

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六月十六日
下午二時三十分舉行的第 328 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
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
劉志宏博士	
運輸署總工程師／交通工程(新界西) 李欣明先生	
環境保護署首席環境保護主任(策略評估) 黃漢明先生	
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

陳嘉敏女士

杜德俊教授

姚思教授

葉天養先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

李潔德女士

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六月二日 第 327 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年六月二日第 327 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 放棄向城市規劃上訴委員會作出上訴

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 7 號
在劃為「海岸保護區」地帶和「綜合發展區」地帶的
新界十四鄉第 218 約地段第 100 號及 109 號
關設臨時的小食亭、廁所和憩坐處(為期三年)
(規劃申請編號 A/NE-SSH/38)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)是於二零零五年三月二十九日收到上訴人提出的上訴，要求推翻城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年二月四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-SSH/38)的決定。該宗申請是要求在新界十四鄉分區計劃大綱圖內一塊劃為「海岸保護區」地帶和「綜合發展區」地帶的土地關設臨時小食亭、廁所和憩坐處(為期三年)。其後，上訴人自願放棄上訴，而上訴委員會已於二零零六年六月七日正式確定，上述人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零六年六月十六日，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	:	115 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	244 宗

備註

4. 主席表示，議程項目 3 的改劃地帶要求是於《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，故此該議程項目不會公開讓公眾觀看。

屯門及元朗區

[蔣麗莉博士、梁廣灝先生及吳祖南博士此時到達參加會議。]

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生此時獲邀出席會議。]

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/TM-SKW/50 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約的政府土地設置臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/50 號)
-

簡介及提問部分

10. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設置臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長支持這宗申請，因為蔬菜收集及轉運站為該區提供售賣蔬菜服務；
- (d) 在法定公布期內，共收到三份公眾人士的意見，包括一份來自愛琴海岸業主立案法團的意見，基於申請用途帶來交通、噪音及環境滋擾而反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段及第 11.2 段。對於區內人士提出的反對，相關政府部門，包括環境保護署及運輸署沒有負面意見。這蔬菜收集及轉運站已運作四年，過往三年並無收到環境保護署在污染方面的投訴。

11. 主席在提述愛琴海岸業主立案法團的關注事宜時表示，申請地點距愛琴海岸的住宅發展約一公里外及位於屯門公路的另一面。由於有關運作規模細小，所進行用途不大可能會對愛琴海岸的住宅發展及附近地區造成重大的交通和環境影響。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上六時三十分不得在申請地點進行運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前提交美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年三月十六日或之前切實執行美化環境建議及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (g) 如在指定日期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，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。

13. 小組委員會亦議定促請申請人注意下列事項：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即有需要申請短期租約及豁免書，以便將現有構築物納入法定管制內；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點搭建任何新的建築工程，均須根據《建築物條例》由一名認可人士正式提出申請；以及
- (c) 採取由環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL/140 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗東頭邨第 115 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/140 號)
-

簡介及提問部分

14. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。

15. 一名委員在提述文件圖 A-2 及 A-4 時，注意到申請地點位於斜坡地區，並詢問倘有必要進行斜坡工程，會否對附近的道路及樹木有所影響。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生答覆，根據土木工程拓展署的意見，申請人須委任一名認可人士或工程師進行調查，以察看擬議發展會否對傾斜土地造成不良影響，或是否須採取斜坡紓緩措施。由於申請地點現時並無樹木或草木，擬議發展不會涉及砍伐樹木及清理草木。主席表示，相關政府部門會在批地階段詳細辦理擬議斜坡紓緩措施。

商議部分

16. 一名委員詢問有關斜坡工程的維修責任誰屬，吳少俊先生在回應時表示，倘申請人須進行傾斜土地的山泥傾瀉預防或補救工程，申請人亦須負責已完工斜坡工程的維修工作。

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可會有效至二零一零年六月十六日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。

18. 小組委員會亦議定促請申請人下列情況：

- (a) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，載於文件附錄 IV 第 2 頁；

- (b) 留意消防處處長的意見，載於文件附錄 IV 第 1 頁；以及
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責與申請地點相鄰的現有車輛通道的維修事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/452 申請把劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 41 號(部分)、46 號(部分)、49 號(部分)、50 號(部分)及 51 號(部分)及毗連政府土地的規劃許可續期(申請編號 A/YL-HT/306)以臨時露天存放舊冷氣機及金屬器皿(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/452 號)
-

簡介及提問部分

19. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把規劃許可續期(申請編號 A/YL-HT/306)以臨時露天存放舊冷氣機及金屬器皿(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。

20. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有為美化環境而栽種的植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年九月十六日或之前提交現有排水設施附帶條件的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設備必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (f) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(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) 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市規劃委員會的要求。

22. 小組委員會亦議定促請申請人注意下列事項：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 向元朗地政專員就申請地點上搭建的構築物申請短期豁免書，並就佔用政府土地申請短期租約；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即倘在運作時發現任何排水設施不足或欠妥，申請人須妥為維修保養所有排水設施及作出補救措施；

