

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年三月七日下午二時三十分舉行的

第 368 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

地政總署助理署長／新界  
苗力思先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

吳祖南博士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎋琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
黎萬寬女士

## 議程項目 1

### 通過二零零八年二月二十二日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 367 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年二月二十二日第 367 次會議記錄草擬本獲得通過，但張少猷先生的職位名稱須修改為「運輸署總工程師／交通工程(新界東)」。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，會議並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/9 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》，把大埔老劉屋第 20 約地段第 247 號、第 248 號、第 249 號、第 250 號、第 251 號、第 252 號(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號、第 255 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號餘段、第 261 號(部分)、第 289 號(部分)、第 290 號(部分)、第 291 號(部分)、第 293 號(部分)、第 322 號餘段(部分)、第 325 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)及第 327 號餘段(部分)和毗連政府土地由「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/9 號)

---

3. 秘書表示，由於世界自然(香港)基金會曾就這宗申請提出意見，下列委員就此議項申報利益：

杜德俊教授和 - 擔任世界自然(香港)基金會的米埔  
譚鳳儀教授 管理及發展委員會委員

劉志宏博士 - 前世界自然(香港)基金會委員

4. 小組委員會得悉，杜德俊教授已就未能出席會議致歉，而劉博士當時仍未出席會議。

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

5. 小組委員會得悉，在文件發出後，申請人於二零零八年三月六日要求城規會延期至下一次會議才考慮這宗申請，因為申請人(劉觀喜先生)已入院接受治療。小組委員會亦得悉，倘小組委員會決定繼續考慮這宗申請，申請人代表已準備出席會議。

6. 秘書表示，根據有關延期的城市規劃委員會(城規會)規劃指引，倘申請人未能出席會議，小組委員會可以在申請人缺席的情況下，繼續考慮這宗申請，或在適當情況下押後會議。倘要求延期的理由合理，申請人通常獲給予兩個月時間準備所提交的進一步資料，有關申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內再提交小組委員會考慮。秘書澄清說，要求延期的理由應與規劃事宜有關，但規劃指引並無提及申請人患病是否算作合理的理由。延期考慮這宗申請與否，關鍵在於申請人的代表能否在申請人缺席的情況下，向小組委員會表達申請人全部的意見，以及申請人缺席會否對考慮這宗申請造成影響。

[梁廣灝先生和鄭心怡女士此時出席會議。]

7. 一名委員表示，倘小組委員會決定繼續考慮這宗申請，便須確定申請人代表是否已獲申請人授權(即使申請人缺席)，可全權處理這宗個案。就此而言，申請人代表實有必要作出澄清。

提問部分

[聆訊以廣東話進行。]

8. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士及下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳達材先生

關樂平先生

9. 主席歡迎上述人士出席會議。

10. 陳達材先生和關樂平先生就主席和委員的詢問作出回應時，陳述下列要點：

(a) 他們可全權代表申請人，惟現時無法提交授權書；

(b) 申請人因突然中風而被送往醫院；

[梁廣灝先生士此時到達出席會議。]

(c) 這宗申請的重點在於老劉屋村是否認可鄉村；

(d) 申請人是在本地出生的村長，能夠以第一身身分提供具價值的資料和證據，以確定老劉屋的類別，並可直接回答小組委員會的提問。此點與考慮這宗申請有關；以及

(e) 為公平起見，應待申請人在場時才進行聆訊。

11. 關樂平先生就主席的詢問作出回應時表示，申請書內已包括相關資料，說明有關鄉村的類別，但有關政府部門可能忽略了一些史實。因此，倘申請人在場，將有助小組委員會了解重要事宜。

12. 秘書表示，根據有關城規會一般程序和處理方法的指引，由於有人提出反對意見，因此不能無限期押後考慮這宗申

請。主席繼而要求申請人代表根據申請人的健康狀況，訂出一個合理的延期時限。陳達材先生建議延期一個月。秘書報告，最早的一次會議將於約一個月後的二零零八年四月十八日舉行。申請人代表表示同意。

13. 主席和一名委員表示，倘申請人備有有關於鄉村類別的進一步資料，建議他向城規會秘書處提交，以便有關政府部門在下一次會議前提出補充意見。秘書補充，視乎進一步資料的性質，有關資料或須公布，供公眾提出意見。會議日期可能會進一步押後。

14. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們提問部分已經完成，小組委員會會在他們離席後商議延期要求，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

15. 委員同意老劉屋村的類別是這宗申請主要考慮因素之一。苗力思先生表示，根據地政總署的準則，老劉屋村並非認可鄉村，但應該容許申請人提交更多資料，以支持其看法。

16. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在二零零八年四月十八日提交小組委員會考慮。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[譚鳳儀教授和劉志宏博士此時返回議席。]

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

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/NE-LT/376 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村白牛石下村第 10 約地段第 280 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/376 號)

---

(ii) A/NE-LT/377 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村白牛石下村第 10 約地段第 280 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/377 號)

---

17. 委員得悉兩宗申請性質相似，申請地點位置接近，而且位於同一個地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

##### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持有關申請，因為申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)反對有關申請，因為申請地點位於集水區內，但卻在「鄉村式發展」地帶以外，該處未設有污水收集系統，故有關發展可能會對集水區的水質造成污染。要確保申請人在其他私人地段鋪設擬議污水收集喉管及進行維修保養，存在困難。漁農自然護理署署長不支持有關申

請，因為該區的農業活動活躍，而附近的土地用途並非不利於在申請地點進行復耕；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見－根據載於相關文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持有關申請。有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。此外，有關申請並不符合《評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶和白牛石村的「鄉村範圍」以外。申請地點位於集水區內，但未能接駁該區的污水收集系統，擬議發展會對集水區的水質造成污染。政府部門就有關申請提出負面意見。

19. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-LT/376 的申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合《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》，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和一條認可鄉村的「鄉村範圍」以外。此外，擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於上段間接集水區內，但未能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內並無提供足夠資

料，以證明在集水區內進行擬議發展不會對該區水質造成不良影響。

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-LT/377 的申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合《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》，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和一條認可鄉村的「鄉村範圍」以外。此外，擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於上段間接集水區內，但未能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內並無提供足夠資料，以證明在集水區內進行擬議發展不會對該區水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/378 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔林村坪朗村第 8 約地段第 869 號 B 分段第 2 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-LT/378 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——除水務署總工程師／發展(2)提出反對外，並無接獲有關政府部門提出的反對。水務署總工程師／發展(2)關注擬議發展能否接駁公共污水收集系統，因為申請地點的大部分土地位於「鄉村式發展」地帶以外，但卻位於水務署上段間接集水區內；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以處理水務署所關注的問題。

23. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並提供有關設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，以確保不會導致集水區出現污染或淤積的問題，有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

25. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 必須待公共排污網竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程才可動工；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 申請地點所處的地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 擬議化糞池(假定為日後排污駁引設施的接駁點)須在「鄉村式發展」地帶內興建；
- (e) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 申請人及其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須聯絡中華電力有限公司(中電)，並在必要時要求中電改變有關地下供電電纜的路線，使其遠離擬議構築物附近範圍；
- (g) 現有水管將受到影響，申請人須採取一切必需的預防措施保護水管。倘需要改變水管的路線，申請人須承擔任何因受擬議發展影響而有必要進行的改道工程的費用，並須在動工前最少六個月事先通知水務署；以及
- (h) 該規劃許可只批給申請的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，以及如有需要，在道路工程動工前，向城市規劃委員會取得規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TKL/304 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 84 約地段第 128 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放已包裝舊電腦散件連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/304 號)
- 

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放已包裝舊電腦散件連附屬辦公室(為期三年)；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該區有管理完善的農場，申請地點亦是優質農地，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為記錄顯示現有景觀最近受到干擾。運輸署助理署長／新界表示，由於連接申請地點的通道狹窄而且不合標準，並不適宜使用中型／重型貨車。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門亦就申請提出負面意見。申請人所提交的資料未能妥善處理申請對

附近地區在環境、景觀及交通影響方面受關注的事宜。

27. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門亦就申請提出負面意見。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/NE-TKL/305 在劃為「露天貯物」地帶和「道路」用地的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 1552 號餘段(部分)闢設臨時危險品倉庫(存放第二類危險品，主要存放工業氧氣及乙炔)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/305 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時危險品倉庫(存放第二類危險品，主要存放工業氧氣及乙炔)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，接獲三份公眾意見書，分別由一名市民、一名北區區議員及打鼓嶺區鄉事委員會提

