的意見，即如果露天屋棚用作戶外座位，應拆除屋棚的金屬構築物；如果露天屋棚用作座位區，其結構的穩定性和安全應由合資格人士核證；
- (d) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不表示屋宇署不會根據《建築物條例》及附屬規例，對場內任何構築物作出追究。屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，對有關違例構築物採取適當行動。根據《建築物條例》，任何擬進行的新工程(包括臨時構築物)均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；
- (e) 採取《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》中訂明的環境影響紓緩措施，以期盡量減低可能造成的環境滋擾；以及
- (f) 注意食物環境衛生署署長的意見，即如果場內曾經營食物業，申請人須向食物環境衛生署另行申領食肆牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xix) A/YL-PH/515 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 135 號餘段(部分)、136 號(部分)、138 號 B 分段餘段(部分)及 139 號餘段(部分)臨時露天存放待售挖土機及推土機(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/515 號)

---

簡介和提問部分

119. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售挖土機及推土機（為期兩年）；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為該區附近有些易受影響的用途（與申請地點相距約 20 米），預計有關發展會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界指出，如果擬議車輛通道會途經一條由粉錦公路分岔出來的行人天橋，就道路安全而言，該車輛通道並不可以接受。渠務署總工程師／新界北表示並不滿意申請人提交的排水建議。水務署總工程師／發展(2)要求申請人提交有關現有鋼橋交通負載量的評估，以證明橋下的水管不會受到破壞；
- (d) 在公眾查閱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 — 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近一帶的土地用途(以住宅構築物和常耕／休耕農地為主)不相協調。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。最近兩宗擬作臨時露天存放挖土機及起重機的先前申請(編號 A/YL-PH/403 及 491)均被城規會駁回，而有關的規劃情況並無改變，故缺乏理據支持應偏離小組委員會及城規會先前所作的決定。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

121. 主席知悉，於二零零五年九月被拒絕的先前申請(編號 A/YL-PH/491)，其擬議用途會令重型車輛在該區出入行駛。

122. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要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。此外，該地帶的目的是要發展低層、低密度的住宅，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。而申請書內未有提出充分理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近一帶的土地用途(住宅構築物和常耕／休耕農地)不相協調；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。

[杜德俊教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xx) A/YL-PH/517 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗上輦八鄉第 111 約地段第 208 號  
臨時銷售二手私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/517 號)

---

## 簡介及提問部分

123. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時銷售二手私家車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 由於預期有關發展會對附近易受影響用途帶來環境上的滋擾，環境保護署署長並不支持這宗申請。渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人所提交的排水及美化環境建議並未符合要求；
- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾人士的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對。不過，在文件發出後，元朗地政專員轉交一封由八鄉上輦村一名村民於二零零六年三月二十一日寄出的信件，信內對在申請地點進行有關發展可能帶來的滋擾表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦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」所頒布的規劃指引編號 13D。申請書內沒有提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書並無提供充分理據，足以令城市規劃委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的一般準則，而且這宗申請並無出現特殊情況，故不足以令城市規劃委員會批給許可，而且這項發展與附近大多用作住宅用途的鄉村地帶不相協調；以及
- (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環境、景觀及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxi) A/YL-ST/305 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)和 768 號餘段(部分)及第 105 約地段第 200 號 B 分段(部分)、204 號餘段(部分)和 215 號餘段(部分)及毗連政府土地編號 A/YL-ST/233 申請的規劃許可續期以臨時露天存放貨櫃及設置貨櫃車拖架停車場連附屬設施(連一個 2 000 公升柴油缸)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/305 號)

---

(xxii) A/YL-ST/306 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約多個地段及毗連政府土地編號 A/YL-ST/232 申請的規劃許可續期以臨時露天存放貨櫃及設置貨櫃車拖架停車場連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/306 號)

---

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

126. 鑑於編號 A/YL-ST/305 和 306 的申請性質類同，而且有關申請地點的位置接近，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

127. 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) 分別就申請編號 A/YL-ST/233 和 232 的規劃許可申請續期，為期三年，以臨時露天存放貨櫃及設置貨櫃車拖架停車場連附屬設施。前者包括一個容量達 2 000 公升的柴油缸；
- (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由元朗區議員就這兩宗申請提交的公眾意見書；提意見人認為，申請人應取得有關地段擁有人的同意，並簽訂租約；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 12.2 段所載的理由，不反對這兩宗申請，理由包括：申請人已履行所有就先前獲批准申請制定的規劃許可附帶條件；擬議的臨時用途並非與附近一帶的土地用途不相協調；已知的技術問題可透過相關的規劃許可附帶條件獲得解決。至於有關取得擁有人同意和簽訂租約的公眾意見，當局會告知申請人須自行與有關擁有人解決與發展有關的土地問題。

128. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

129. 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，批准編號 A/YL-ST/305 的申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，把申請地點的界線後退至工務計劃項目編號 112CD 工程，即「新界北部雨水