- (d) 採取由環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所建議的紓緩環境影響措施；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即澄清通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，以及諮詢有關地政／維修保養當局的意見；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/453 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 130 號(部分)、260 號(部分)、261 號(部分)及 268 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(鋼材及五金碎料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/453 號)
-

簡介及提問部分

23. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料(鋼材及五金碎料)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－收到相關政府部門的負面意見，包括環境保護署、漁農自然護理署、運輸署、香港警務處及渠務署；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點先前並無獲批給規劃許可，而申請書內亦沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響；以及倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

24. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

25. 主席表示，城規會／小組委員會立場一致地拒絕四宗涉及申請地點的先前申請，以及在沿深灣路的「農業」地帶內作臨時露天貯物／港口後勤用途的六宗同類申請。申請書內沒有提供充分理據，足以令城規會／小組委員會偏離先前的決定。一名委員同意這個看法，並補充說申請地點是露天存放循環再造物料的一個壞例子，因此不應繼續運作。

26. 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「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為政府部門有負面意見，申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且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、交通、排水及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，日後會導致環境質素下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/250 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第110約地段第666號B分段(部分)及667號(部分)的規劃許可續期(申請編號A/YL-KTN/175)作臨時汽車零件零售商店連露天停泊輕型貨車作銷售用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/250號)
-

簡介及提問部分

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

27. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把編號A/YL-KTN/175申請的規劃許可續期作臨時汽車零件零售商店連露天停泊輕型貨車作銷售用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－並無收到相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第12.1段。

[梁廣灝先生此時重返會議席上。]

28. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／停放按照《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)，或貨櫃車拖架／拖頭；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行車輛拆卸、維修、修理、清洗、噴油及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內(根據申請編號 A/YL-KTN/175)落實的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前提交車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年三月十六日或之前提供車輛進出通道，而有關設施必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六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市規劃委員會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (h) 如在指定日期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(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市規劃委員會的要求。

30. 小組委員會亦議定促請申請人注意下列情況：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例事項採取執行契約條款行動的權利，並促請申請人就更改使用者向元朗地政處申請取消原有短期豁免

書，然後重新補領一份，並將第 110 約地段第 667 號的違例構築物納入法定管制內；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建造工程均須符合《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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即錦田公路改善工程第二階段的建造工程不應受影響，而有關通道應在申請地點出入口按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定。
- (d) 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時，便會制訂詳細的消防安全要求；
- (e) 留意警務處處長(八鄉區指揮官)的意見，即該地點在保安方面的安排是至為重要的，因此申請人應予以充分的關注；
- (f) 採取由環境保護署發出的「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施；以及
- (g) 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，申請人及其承建商須遵守根據《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，以便把現有低壓架空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)]

- (vi) A/YL-KTN/252 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 629 號 T 分段、629 號 U 分段、630 號 B 分段第 16 小分段及 630 號 B 分段第 17 小分段的規劃許可續期(申請編號 A/YL-KTN/169)
臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/252 號)
-

簡介及提問部分

31. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請及並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把規劃許可續期以臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件(為期三年)(申請編號 A/YL-KTN/169)；
- (c) 政府部門的意見－並無收到相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。

32. 一名委員問及環境保護署於二零零三年接獲有關環境方面的投訴。黃漢明先生答覆，現時沒有資料可供參考，但他相信是關於對附近的易受影響設施造成的塵埃滋擾。他補充說，由於在申請地點的附近有易受影響用途，即石崗新村的民居，預期會帶來環境滋擾。

33. 蘇應亮先生指出，這是一宗規劃許可續期的申請(申請編號 A/YL-KTN/169)，在二零零零年一月至二零零三年五月期間，環境保護署並無接獲有關環境方面的投訴。規劃署建議就這宗申請批給規劃許可，因為先前曾批給規劃許可作同一用途，而且並無接獲政府部門的負面意見或公眾意見。

商議部分

34. 主席表示，申請地點自一九九八年起曾多次獲批給規劃許可作同一用途。由於擬議發展規模較小，不大可能會帶來重大的環境滋擾。至於解決對環境的關注事宜，文件第 12.3(a)及(b)段建議採取適當的規劃許可附帶條件，並會促請申請人採取「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」內所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能造成的影響。

35. 秘書在回應一名委員的詢問時澄清，這宗申請是作露天貯物用途，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(城規會規劃指引編號 13D)亦與這宗申請有關。而在同一會議上經小組委員會考慮的申請編號 A/YL-KTN/250，申請用作汽車配件零售商店，城規會規劃指引編號 13D 並不適用。

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不應進行車輛拆卸、維修、修理、清洗、噴油及其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，不應在申請地點將車輛或車輛零件堆疊高於 2.5 米；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有為美化環境而栽種的植物及界線圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點根據編號 A/YL-KTN/169 的申請落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前提交車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年三月十六日或之前提供車輛進出通道，而有關設施必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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) 如在指定日期內沒有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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦議定促請申請人注意下列情況：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請人應向元朗地政處申請，把第 110 約地段第 630 號 B 分段第 16 小分段及 630 號 B 分段第 17 小分段的違例構築物納入法定管制內，並就放寬覆蓋面積取消原有短期豁免書，然後重新補領一份；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建造工程均須符合《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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即錦田公路改善工程第二階段的建造工程不應受影響，而有關通道在申請地點出入口應按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定；