交。他們反對這宗申請，主要因為擔心危險品倉庫會構成火警危險，危害附近居民和易受影響用途的安全。北區民政事務專員曾徵詢區內人士的意見，收集到的意見顯示水流坑村互助委員會主席、打鼓嶺區鄉事委員會、區內居民及商業組織亦關注相同問題，反對這宗申請；而坪輦的原居民代表和大埔田的居民代表則沒有意見；以及

[ 鄭心怡女士此時返回議席。 ]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可對臨時用途予以容忍。雖然區內人士以倉庫會構成火警危險和危害安全為理由提出反對，但最接近的住用構築物位於五洲南路對面，在申請地點西北面約 16 米處，超過《香港規劃標準與準則》所訂的安全距離(六米)。消防處處長不反對這宗申請，並表示有關臨時用途須申請危險品牌照，以防止火警危險和保障市民安全。

30. 賴碧紅女士回應一名委員的詢問時表示，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)主要關注危險品的貯存量及在申請地點使用中型／重型車輛的情況。經澄清後，申請人證實貯存量不會超過 500 公噸。此外，建議附加一項限制車輛類別的規劃許可附帶條件。

[ 陳炳煥先生此時返回議席。 ]

31. 主席詢問可否在審核危險牌照申請時，限制臨時倉庫的貯存量。謝展寰先生澄清說，貯存量超過 500 公噸的危險品倉庫屬於指定工程項目，須符合《環境影響評估條例》規定。主席建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明貯存量上限。

32. 賴碧紅女士回應主席的詢問時表示，臨時倉庫與最接近的鄉村距離約 300 米。

商議部分

33. 委員同意附加一項規劃許可附帶條件，訂明臨時用途的貯存量上限。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 危險品倉庫的貯存量不得超過 500 公噸；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得使用中型／重型貨車(包括貨櫃車)運載貨物進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交泊車、裝卸及車輛轉動空間建議，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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)提供泊車、裝卸及車輛轉動空間，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(即二零零八年九月七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)

落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即地段擁有人須就現有和擬議構築物申請短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的下列意見：

- (i) 禁止混合貯存氧氣及乙炔氣筒，除非已為每類氣筒設置適當的耐火結構；
  - (ii) 貯存量超過 500 公噸的危險品倉庫屬於《環境影響評估條例》所指的指定工程項目；以及
  - (iii) 須向消防處正式申請相關的危險品牌照，以便貯存危險品；
- (c) 留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管制行動，移走所有違例工程；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
- (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區內；
  - (ii) 地盤平整工程產生的所有廢土須蓋好，並作出保護措施，避免對附近所有河道造成污染或淤塞；
  - (iii) 未獲水務監督事先批准，不得排放污水。排放任何污水均須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
  - (iv) 所有由發展項目產生的廢物、污泥及污染物必須妥善棄置在集水區以外；
  - (v) 擬備一份行動計劃，以防止在建築及作業階段，漏出的燃料、油類或類似物質對抽洪集水區造成污染，有關計劃必須符合水務監督的要求；以及

- (vi) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的下列意見：
  - (i) 採取由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
  - (ii) 檢討過往的土地用途，以決定是否需要進行土地污染評估。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TKL/306 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 82 約地段第 1356 號餘段(部分)及第 1357 號(部分)，以及第 84 約地段第 4 號 A 分段、B 分段及 C 分段(部分)、第 5 號、第 6 號 A 分段及 B 分段、第 7 號(部分)及第 8 號 A 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬物品及器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/306 號)
- 

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時露天存放金屬物品及器材，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為區內有管理完善的農場，申請地點的復耕潛力亦高。總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，他知悉根據記錄，現有景觀特色最近曾受到干擾。運輸署助理署長／新界認為連接申請地點的通道狹窄，不符合標準，若有中型／重型車輛行駛，情況並不理想。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是原居村民所擁有的土地應作經濟上可行且能創造就業機會的合適用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門亦對申請有負面意見。申請書並無提供資料，以充分解決申請對附近地區在環境、景觀及交通影響方面受關注的事宜。

37. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合有關「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的規定，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門亦對申請有負面意見。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

#### 簡介和提問部分

39. 小組委員會知悉申請人於二零零八年二月十三日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門提出的意見。申請人要求把提交資料的限期延長兩個半月，至二零零八年四月底為止。