排放系統改善計劃 – A 部分」中「新田西面主要排水道」的工程範圍以外；

- (b) 申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時期間作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點均須栽種植物，以美化環境；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內的排水設施均須妥善保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，按照申請編號 A/YL-ST/233 中已獲接納的美化環境建議，為申請地點提供新一批樹木以作替代，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或以前)，提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七日或以前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期的任何時間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；

- (j) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

130. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 就申請地點上所搭建的構築物，向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 向渠務署總工程師／新界北提供一套顯示有關渠務實施工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚註明所拍攝的位置，以供參考。渠務署會根據這套照片，與申請人一起視察已完成的渠務工程。申請人須自行承擔所有有關妥善保養場內排水設施的費用；
- (d) 根據《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》的建議，落實紓緩環境影響措施，以期盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響；以及
- (e) 依照消防處處長的指示，在存放柴油缸的地方與任何燃點之間保持六米安全距離。存放柴油缸須經消防處批准。如果柴油缸容量超過 2 500 公升的豁免容量，申請人須向消防處申領危險品牌照。如果有關發展涉及加油活動，申請人應就加油站用途向消防處提交正式的申請。申請人並應在必要時，向消防處危險品課查詢有關涉及貯存／使用危險品活動的處所申領牌照的事宜。

131. 小組委員會並決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/YL-ST/306 的申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，把申請地點的界線後退至工務計劃項目編號 112CD 工程，即「新界北部雨水排放系統改善計劃－A 部分」中「新田西面主要排水道」的工程範圍以外；
- (b) 申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時期間作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點均須栽種植物，以美化環境；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內的排水設施均須妥善保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置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的任何時間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；

- (i) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

132. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 就申請地點上所搭建的構築物，向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 向渠務署總工程師／新界北提供一套顯示有關渠務實施工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚註明所拍攝的位置，以供參考。渠務署會根據這套照片，與申請人一起視察已完成的渠務工程。申請人須自行承擔所有有關妥善保養場內排水設施的費用；
- (d) 根據《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》的建議，落實紓緩環境影響措施，以期盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響；以及
- (e) 在必要時向消防處危險品課查詢有關涉及貯存／使用危險品活動的處所申領牌照的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxiii) A/YL-ST/308 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時(私家車)公眾停車場連附屬設施(包括小食亭)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/308 號)

---

### 簡介和提問部分

133. 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) 關設臨時(私家車)公眾停車場連附屬設施(包括小食亭)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為當中涉及違例構築物，以及在未經元朗地政處許可的情況下佔用政府土地。申請人亦未有向元朗地政專員提交申請，把有關違例構築物和佔用政府土地的情況納入規管。路政署鐵路拓展處總工程師／技術服務指出，申請地點北面部分侵入九廣鐵路公司的工地，申請人可能需要把該部分土地排除在申請地點範圍以外；
- (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——規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括：公眾停車場並非與附近一帶的土地用途不相協調；擬議發展的地盤面積與先前獲批准的申請(編號 A/YL-ST/229)的地盤面積相若；雖然申請地點部分土地位於濕地緩衝區內，但因其位置接近落馬洲邊境通道，該停車場可用作泊車轉乘設施，有助紓緩區內對泊車設

施的需求；其他技術問題可透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決。

134. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

135. 主席表示，申請地點涉及六宗先前的申請，而最近獲批給許可編號 A/YL-ST/229 的申請，所有的規劃許可附帶條件已圓滿履行。由於申請地點接近落馬洲邊境通道，區內對泊車設施需求殷切。

136. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，把申請地點的界線後退至根據短期租約編號 RDS/SP-004 進行的「上水至落馬洲支線工程項目」的九廣鐵路公司工地的工程範圍以外；
- (b) 申請地點內不得停泊／存放未獲當局根據《道路交通條例》簽發有效牌照的車輛；
- (c) 申請地點內只准停泊私家車、的士、輕型貨車及電單車；
- (d) 申請地點不得闢設洗車及車輛維修工場；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內的排水設施均須妥善保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或以前)，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，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年一月七

日或以前)落實，而有關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的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期的任何時間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；
- (j) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

137. 小組委員會同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 注意元朗地政專員的意見，即應申請短期豁免書及短期租約，以便把現有的臨時構築物和非法佔用政府土地的情況納入規管；

- (c) 注意環境保護署署長的意見，即在申請地點經營業務，應參照《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (d) 注意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供一套顯示有關渠務實施工程的記錄照片，並在已核准的渠務圖則上清楚註明所拍攝的位置，以供參考。渠務署會根據這套照片，與申請人一起視察已完成的渠務工程。申請人須自行承擔所有有關妥善保養場內排水設施的費用；
- (e) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不表示屋宇署不會根據《建築物條例》及附屬規例，對場內現有的構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。使用作辦公室的貨櫃亦視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部管制；
- (f) 注意食物環境衛生署署長的意見，即申請人應就小食亭向當局申領適當的牌照，並參照《公眾衛生及市政條例》(第132章)第56條的附屬規例《食物業規例》。公眾停車場及附屬設施(包括小食亭)的運作不得對附近一帶造成環境滋擾。由擬議停車場、附屬設施及小食亭產生的廢物，均視作行業廢物，停車場管理人須就廢物的清理和處置負全責；以及
- (g) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，所有因擬議發展而須進行的遷移工程費用均由申請人承擔。如果未能遷移水管，申請人則須為水務署，在離水管中心線1.5米處提供一個闊三米的水務專用範圍。該水務專用範圍內不得搭建構築物和用作存物，亦不得栽種樹木和根生灌木。水務監督及其屬下人員、承辦商及他或他們所僱用的工人可帶同所需機械的裝置及車輛，隨時進出該水務專用範圍，以便因應水務監督可能作出的要求或授予的權力，鋪設、維修和保養位於和穿越