- (e) 採取由環境保護署發出的「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施；以及
- (f) 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，申請人及其承建商須遵守根據《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，以便把現有低壓架空電纜移離擬議發展的附近範圍。

[吳祖南博士此時暫時離席]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/370 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的元朗元崗新村第106約地段第1991號G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/YL-KTS/370號)
-

簡介及提問部分

38. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第12.1段。

39. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆主席的詢問時表示，擬議小型屋宇的位置全部位於「鄉村式發展」地帶內，而在元崗新村

的「鄉村式發展」地帶的土地，整體上不足以迎合小型屋宇發展的需求。

[吳祖南博士此時重返會議席上。]

商議部分

40. 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，條件是提交及切實執行美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。這項許可會有效至二零一零年六月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。

41. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核接連申請地點與粉錦公路的通道／路徑／道路的土地類別，另須澄清其管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到元朗地政專員的轉介後，會根據「劃定大型新界豁免管制屋宇發展以達致實施緊急車輛通道規定的指引」，訂立消防規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非豁免附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行上述地盤平整工程及公用排水工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/371 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 401 號、403 至 410 號、411 號(部分)、414 號、415 號(部分)、447 號(部分)、448 號(部分)、462 號(部分)、463 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/371 號)
-

簡介及提問部分

42. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料（為期兩年）；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，以交通及環境為理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段及 12.3 段。對於區內人士提出的反對，相關政府部門包括運輸署及環境保護署沒有負面意見。當局會透過附加規劃許可附帶條件，解決可能帶來的環境影響，詳情載於文件第 12.4(a)、(b)及(c)段。

43. 一名委員詢問關於二零零五年十月七日向申請人就申請地點內發現的違例修車場發出的警告信。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在提述文件附錄 Ic 時回應，按申請人所確定，這宗申請並不包括工場活動，而且申請地點內亦將不會進行工場活動。同時，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點進行任何工場活動。倘有不履行規劃許可附帶條件，會被撤銷規劃許可，而在申請地點的違例發展，規劃事務監督可採取強制執行行動取締。

44. 另一名委員注意到就最近期編號 A/YL-KTS/333 的申請獲批給為期 12 個月較短的規劃許可有效期，因為申請地點的一部分位於「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第 1 階段第 2B 期」排水工程的施工範圍內，這委員詢問為何建議就這宗申請批給為期兩年的臨時許可。蘇應亮先生表示，就編號 A/YL-KTS/333 的申請批給為期 12 個月規劃許可有效期，是為了監察有關情況，因為當時排水改善工程訂於二零零六年四月初施工。他在提述文件第 2(d)段時繼續表示，就這宗申請而言，為免對排水工程造成干擾，申請人已建議作出適當安排，並承諾會終止申請地點受影響部分的所有用途，而就展開排水工程收地時所涉土地會予以進行清理。就此，規

劃署亦建議附加規劃許可附帶條件，要求把這項發展由排水工程的施工範圍往後移。

45. 同一名委員在提述文件附錄 V 時問及提意見人所述有關錦上路的大型屋邨。蘇應亮先生在答覆時表示，沿着錦上路所進行的一些鄉村式發展，與申請地點相距很遠。

46. 蘇應亮先生在答覆主席的問題時表示，根據渠務署所述，現訂於二零零六年年底／二零零七年年初就排水工程施工。由於排水工程所涉及範圍甚廣，相信未能在未來兩年內完成，當局可按臨時性質容忍申請用途，為期兩年，以待排水工程完成，以及該區的土地用途建議有定案。

商議部分

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

47. 黃漢明先生在提述文件圖 A-2 時表示，由於申請地點的附近有易受影響用途，預期會對環境帶來滋擾。主席表示，規劃署建議按文件第 12.4(a)、(b)及(c)段所載附加適當的規劃許可附帶條件，以解決可能令人關注的環境問題，同時會促請申請人採取「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能造成的影響。

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零零八年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內不得在下午六時至翌日上午九時進行運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內不得在星期日及公眾假期進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行車輛拆卸、維修、修理、清洗、噴油及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的邊界實心牆；

- (e) 按政府部門的規定，把這項發展由「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第 1 階段第 2B 期」排水工程的施工範圍往後移；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月十六日或之前提交美化環境及保護樹木的建議，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，美化環境及保護樹木的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年三月十六日或之前提供，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，即在二零零六年十二月十六日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年三月十六日或之前切實執行排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在上述指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

49. 小組委員會議定提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會為當局所容忍。同時，當局應要求申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

50. 小組委員會亦議定促請申請人下列情況：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例事項採取強制執行／管制行動的權利；
- (c) 採取由環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應清拆所有違例建築工程／構築物。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築工程。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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-PH/524 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 100 號(部分)、101 號及 102 號(部分)擬議臨時停泊貨車及安裝貨車商號於車身(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/524 號)
-

簡介及提問部分

51. 屯門及元朗高級城市規劃師林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時停泊貨車及安裝貨車商號於車身(為期三年)；
- (c) 規劃署的意見－環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點的附近及沿着有關通道(即在申請地點 30 米範圍內及沿着通道 20 米內)有易受影響用途，預期會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請書內亦沒有提供足夠資料，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。

52. 主席詢問關於在「住宅(丁類)」地帶內的七宗同類申請。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，七宗同類申請有四宗獲批准作公眾停車場用途，另三宗作停泊私家車／貨車／拖頭的申請則遭拒絕。他在提述文件附錄 Ib 時表示，擬議發展的運作主要涉及噴油及在貨車車身安裝公司商號牌。由於有關運作與工場活動相似，以及申請地點先前沒有獲批給許可的記錄，因此這宗申請不獲支持。

商議部分

53. 主席在提述文件圖 A-4 時表示，申請人現把申請地點用作汽車裝配工場，由於與已獲批准的申請的性質並不相同，並無足夠理由作同一考慮。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；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。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PS/247 擬在劃為「康樂」地帶、「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶的元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 244 號、245 號、247 號、248 號、249 號、250 號、251 號、252 號、254 號、255 號、256 號、257 號、258 號、259 號、260 號、261 號、262 號、263 號、264 號、265 號、267 號、269 號、270 號、271 號、274 號、275 號、276 號、278 號、279 號、280 號、281 號、282 號、284 號、285 號、286 號、287 號及 667 號及毗連政府土地
設置臨時度假營及附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/247 號)
-

簡介和提問部分

55. 二零零六年六月七日，申請人要求城規會延期就其申請作出決定，以便解決政府部門和區內人士就這宗申請所關注的事宜。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-SK/133 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約地段第 166 號 A 分段(部分)
設置宗教機構(作教堂及附屬用途)
(擬對先前根據申請編號 A/YL-SK/113
獲批准的計劃作出修訂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/133 號)
-

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 宗教機構(作教堂和附屬用途)(擬對先前根據申請編號 A/YL-SK/133 獲批准的計劃作出修訂)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段所載的理由，對申請不表反對。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

58. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

59. 主席指出，有關建議涉及修訂一項先前獲准的計劃。由於並無接獲政府部門的負面意見或區內人士的反對，因此可批准這宗申請。

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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六月十六日止。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。這項許可須附帶下列條件：

- (a) 提交排水建議和落實排水設施，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 向地政總署元朗地政專員提出修訂短期豁免書申請；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，有關地點的發展密度會受《建築物(規劃)規例》第 19(3)條規管；應根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條為有關地點設置緊急車輛通道；以及當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上任何現有違例構築物採取管制行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-TT/199 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 734 號及 735 號及毗連政府土地臨時存放舊傢俬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/199 號)
-

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放舊傢俬，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為該區附近一帶有易受影響用途(最接近的易受影響用途在申請地點 15 米範圍內)，預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示基於環境和衛生理由反對有關申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 和 12.2 段所載的理由，不支持這宗申請。有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關發展與附近為住用構築物和休耕農地的鄉郊土地用途不相協調，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交通、環境、排水和景觀造成不良影響，批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例，令這類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 主席指出，城規會／小組委員會一貫拒絕先前四宗就有關地點提出的申請和 16 宗在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內作各類臨時倉庫／貯物用途的同類申請。批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例，令同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內未有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近為住用構築物和休耕農地這類鄉郊土地用途不相協調；
- (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交通、環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例，令這類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiii) A/YL-TYST/320 申請把劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、327 號 A 分段(部分)、327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、327 號 B 分段(部分)、327 號 C 分段(部分)、327 號 D 分段(部分)、328 號(部分)、334 號(部分)及 335 號(部分)的規劃許可續期(申請編號 A/YL-TYST/243)臨時露天存放雲石(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/320 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關編號 A/YL-TYST/243 作臨時露天存放雲石(為期三年)申請規劃許可的續期事宜；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署並不支持這宗申請，因為通往申請地點通道的兩旁有易受影響設施，預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，並無接獲公眾意見書；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。為處理環境保護署所關注的事宜，建議告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地環境問題作業指引》修訂本內載列的紓緩環境措施，以減低對環境的影響。此外，亦建議按照文件第 12.3(a) 和(b)段所載，附加規劃許可附帶條件，限制運作時間。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 一名委員認同有關申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，因此可批准有關申請，但查詢當局會否建議改劃有關「未決定用途」地帶。蘇應亮先生說，「未決定用途」地帶的規劃意向，是用以應付對露天貯物場不斷增加的需求。當局先前曾考慮把有關的「未決定用途」地帶改劃為一般露天貯物用途。可是，區內排水和交通問題尚未解決。同一名委員認為，區內人士日益關注該區長遠的規劃意向。主席認同這點並補充說，為解決區內排水和交通問題，當局應依據就基礎設施供應容量所進行的詳細研究，審慎進行土地用途檢討。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年六月十六日止。這項許可附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在下午七時至翌日早上七時的晚間運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點於星期日和公眾假期不得運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上現時為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十二月十六日或之前)在地盤辦公室設置三公升乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間，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；