該範圍地面或地底的水管，以及提供其他一切水務設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxiv) A/YL-ST/309 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段及毗連政府土地臨時露天存放建築／循環再造物料及建築機械連附屬包裝工序(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/309 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 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) 臨時露天存放建築／循環再造物料及建築機械，連附屬包裝工序，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為元朗地政處曾就場內的違例構築物和非法佔用毗連政府土地的情況，多次作出警告，但申請人未有提出申請，把有關違例情況納入規管。此外，並無接獲其他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——規劃署基於文件第 11.2 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括：擬議發展符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D；申請地點是一宗先前申請(編號 A/YL-TYST/194)所涉及的地點，該申請已獲批給許可作同類用途，而有關的規劃許可附帶條件亦已圓滿履行。元朗地政專員所

關注的事宜，可透過文件第 11.4(b)段所建議的指引性質條款而獲得解決。

139. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

140. 地政總署助理署長／新界吳恒廣先生表示，由於申請人拒絕申請短期租約，他建議如果申請獲得批准，應在指引性質條款中清楚列明這項規定。他又表示先前討論編號 A/YL-ST/308 的申請，情況與這宗申請一樣，有關規定也適用於該申請。吳先生回應主席的問題時表示，地政總署已就有關的違例情況展開執法和管制行動。主席表示，會在規劃許可中加入適當的指引性質條款。

141. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時期間作業；
- (b) 申請地點內不得進行清潔和溶解塑膠廢物或工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點均須栽種植物，以美化環境；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內的排水設施均須妥善保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置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的任何時間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仍未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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

142. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 自行與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 申請短期豁免書及短期租約，以便把現有的違例臨時構築物和非法佔用政府土地的情況納入規管；以及注意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未經元朗地政處許可，場內不得搭建構築物。搭建在第119約地段第389號餘段的違例構築物，已伸延至申請地點界線以外的第119約地段第370號餘段。申請人未獲批給許可便佔用申請地點內的政府土地。申請人不應使用申請地點東面部分的行人徑作露天貯物，因為該行人徑看來是通往申請地點南面政府土地上的墓地的唯一通道；
- (c) 注意運輸署助理署長／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。申請人應澄清此道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 注意環境保護署署長的意見，即應遵守《處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；以及

- (e) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的要求，並須委任認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxv) A/YL-TYST/310 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號  
興建住宅及輕微放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/310 號)

---

#### 簡介和提問部分

143. 秘書報告，其中一名提意見者金蘭觀(一所道觀)在公布期內已就這宗申請提出反對，現要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處把其於二零零六年三月二十九日，即截至二零零六年三月二十四日的公布期結束後才提出的進一步意見於會上提交，供委員考慮。她請委員留意，提意見者較早前於二零零六年三月四日的來信，已包括在文件附件 III 內。第二封信件是逾期提交的，故根據《城市規劃條例》的規定，該信件應視為不曾提交。秘書進一步表示，提意見者於二零零六年四月七日向城規會秘書處發出的第三封信件已於會上提交。該信件投訴指這宗申請的公告是在二零零六年三月十日(即二零零六年三月三日為期三周的公布期開始生效的一星期後)才張貼在申請地點，故二零零六年三月二十九日的第二封來信不應視為逾期提交。秘書澄清，指有關申請的通知已於二零零六年三月三在報章刊登，符合《城市規劃條例》有關公布的規定。張貼地盤通告只是通知公眾的另一種方式。她補充說，提意見者發給城規會的第一封信件內已載有其對這宗申請的反對意見。