- (g) 如在指明日期當日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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 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。申請人應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (c) 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；

[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／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和林先生此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島區周日昌先生和城市規劃師／西貢及離島區劉潔瑩女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/28 綜合商業及住宅發展—
擬對核准總綱發展藍圖作出修訂
把東涌市中心東涌市地段
第 1 號、2 號、3 號、4 號及 5 號
由八幢低層住宅樓宇改為 56 幢獨立洋房
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/28 號)

簡介和提問部分

71. 這宗申請由地鐵有限公司(下稱「地鐵公司」)提交。環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 乃地鐵公司董事局成員之一，而李欣明先生則是該副秘書長的候補委員，因此他就此議項申報利益。

[李欣明先生此時暫時離席。]

72. 城市規劃師／西貢及離島區劉潔瑩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬對核准總綱發展藍圖作出修訂，把東涌市地段第 5 號的規劃區第 19 區的八幢低層住宅樓宇(不超過八層住宅樓層)改為 56 幢獨立洋房(四層)，以及對鄰近的私人美化市容地帶、緊急車輛通道、停車場布局設計及私人園景區作出相應輕微修訂；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 16 份公眾意見書，公眾反對這宗申請，因為樓宇數目增加會造成視覺影響，令生活環境質素下降；休憩用地面積及居民的休憩設施會減少；人口有所增加；產生環境問題；以及令物業價格下跌；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。就區內人士的反對而言，提意見者似乎並不完全了解先前的核准計劃，並且誤以為在核准總綱發展藍圖上，修訂部分是完全闢作園景區。務須注意，核准總綱發展藍圖和契約訂定東涌市地段第 5 號休

憩用地的最低需求為 2.52 公噸，此項要求將維持不變。此外，須為居民提供總面積不少於 3 800 平方米休憩設施的規定亦維持不變。由於主要發展規範維持不變，住宅單位數目則由 150 個減至 56 個，因此預計不會產生進一步的不良噪音、交通和環境影響。

73. 一名委員在提述文件圖 A-3 時詢問，建議把八幢低層住宅樓宇改為 56 幢獨立洋房，會否造成任何視覺和氣流影響。高級城市規劃師／西貢及離島區周日昌先生表示，由於把八幢八層高的低層住宅樓宇改為 56 幢四層高的獨立洋房，會降低樓宇高度，因此不會對後面高樓層單位的視覺和氣流造成其他不良影響。有關政府部門對這些事宜並無負面意見。

商議部分

74. 主席表示，區內居民似乎對擬議修訂存有誤解，他們對綜合發展的核准發展總綱藍圖的了解可能亦不夠全面。一般而言，有關核准總綱發展藍圖會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。為了處理區內人士的關注事項，應告知申請人注意區內人士的意見，並與他們聯絡，向他們簡介擬議發展的詳情。

75. 經商議後，小組委員會根據《城市規劃條例》第 4A 條，決定批准總綱發展藍圖。另外，小組委員會又根據第 16 條，決定按照向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年六月十六日止。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) 根據下列(b)、(d)、(e)、(f)及(h)項條件提交及落實經修訂總綱發展藍圖(包括發展計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及興建幼稚園，並設置相關的泊車及／或上落客貨區，而有關設計和設施必須符合教育統籌局常任秘書長或城規會的要求；
- (c) 提供消減噪音及空氣質素監控措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 設計及興建一間日間託兒所，而有關設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及興建一間小學，並設置相關的泊車及／或上落客貨區，而有關設施必須符合教育統籌局常任秘書長或城規會的要求；
- (f) 擬議發展的建築物高度，包括樓層數目及主水平基準以上多少米的規定，必須符合民航處處長或城規會的要求；
- (g) 設計並落實提供戶外休憩及康樂設施，以便把「投影效應」的不良影響減至最低，而有關設計和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 就汽車、單車、電單車車位及上落客貨處制定詳細設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 城規會主席會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條核證經核准總綱發展藍圖，而該圖會連同一套規劃許可附帶條件存放於土地註冊處。申請人須盡快把有關規劃許可附帶條件納入經修訂總綱發展藍圖，以便存放於土地註冊處；
- (b) 根據契約提交一般建築圖則及美化環境建議，以待地政總署批准；
- (c) 獨立洋房區內的擬議緊急車輛通道，須採用一般設計，專供緊急車輛使用；緊急車輛通道兩端亦須設有消防專用欄，防止非緊急車輛進入；以及
- (d) 注意文件第 10 段和附錄 VI 所載區內人士的意見，並與區內居民聯絡，向他們簡介擬議發展的事宜。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區周日昌先生和城市規劃師／西貢及離島區劉潔瑩女士出席會議解答委員的詢問。周先生及劉女士此時離席。]