144. 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) 擬建住宅及擬議輕微放寬「住宅(乙類)1」地帶的地積比率限制；
- (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，主要因為附近的工業用途可能會產生工業區與住宅區為鄰的問題，以及重型車輛進出工業處所而構成滋擾的問題。此外，當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲 15 份公眾意見書，公眾人士主要以擬議住宅發展會令生活環境、衛生、視覺方面及空氣質素有所降低，以及該區治安受到影響為由提出意見。擬議建築物的高度太高，而隨着人口密度增加，對交通容量及提供公共交通和社區／康樂設施方面，亦會造成壓力。一名提意見者(金蘭觀)提出反對，理由是擬議住宅發展的地積比率增加，會對道觀構成滋擾，尤其影響道觀進行清修；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議發展符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向和發展限制。這宗申請主要涉及輕微放寬地積比率限制，由 1.0 倍上調至 1.0475 倍(增加 4.75%)，以便與租契條件所准許的最大總樓面面積配合。申請地點大部分土地劃為「住宅(乙類)1」地帶(佔地盤總面積約 95%)，只有很少部分位於「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的土地範圍內。有關環保署署長關注工業區和住宅區為鄰所產生的問題，委員應注意，申請地點的部分土地是先前兩宗獲准進行住宅發展的申請(編號 DPA/YL-TYST/72 及 87)所涉及的地點，以及住宅用途是「住宅(乙類)1」地帶內有當然權利進行的用途。區內大部分工業及露天貯物用途屬涉嫌違例發展，當局可對其採取強制執行行動。建議按文件第 11.3(a)段加入一項環境緩解措施的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長關注的事項。就區內人士的反對而言，擬議發展參數(包括建築物高度在內)符合「住宅(乙類)1」地帶的發展限制。

145. 主席要求就金蘭觀提出反對的理由，以及支持把地積比率由 1.0 倍放寬至 1.0475 倍的理據，提供更多資料。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，根據金蘭觀於二零零六年三月四提交的信件(附載於文件附錄 III)，提意見者認為他們是毗鄰有關地點的租戶、佔用人及使用者，但並沒有就這宗申請接獲通知，令他們感到意外。他們提出反對，是因為清修需要在安靜的環境下進行。雖然道觀東面已建有多幢住宅樓宇，但有關樓宇屬低密度發展，而且其位置與道觀保持一段距離。然而，這宗申請所涉及的土地緊貼道觀，倘進一步放寬擬議發展的密度和高度，定必破壞現有的寧靜環境。

146. 蘇應亮先生提到文件第 1.3 段關於發展參數的列表，並解釋租契條件准許的最大總樓面面積為 24 410 平方米，若只用「住宅(乙類)1」地帶內的土地計算，地積比率便是 1.0475 倍，這情況主要因為處理批地時所選定的地段界線和地帶界線稍有不同所致。在新界地段中，這種情況並不罕見。正如申請人所解釋，把地積比率由 1.0 倍輕微放寬至 1.0475 倍，既能確保總樓面面積可達至租契准許的最高水平，亦可把樓宇發展局限在有關地點「住宅(乙類)1」地帶部分的範圍內。

147. 蘇應亮先生回應一名委員的詢問時表示，擬議建築物高度為一層停車場上加四層(15 米)，符合「住宅(乙類)1」地帶所訂限制。

148. 一名委員詢問，當局於一九九五年六月及一九九六年四月分別批准編號 DPA/YL-TYST/72 及 87 的先前申請時，有否接獲任何反對。蘇應亮先生表示，當局考慮有關先前申請時並無接獲反對。

#### 商議部分

149. 主席指出，提出這宗申請是為了糾正地段界線和土地用途地帶界線存在偏差的問題。在新界批地階段，土地界線有少許部分被侵佔屬技術問題，這種情況並不罕見。輕微放寬地積比率限制的建議，不會令符合「住宅(乙類)1」地帶限制而先前獲批准的總樓面面積或建築物高度有所增加。主席亦注意到，根據《城市規劃條例》的規定，於有關法定時限屆滿後提出的

意見應視為不曾提出。看來金蘭觀關心擬議的住宅發展，多於這宗申請所涉及輕微放寬地積比率的事宜。

150. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交並落實環境緩解建議，而有關建議和落實情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (b) 提交車輛通道安排、泊車及上落貨設施的建議，並落實提供有關設施，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

151. 小組委員會亦同意告知申請人注意：

- (a) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應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，以及澄清上述道路／通道／路徑在管理及保養方面的責任誰屬，並向負責土地和保養事務的有關當局徵詢意見。申請人須評估擬議發展附近一帶的現有及擬議道路設施(包括行人徑和行人過路處等)，是否足以應付區內人士及日後住客在交通方面的需求，並須知會當局有關情況；
- (b) 環保署署長的意見，即附近的工業用途可能會產生工業區和住宅區為鄰的問題。申請人須解決有關問題，建議有效、可行的緩解措施，並須評估對日後居民的交通噪音影響及建議適當的緩解措施；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即由唐人新村路通往申請地點的擬議通道(闊度不少於 4.5 米)須在申請入住許可證之前建成。根據《建築物條

例》，在計算上蓋面積和地積比率時，任何該條例第 16(1)(p)條規定的內街／內部通道的範圍，不應計入地盤面積內。申請人須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關對所有建築物提供緊急車輛通道的規定；以及

- (d) 消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。在申請地點上設置的緊急車輛通道，必須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxvi) A/YL-TYST/311 申請規劃許可續期 — 把劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地用作臨時五金雜貨零售店(為期三年)(申請編號 A/YL-TYST/197)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/311 號)

---

### 簡介和提問部分

152. 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) 要求把申請編號 A/YL-TYST/197 作臨時五金雜貨零售店的規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲 46 份公眾意見書，提意見者包括瑋珊園業主委員會和區內居民。提意見者主要基於治安、環境衛生、噪音和空氣滋擾、視覺影響、交通安全、所產生的異味，以及貯存易燃物料和物品

等原因，反對這宗申請，並且要求申請人就有關發展對噪音、空氣、視覺和安全造成的影響，進行環境評估；以及

- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括有關臨時零售店與越過唐人新村路的毗鄰「工業」地帶內一些土地用途並非不相協調。雖然有關發展並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但其規模細小，而且位於「住宅(乙類)1」地帶的邊緣。消防處處長所關注的消防安全事宜屬技術問題，可透過規劃許可附帶條件獲得解決。文件第 12.3(a)至(d)段及(f)段所建議的相關規劃許可附帶條件，旨在處理區內人士的關注事項。建議批給期限較短(即為期一年)的規劃許可。

153. 一名委員詢問為何建議批給期限較短(即為期一年)的規劃許可。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，據他所知，自擬作臨時五金雜貨零售店的先前申請(編號 A/YL-TYST/197)於二零零三年四月二十五日獲批給為期三年的規劃許可以來，有關零售店從未開始營業。有關地點為一間空置的構築物，因而引起區內居民懷疑，並對此表示關注。批給較短的許可期限(即為期一年)，是為密切監察有關發展的情況，例如在現階段未能預計由經營零售店所產生的不良影響。

154. 一名委員注意到，有關地點涉及先前一宗作臨時植物苗圃、零售店及住宅用途的申請(編號 A/YL-TYST/289)；該宗申請於二零零五年六月二十四日被拒絕。這名委員詢問既然先前的申請被拒絕，現在為何建議批准這宗申請。蘇應亮先生表示，編號 A/YL-TYST/289 的申請所涉及的面積(584 平方米)比這宗申請的面積大很多，當時環境保護署亦有負面意見。此外，該申請涉及貨倉及售賣植物和務農工具的植物苗圃，與獲批准的申請編號 A/YL-TYST/197 比較，零售種類增加了，亦加劇了對附近環境造成的影響。

155. 主席關注到，批准這宗申請會為沿唐人新村路一帶「住宅(乙類)1」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的居住環境質素下降。蘇應亮先生表示，這宗

申請的地盤面積和擬議用途，均與先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/197)相同，因此當局批給先前的許可時，已經立下先例。至於「住宅(乙類)1」地帶內的其他同類申請會按個別情況予以評估。

156. 一名委員支持批給較短的許可期限，以便監察有關情況和擬議發展所造成的影響，但這名委員關注到經營者會否因此陷入財政困難。蘇應亮先生指出，現時空置的構築物可供用作經營有關零售店，所需的開辦成本應不會太高。他回應一名委員的詢問時進一步表示，雖然當局先前已批給許可，但有關業務仍未展開，原因是申請人仍須為擬議用途申領短期豁免書。另一個可能性是由於編號 A/YL-TYST/289 的申請於二零零五年六月被拒絕。

#### 商議部分

157. 主席指出，當局接獲很多反對這宗申請的公眾意見，但公眾人士的關注事項可透過相關的規劃許可附帶條件獲得解決。一名委員指出，既然有公眾人士關注工場所產生的噪音滋擾，建議規劃許可附帶條件(a)項的禁止運作時間應修改為由晚上七時至翌日早上八時。委員表示贊同。

158. 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，為期一年，至二零零七年四月七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得在晚上七時至翌日早上八時進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 申請地點不得進行工場／金屬切割活動；
- (d) 申請地點不得進行起卸活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，應時刻保養申請地點的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即於二零零六年七月七日或之前), 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的任何時間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;
- (h) 如在指定日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項, 現時批給的許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知; 以及
- (i) 在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, 而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

159. 小組委員會亦同意告知申請人注意:

- (a) 批給較短的許可期限(即為期一年)及較短的規劃許可附帶條件履行時限, 是為監察申請地點的情況;
- (b) 元朗地政專員的意見, 即如發現申請地點有任何違反短期豁免書條件的情況, 元朗地政處保留採取適當管制行動的權利。申請人不可以使用申請地點內的政府土地;
- (c) 渠務署總工程師/新界北的意見, 即如在運作期間發現排水設施情況欠佳或失效, 申請人須予以修正;
- (d) 環境保護署署長的意見, 即申請人須遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理;
- (e) 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, 才制定詳盡的消防安全規定; 以及

- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局有權根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例建築物採取行動。批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的違例構築物作出追究。如發現違規情況，屋宇署可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非由該道路直達，則在提交建築圖則的階段，建築事務監督會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。

[賴錦璋先生此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-KTS/174-2 申請修訂在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約多個地段及毗連政府土地已獲批准的住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/174-2 號)
- 

### 簡介和提問部分

160. 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) 對先前已獲批准的發展計劃作出擬議修訂，尤其是屬於 B 類的修訂，即增加上蓋面積、減少私人休憩用地，以及更改種植花卉樹木／園景建築設計等；

- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對，只是元朗民政事務專員告知，先前申請的反對者，即吳家村的村代表維持其反對意見，因為現有通道闊度不足，難以應付額外的交通流量，擬議發展亦會影響附近地區的環境衛生；以及
- (d) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 8.1 及 8.2 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括申請人提出擬議修訂，主要因為政府收回先前核准地盤面積的部分土地，以進行排水改善工程。擬議總樓面面積、單位面積及私人休憩用地的面積因而相應減少，上蓋面積則略為增加。擬議發展的主要規劃參數和布局設計並無改變。關於環保署署長所關注工業區和住宅區為鄰可能產生的問題，毗鄰的露天貯存用地和工場屬涉嫌違例發展，當局可對其採取強制執行規劃管制行動，而有部分的用途則獲城市規劃委員會批給臨時性質的規劃許可。經元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，跟先前核准發展計劃所提出的反對相同。

161. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

162. 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。這項規劃許可的有效期至二零零八年八月十三日止。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。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交經修訂的園景設計總圖，當中須納入全面的樹木勘察結果，並落實總圖的建議，而有關總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實提供申請人所建議的污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 提交排水影響評估，並落實當中所建議的洪泛紓緩措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供車輛緊急通道和消防裝置，而有關通道和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交詳細的考古調查，以便在建造工程展開前，評估申請地點上所進行的擬議工程對考古工作所造成的影響；如果證實申請地點確有考古價值，則須採取適當的緩解措施。有關調查和措施必須符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處執行秘書或城規會的要求。

163. 小組委員會亦同意告知申請人注意：

- (a) 消防處處長的意見，即有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (b) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管將受影響，申請人須承擔任何因擬議發展而需進行改道工程的費用。若為受影響水管(位於有關地點東南部)進行改道工程並不可行，申請人須把水管中線起計 1.5 米內範圍劃為水務專用範圍。在水務專用範圍內，不得搭建任何構築物，亦不得用作貯物用途；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非由該道路直達，則建築事務監督會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。就有關地點的面積而言，在計算地積比率和上蓋面積時，申請人須把《建築物條例》第 16(1)(p)條規定的內街面積免計入地盤面積內。除非獲得豁免，否則擬議會所應計入總樓面面積的計算內。申請人須注

意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於緊急車輛通道的規定。屋宇署會在建築圖則正式提交時提供詳細的意見；以及

- (d) 康文署轄下古物古蹟辦事處執行秘書的意見，即根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，規劃許可附帶條件(e)項所規定進行的考古調查，須由取得古物主管當局所簽發牌照的合資格考古學家進行，而三級歷史建築物須盡量保存於原址。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-TYST/112-3 申請把已獲批准混凝土配料廠(位於劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1842 號 E 分段餘段及毗連政府土地)的展開發展期限延長四個月至二零零六年八月八日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/112-3 號)
- 

### 簡介和提問部分

164. 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) 申請把已獲批准的混凝土配料廠(申請編號 A/YL-TYST/112)的展開發展期限延長四個月，至二零零六年八月八日止(即由三年延長至總共五年十一個月)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對，只是元朗民政事務專員告知，就先前申請提出反對的部分區內人士，維持他們的看法，反對這宗延長展開發展期限的申請。他們認為擬議發展會對附近地區的空氣質素造成不良影響，並會導致交通擠塞；以及

- (d) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 6.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括申請人已為履行規劃許可附帶條件提交了美化環境和排水建議，以及泊車位安排的建議。小組委員會批給有關規劃許可時，已顧及區內人士就擬議發展會對環境和交通造成影響的關注事項。若當局批准延長展開發展的期限，申請人便會有更多時間取得屋宇署批給的建築工程許可。

165. 一名委員要求澄清有關期限合共延長多少的計算準則。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生解釋，擬議發展於二零零零年九月八日首次獲批給規劃許可，為期三年，其後申請人四度獲准延長許可的有效期，至二零零六年四月八日止(即 31 個月)。倘當局批准是次延長期限四個月的申請，有關發展的展開期限便獲延長合共 35 個月。

#### 商議部分

166. 主席表示，申請人需要更多時間才取得屋宇署批給的許可，他亦注意到擬議發展尚未展開。當局應告知申請人，倘所有延期申請的累積期限超過原來的展開發展期限，他便需要重新提出申請。

167. 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，批准這宗延長核准發展展開期限的申請。這項規劃許可為期四個月，有效期至二零零六年八月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 落實已接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