[蔣麗莉博士及李欣明先生此時返回會議席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/1 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖 S/TP/19》
把大埔大埔頭第 5 約地段第 339 號 A 分段、
第 339 號 B 分段、第 339 號 C 分段及第 341 號餘段(部分)
由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/1 號)

77. 主席表示，城規會已給予申請人合理時間的通知，但他們告知秘書處不會出席聆訊，亦不會委派代表出席。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

78. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議，並向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

79. 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) 建議把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以進行小型屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見—地政總署反對這宗申請，因為申請地點完全位於大埔頭村的「鄉村範圍」以外；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。雖然大埔頭村的「鄉村式發展」地帶所提供的土地不能完全應付日後小型屋宇的整體需求，但應先行

開發現時在「鄉村式發展」地帶內約 1.77 公頃可供使用的土地，才考慮作進一步擴展。申請書內未有提供足夠資料，以證明建議改劃用途地帶，不會在土力工程、交通和景觀方面對該區造成不良影響，而且批准這項改劃用途地帶的建議，亦會為區內其他同類建議立下不良先例。

80. 由於委員並無提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》作出修訂的申請，理由如下：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人的申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向；
- (b) 雖然大埔頭村內「鄉村式發展」地帶所提供的土地不能完全應付日後小型屋宇的整體需求，但在該村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 1.77 公頃土地(或相等於約 53 塊小型屋宇用地)可供使用。為了把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶，應先行開發現時在「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，才考慮作進一步擴展；
- (c) 申請人的申請書並無提供足夠資料，以證明建議把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶，不會在土力工程、交通和景觀方面對該區造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗改劃用途地帶的建議，會為區內其他同類建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會令屋宇發展進一步侵佔綠化地帶，並導致該區的自然環境質素普遍下降。

82. 小組委員會亦同意告知申請人，當局會密切監察大埔頭村的小型屋宇供求情況。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時返回會議席上。]

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/NE-FTA/74 在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的上水石湖新村第 51 約的政府土地
關設臨時汽車修理工場(作私家用途)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/74 號)
-

簡介和提問部分

83. 沙田、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) 臨時汽車修理工場(作私家用途)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近一帶有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 接獲經北區民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，區內人士基於交通和環境理由反對這宗申請；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 11.1 及 11.2 段。有關地點是先前一宗獲批准作同類用途的申請所涉及的土地，有關申請人亦已履行有關規劃許可附帶條件。就區內人士的關注事項而言，運輸署對這宗申請並無負面意見，而且在過去幾年，環保署沒有接獲環境方面的投訴。為了處理環境方面的關注事項，規劃署建議告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的環境緩解措施，以紓緩任何潛在的影響。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 一名委員注意到，附近地區主要用作金屬熔化工廠、金屬和布料工場及廢車和建築材料露天存放場。該名委員認為可給予從寬考慮，批准這宗申請。區內人士基於交通和環境方面的關注事項提出反對；就此而言，主席注意到運輸署不反對這宗申請，而且當局亦會告知申請人採取適當的環境緩解措施。

86. 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，至二零零九年六月十六日止，並須附帶下列條件：

- (a) 不得進行中型／重型貨車維修工程，亦不得停泊該等貨車；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施(申請編號 A/NE-FTA/54)須時刻妥為保養；以及
- (c) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就佔用政府土地一事，向北區地政專員申請新的短期租約；
- (b) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施；
- (c) 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，對申請地點上搭建的任何構築物作出追究。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；以及
- (d) 注意文件第 9.1.6(b)段所載水務署總工程師／發展(2)的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-HLH/8 擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 87 約的政府土地
闢設公共事業設施裝置(組合式電力裝置)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/8 號)
-

簡介和提問部分

88. 沙田、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) 擬議公共事業設施裝置(組合式電力裝置)；
- (c) 政府部門的意見——無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，公眾反對這宗申請，因為反對者的農地和果樹可能會受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 9.1 及 9.2 段。鑑於擬議發展的規模和性質，有關發展不大可能會對附近地區造成不良影響。規劃署建議告知申請人須確保擬議發展及有關建築工程不會侵佔或影響附近一帶的現有果樹。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 秘書回答一名委員的提問時表示，根據《專業人士作業備考第 3/2006 期》，為了處理因擬議公用事業裝置可能對視覺和景觀造成影響的問題，鼓勵申請人把合適的美化環境建議連同規劃申請一併提交城規會考慮。就這宗申請而言，雖然申請人未曾提交任何美化環境建議，但當局已加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合城規會的要求。

91. 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六月十

六日止。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) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和設施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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請地點屬北區地政專員的管轄範圍，因此申請人須向其申請挖掘許可證；
- (b) 擬議發展須與毗鄰道路相距至少一米；
- (c) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (d) 確保擬議發展及有關建築工程不會侵佔或影響附近一帶的現有果樹。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KTN/118 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」用地的古洞河上鄉第 95 約地段第 106 號、第 108 至 110 號、第 112 至 120 號、第 122 號、第 165 號 A 分段及毗連政府土地臨時露天存放待售貨櫃車拖架及關設貨櫃車拖架／拖頭停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/118 號)
-

簡介和提問部分

93. 二零零六年六月八日，申請人要求城規會延期考慮其申請，以期回應有關政府部門的意見。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/NE-LYT/330 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1564 號 A 分段第 7 小分段 A 段、
第 1564 號 A 分段第 8 小分段 A 段
及第 1564 號 A 分段第 10 小分段 C 段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/330 號)

(v) A/NE- LYT/331 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1564 號 A 分段第 8 小分段餘段
及第 1564 號 A 分段第 10 小分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- LYT/331 號)

95. 委員注意到這兩宗申請性質類似，而且所涉及的地點亦接近，且位於同一「農業」地帶內，因此同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

96. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這兩宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

申請編號 A/NE- LYT/330

98. 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六月十六日止。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) 設計並提供排水設施，而有關設計和設施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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)及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
- (b) 留意申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區。

申請編號 A/NE-LYT/331

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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六月十六日止。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) 設計並提供排水設施，而有關設計和設施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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在切實可行的情況下避免干擾申請地點附近的樹木；
- (b) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)及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) 留意申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LYT/332 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 982 號 A 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/332 號)
-

簡介和提問部分

102. 沙田、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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—從農業發展角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。就漁護署的關注事項而言，須注意申請地點現為荒棄田地，而且所有其他政府部門對申請均無負面意見。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 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六月十六日止。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) 設計並提供排水設施，而有關設計和設施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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)及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
- (b) 留意申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TKL/285 擬在劃為「綠化地帶」及
「政府、機構或社區」地帶的打鼓嶺坪峯路
第 82 約地段第 1380 號
興建兩幢屋宇(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/NE-TKL/285 號)
-

簡介和提問部分

106. 沙田、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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署不支持這宗申請，因為有關發展的規模，超出了發給申請地點的建屋牌照所載的規定；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，主要理由是擬議發展與附近的土地用途不相協調，而且不符合「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且批准該發展會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 一名委員就有關地點上的三個構築物提出詢問。許惠強先生提及文件圖 A-2，表示編號 1 的構築物領有建屋牌照，編號 2 及 3 的構築物則在未取得許可的情況下搭建。委員應留意，拒絕有關申請，並不會影響有關屋宇的重建。根據有關分區計劃大綱圖的條文，重建已領有建屋牌照的屋宇是經常准許的發展。

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即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。此外，根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內未有提供有力理據，足以令小組委員會偏離這個規劃意向；以及
- (b) 批准擬議發展會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，如果這些申請均獲批准，累積影響所及，自然環境的質素會普遍下降。

[主席和陳炳煥先生此時離席，由副主席暫代主席一職。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/NE-TKL/286 擬在劃為「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北第 83 約地段第 167 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/286 號)
-

簡介和提問部分

110. 沙田、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) 擬闢設的臨時混凝土配料廠(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請人所進行的噪音評估大大低估了噪音方面的影響，擬設臨時混凝土配料廠的運作亦會產生噪音，對附近民居造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書，表示反對申請，主要理由是擬議發展可能會對附近居民造成環境滋擾，在交通方面有不良的影響，並會引起保安問題；此外，

亦會為同類發展立下不良先例。北區民政事務專員接獲區內人士提出的反對，反對理由主要涉及交通、環境、排水、健康和安全的問題；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。申請書內未有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近易受影響設施的環境造成不良影響。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 副主席指出，由於曾接獲有關政府部門的負面意見和區內人士的反對，故申請不應獲得批准。

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內未有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近易受影響設施的環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TK/207 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角汀角村第 17 約多個地段
設置臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/207 號)
-

簡介和提問部分

114. 二零零六年六月七日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便擬備補充資料。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-TK/208 擬在劃為「農業」地帶及「道路」用地的
大埔汀角汀角村第 29 約地段
第 1015 號餘段、1016 號餘段及 1030 號(部分)
設置臨時燒烤場附連停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/208 號)
-

簡介和提問部分

116. 沙田、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) 擬設置的臨時燒烤場附連停車場(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) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對申請，理由是燒烤場的運作對該區環境造成不良影響，並且對附近居民構成嚴重滋擾。此外，大埔民政事務專員亦接獲區內人士以環境問題為由而提出的反對；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 11.1 及 11.2 段。擬議的燒烤場規模細小，相信不會對該區的環境、排水和污水事宜造成不良影響。有關的政府部門(包括環境保護署和警務處)對這宗申請亦沒有負面意見。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 由於區內人士擔心燒烤場會產生空氣和噪音滋擾的問題，秘書建議附加一項規劃許可附帶條件，把燒烤場的運作時間限制在晚上十一時前，以盡量減少可能造成的影響。委員表示同意。

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，至二零零九年六月十六日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時後不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十二月十六日或之前)提交關於車輛通道和泊車的建議，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，關於車輛通道和泊車的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年三月十六日或之前)落實，而落實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六個月內(即在二零零六年十二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，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(即在二零零七年三月十六日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十二月十六日或之前)提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議(包括保護樹木建議)必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年三月十六日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)和(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