168. 小組委員會亦同意告知申請人注意：

- (a) 為展開有關發展，當局原先批給為期三年(或 36 個月)的規劃許可，其後再批給延期展開有關發展共 35 個月的期限。倘申請人欲申請再度延長期限，應根據《城市規劃條例》第 16A(2)條提交申請，惟所有延期申請的累積期限不得超過原來的展開發展期限。倘若超過該期限，申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請，有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35 及 36；
- (b) 路政署總工程師／新界西的意見，即車輛不應佔用毗鄰的行人徑，而且申請人應確保入口的 U 型排水渠暢通無阻，沒有被垃圾淤塞。路政署不負責維修保養有關行人徑後面的 U 型排水渠；
- (c) 環境保護署署長的意見，即申請人須遵守各項環境污染管制條例，尤其是《空氣污染管制條例》的規定。根據《空氣污染管制條例》，倘混凝土配料廠的總筒倉容量超過 50 公噸，便需要領取指明工序牌照才可運作。申請人進行擬議用途前應就有關詳情聯絡環境保護署區域辦事處(北)；
- (d) 消防處處長的意見，即申請人須為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求。此外，有關詳細的消防安全規定，會在收到正式提交的整體建築圖則後釐定；以及
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。申請人應遵守認可人士及註冊結構工程師作業備考第 255 號有關混凝土配料廠的規定。根據《建築物條例》，任何擬進行的新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式申請許可。倘有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街

道，亦非經一條這樣的街道直達，則在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-TYST/285-2 申請延長履行(在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗唐人新村白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、1295 號(部分)、1298 號(部分)、1301 號(部分)、1302 號、1303 號、1304 號(部分)、1305 號(部分)、1306 號(部分)及 1307 號)編號 A/YL-TYST/285 申請的規劃許可附帶條件第(d)、(e)、(f)及(g)項的期限  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/285-2 號)
- 

#### 簡介和提問部分

169. 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) 延長履行編號 A/YL-TYST/285 申請的規劃許可附帶條件第(d)、(e)、(f)及(g)項的期限；
- (c) 政府部門的意見－規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北分別表示不支持延長履行附帶條件(d)項及(e)項的期限，而消防處處長則於二零零六年三月十六日表示，附帶條件(f)項已按文件第 5 段詳載的內容予以履行；
- (d) 規劃署的意見－基於文件第 6.3 段所載的理由，規劃署在考慮申請人的理據及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北的關注後，建議把規劃許可附帶條件(d)及(e)項的履行期限延長兩個月(而非申請人要求的三個月)至二零零

六年六月七日。規劃署不支持延長履行附帶條件(g)項的期限，因為申請人仍有足夠時間切實執行該項條件。至於附帶條件(f)項，由於已經履行，故無須延長期限。

170. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定批准延長履行規劃許可附帶條件(d)及(e)項的期限，並批給較短的延長期，即兩個月，至二零零六年六月七日止；以及不延長履行附帶條件(g)項的期限，因為仍有足夠時間切實執行該項條件。

172. 小組委員會亦同意提醒申請人履行城規會秘書二零零五年十月二十一日信件中訂明的附帶條件(a)、(b)、(g)、(h)、(i)及(j)項，並鑑於履行規劃許可附帶條件的進展緩慢，要求申請人加快有關行動。除非有相當充分的理由，否則不會再次准許延長期限。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生及陳先生此時離席。]

#### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 9

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBS/2 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢大坑口村第 230 約地段第 354 號餘段、389 號 A 分段、390 號、391 號、392 號 A 分段、393 號 A 分段第 1 小分段及 393 號 B 分段  
設置臨時私人游泳池(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/2 號)
- 

### 簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私人游泳池(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在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－規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括擬議私人游泳池面積細小(約 38 平方米)，不會對該區的現有景觀性質及基礎設施產生不良影響。雖然該游泳池不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該地帶內有足夠土地應付大坑口村的 10 年小型屋宇需求。

174. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

175. 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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內提交擬議發展的護土牆的設計，包括色調、表面物料及樹籬，以緩解對附近地方可能產生的景觀影響，而有關設計須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內落實擬定的緩解措施，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

176. 小組委員會亦同意通知申請人，就申請地點內提供供水設施的事宜聯絡水務署署長。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/128 在劃為「道路」用地及「鄉村式發展」地帶的西貢濠涌新村第244約的政府土地設置臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-HC/128號)
- 

簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私人花園(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括雖然該臨時私人花園主要坐落於一塊指定為「道路」用地的土地，但當局並未定出有關擬議道路的實施計劃。花園用途與附近主要為村屋的土地用途並非不協調。

178. 在回答主席的詢問時，王愛儀女士表示有關地點主要預留作道路發展，以改善該區的交通及作為緊急車輛通道。然而，當局並未定出該道路的實施計劃。

#### 商議部分

179. 主席表示，在有關地點北面一間相鄰房屋有一宗同類的花園用途申請(編號 A/SK-HC/126)於二零零六年二月十七日獲批准。在考慮該同類申請時，委員普遍認為為期三年的臨時花園用途可予容忍，因為可美化該區的環境，而同時不會妨礙在將來實施該道路計劃。

180. 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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年四月七日止。

181. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 留意水務署署長的意見，即申請人或須把內部水管延長以接駁至最接近的政府水管，以及負擔有關費用和妥善處理有關鋪設水管及日後在私人土地上保養水管的土地事宜；以及