- (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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬在申請地點上搭建的臨時構築物向大埔地政處申請短期豁免書；
- (b) 就臨時燒烤場的運作，遵守並符合文件附錄 III 內由食物環境衛生署所定的要求；
- (c) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 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；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)]

- (xi) A/TP/374 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 201 號 A 分段第 1 小分段 D 段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/374 號)
-

簡介和提問部分

121. 沙田、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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—地政總署反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇完全位於新屋家村的「鄉村範圍」以外；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；大埔民政事務專員接獲一封信件，表示支持這宗申請，理由是擬議發展會取代申請地點上現時有礙觀瞻的露天存放場的用途；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第12.1段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇完全位於新屋家村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，而且批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

122. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

123. 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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供有力理據，足以令小組委員會偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則》，因為擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。為確保可以井然有序地進行發展及提供設施，應把新界豁免管制屋宇的發展規限在鄉村範圍以內或附近；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類發展立下不良先例，如果這些申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/ST/635 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的
沙田馬料水橋下路
關設公用事業設施裝置(海水抽水站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/635 號)
-

簡介和提問部分

124. 沙田、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(海水抽水站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 10.1 段。

125. 委員詢問擬議抽水站可須申請規劃許可，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時解釋，擬議抽水站位於有關分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，「公用事業設施裝置」屬於第二欄用途，必須向城市規劃委員會申請規劃許可。當局有機會時將考慮改劃有關地點的用途地帶，以反映規劃意向。

商議部分

126. 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六月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置及供滅火之用的水源，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

127. 小組委員會亦同意建議申請人就有關地點向地政總署沙田地政專員申請修訂工程方面的條款。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/ST/636 在劃為「工業」地帶的
沙田坳背灣街 33-35 號世紀工業中心地下 H1 室
經營商店及服務行業(物業代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/636 號)
-

簡介和提問部分

128. 沙田、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) 商業及服務行業(物業代理)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見— 規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 11.2 及 11.3 段。規劃署建議批給屬臨時性質的許可，為期三年，與區內獲批准有關物業代理的同類申請情況一致，以待觀察區內工業樓面空間的供求情況。

129. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

130. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年六月十六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年十二月十六日或之前)提交並落實消防措施方面的建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請用途向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 就申請處所的改建和加建工程聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東。另外，當局可能會根據《建築物條例》就曾在申請處所內進行的違例建築工程採取執行管制行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/ST/637 在劃為「工業」地帶的
沙田坳背灣街 14-24 號金豪工業大廈 1 座地下 C2 室
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/637 號)
-

簡介和提問部分

132. 沙田、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) 商業及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見書；以及

(e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 11.1 段。

133. 委員詢問為何規劃署建議向現時這宗有關經營零售商店的申請批給屬永久性質的許可；但對於是次會議中由小組委員會考慮有關物業代理的申請編號 A/ST/636，規劃署則建議批給屬臨時性質的許可。許惠強先生解釋，當局考慮過小組委員會先前就火炭工業區內同類申請(申請編號 A/ST/609 和 621)所作的決定，才建議向編號 A/ST/636 的申請批給屬臨時性質的許可。

134. 在回應另一名委員的詢問時，吳恒廣先生表示，若有關許可屬臨時性質，申請人便須申請短期豁免書；若有關許可屬永久性質，便可能要考慮進行契約修訂。

135. 秘書指出，在二零零二年之前，「工業」地帶內有關物業代理的所有申請均被拒絕，主要理由是物業代理並非附屬於任何工業運作，亦與任何工業活動無關。自二零零二年在沙田分區計劃大綱圖加入新的「商貿」地帶後，小組委員會曾批准兩宗有關物業代理的申請(編號 A/ST/609 和 621)，有關許可屬臨時性質，以待觀察區內工業樓面空間的供求情況。另外，從土地補價的角度而言，物業代理通常會要求批給臨時性質的規劃許可，以便可以根據短期豁免書經營。對於有關商店及服務行業的申請，如可支援工業區內工業或方便工人，城規會通常會批給永久性質的許可，情況與物業代理的申請不同。

136. 在回應委員的詢問時，許惠強先生指出，有關地點先前在二零零零年獲批准經營文具及包裝用品店，有關許可屬永久性質。

商議部分

137. 秘書表示，小組委員會應考慮這宗申請的用途能否支援區內工業運作或工業行內的工人。現時這宗申請是關於經營售賣小食及飲品的零售商店，可方便區內工業行內的工人，故可獲從寬考慮，批給永久性質的許可。委員表示同意。

138. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年十二月十六日或之前)提交並落實消防措施方面的建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請用途向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 就申請處所的改建和加建工程聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東。另外，當局可能會根據《建築物條例》就曾在申請處所內進行的違例建築工程採取執行管制行動。

備註

140. 副主席表示會議內涉及餘下議程項目的部分不會公開讓公眾觀看，原因是該等議程所涉及的申請，是在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的。