- (b) 若日後實施該道路計劃，須在西貢地政專員要求時立即歸還申請地點內的政府土地，不得延誤。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/SK-PK/147 擬在劃為「綠化地帶」的西貢屋場第 222 約地段第 1250 號、1252 號、1254 號、1255 號、1256 號、1257 號、1259 號、1261 號、1262 號、1264 號、1265 號、1266 號、1268 號、1269 號、1270 號、1273 號、1274 號、1276 號、1277 號、1278 號、1280 號餘段、1281 號餘段、1282 號餘段及 1283 號興建 29 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/SK-PK/147 號)
- 

#### 簡介和提問部分

182. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的 29 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間，當局接獲一份由環保團體提出的公眾意見，反對這宗申請。理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及申請地點坐落於屋場村的「鄉村式發展」地帶及鄉村「範圍」以外；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 13.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會就有關在「綠化地帶」內進行發展所頒布的規劃指引編號 10。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」。申請書內並沒有提供足夠資料以證明擬議發展不會對附近地方的景觀、交通及斜坡穩定性造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例。

183. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

184. 主席表示，申請地點內大部分樹木已被清除，而且魚塘已被填平。申請地點在屋場村的「鄉村式發展」地帶及鄉村「範圍」以外，因此不符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。批准這宗申請會立下不良先例，並助長其他同類活動，即在未取得規劃許可前進行違例砍伐樹木和填塘。當局應對此等活動採取執行管制行動。

185. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點屬鄉郊性質，四周主要是天然林地。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為近郊發展區的界限，而根據一般推定，是不宜進行發展的。擬議的 29 幢小型屋宇發展與附近地方並不協調，而且不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，並沒有特殊情況及規劃上的優越之處可作為批准這宗申請的理由；
- (b) 由於申請地點完全坐落於屋場村的「鄉村式發展」地帶及鄉村「範圍」之外，因此不符合「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」；
- (c) 屋場村的「鄉村式發展」地帶內已預留小型屋宇用地，而申請書內並沒有提供足夠資料，以證明「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供發展小型屋宇；
- (d) 這宗申請不符合有關在「綠化地帶」內進行發展的指引，因為擬議小型屋宇發展會對申請地點及附近地方的景觀質素造成不良影響；

- (e) 擬議的小型屋宇發展或會影響天然斜坡的穩定性。申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的斜坡穩定性造成不良影響；
- (f) 擬議的小型屋宇發展會產生額外交通量，因而令北港路及西貢公路的交通情況惡化。申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區產生不良的交通影響；以及
- (g) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展滲入「綠化地帶」，並對該區的天然景觀、交通及基礎設施造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/SK-TMT/12 擬在劃為「綠化地帶」的西貢黃宜洲第 257 約地段第 169 號 A 分段及 169 號餘段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/12 號)
- 

#### 簡介和提問部分

186. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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 — 規劃署基於文件第 13.1 段所載的理由，不支持這宗申請。理由包括擬議發展既不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 10，即有關在「綠化地帶」內進行發展而提出規劃申請的規定。有關土地草木茂盛，長滿灌木和樹木，擬議發展會對現有景觀造成不良影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。雖然申請地點位於黃宜洲村的「鄉村範圍」內，但由於日後為黃宜洲村設置緊急車輛通道的空間有限，故打算把鄉村式發展集中在已發展的地區之內。

187. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生回應一名委員的詢問時表示，有關的「鄉村範圍」載於文件圖 A-1。

#### 商議部分

188. 主席注意到，在有關分區計劃大綱圖上，「鄉村範圍」的大部分土地劃為「綠化地帶」，因此當局評估小型屋宇發展時，應充分顧及有關發展對四周自然環境的影響。大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖於二零零零年展示予公眾查閱和提供意見時，以及其後有關分區計劃大綱圖於二零零三年展示予公眾查閱和提供意見時，申請地點都是反對所涉及的地點。當時城市規劃委員會決定不建議針對反對而對有關圖則作出修訂。

189. 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，而且這宗申請並無出現特殊情況，在規劃方面亦沒有優越之處，故不足以令城規會偏離這個規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該區「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地足以應付黃宜洲村小型屋宇的需求；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。如果同類申請均獲批准，累積影響

所及，會導致發展侵佔「綠化地帶」，對區內的天然景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/SK-TMT/13 在劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)1」地帶的西貢早禾坑鳳秀路 1 號第 252 約地段第 246 號及增批部分  
設置附屬屋宇的私人游泳池  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TMT/13 號)
- 

### 簡介和提問部分

190. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議附屬屋宇的私人游泳池；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在申請公布期間並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。理由包括該花園範圍，包括現有的游泳池，在發展審批地區圖刊憲前已被用作私人花園。這宗申請要求繼續使用一個現有的游泳池而並沒有建議進行新的建造工程。該露天游泳池規模細小(66 平方米)，不會對附近地方造成不良影響。

191. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

192. 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。

#### 備註

193. 主席表示餘下議程項目不會公開讓公眾觀看，原因是擬議對西貢分區計劃大綱草圖作出的修訂應根據修訂前的《城市規劃條例》處理。

*(議程項目 10 不會公開讓公眾觀看)*

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。陳先生及王女士於此時離席。]

#### 議程項目 11

##### 其他事項

194. 議事完畢，會議於下午六時三十分結束。