#### 商議部分

40. 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可自二零零八年二月十四日起計兩個月內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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/PSK/8 擬在劃為「休憩用地」地帶的白石角科景路單車徑旁的土地闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/PSK/8號)
- 

41. 秘書表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交。葉天養先生近期與恒地有業務往來，他就此議項申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點會佔用涉及一宗擬議短期租約申請的土地。大埔地政處現正處理有關申請。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)認為休憩用地的發展將受到限制，因此不宜闢設擬議裝置；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。區議員陳灶良先生建議，當局應在區內居民代表支持下才批准這宗申請。另一份意見書由私人公司提交，主要基於土地用途協調的問題，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，即擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，不支持這宗申請。申請書並無提供資料，以證明未能另覓合適土地以發展擬議項目。政府部門及公眾均對申請有負面意見。

43. 鄧兆星博士回答主席提問時表示，申請地點附近的範圍並無政府土地適合作擬議用途。申請人另已根據條例第 16 條提交作擬議用途但涉及其他土地的申請。

## 商議部分

44. 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「休憩用地」地帶的規劃意向，即主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。有關發展會妨礙休憩用地的發展，並且影響規劃意向的

實施；以及

- (b) 申請書並無提供資料，以證明未能另覓合適土地以發展擬議項目。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/TP/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大埔安邦路 2 號大埔中心  
多層停車場 11 樓及 12 樓開設娛樂場所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/392 號)
- 

45. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新地有業務往來，他們就此議項申報利益。由於當局接獲申請人提出延期的要求，因此委員同意葉先生及鄭先生應可留席。

#### 簡介和提問部分

46. 小組委員會知悉申請人於二零零八年二月二十一日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間準備進一步的資料，回應政府部門提出的意見。

#### 商議部分

47. 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/TP/401 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔上碗窰村第 22 約地段第 414 號 A 分段及第 415 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/401 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由區議員陳灶良先生提交的公眾意見書。他認為只有村代表贊成，才有理據支持批准這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止，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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交排水建議及提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在擬議發展項目施工期間或之後任何時間，禁止阻塞或干擾附近河道；
- (b) 申請人須就擬議發展項目屬意採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (c) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (d) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTS/90-1 就申請編號 A/NE-KTS/90  
在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞南  
粉錦公路第 100 約多個地段和毗連政府土地  
展開核准綜合住宅發展的期限延長三年  
至二零一一年三月十二日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/90-1 號)
-

- (ii) A/NE-KTS/214-1 就申請編號 A/NE-KTS/214  
在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞南  
粉錦公路第 100 約多個地段和毗連政府土地  
展開核准綜合住宅發展並略為修訂  
核准總綱發展藍圖的期限延長三年  
至二零一一年三月十二日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/214-1 號)
- 

52. 鑑於這兩宗申請的性質幾乎完全相同(申請編號 A/NE-KTS/214 是根據申請編號 A/NE-KTS/90 提出的修訂申請)，委員同意可一併考慮有關申請。

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把展開核准綜合住宅發展(申請編號 A/NE-KTS/90 及 A/NE-KTS/214)的期限延長三年，至二零一一年三月十二日為止，即繼上次獲批准延長展開發展的期限再延長三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 北區民政事務專員已諮詢區內人士，並得悉上水區鄉事委員會主席反對有關申請，因為擬議發展項目是在八年前獲批准的，而由於粉錦公路交通擠塞，申請人須進行新的交通影響評估，以支持有關申請；以及相關北區區議員和一名蓮塘尾村代表對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評審結果，不反對有關申請。區內人士所關注的交通問題，可透過附加規劃許可附帶條件(c)項(申請編號 A/NE-KTS/90 及 A/NE-KTS/214 已附加有關

條件)得到解決。有關政府部門並無提出反對。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/NE-KTS/90-1 的申請，把展開核准發展的期限延長三年，至二零一一年三月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的總綱發展藍圖，該圖須收納下文條件(b)、(d)、(g)、(h)及(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛出入口及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，該評估須顧及擬議粉錦公路改善工程及粉錦公路／青山公路交匯處容量的情況，以及落實評估載列的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議粉錦公路改善工程提供非建築用地，並在粉錦公路沿線設置隔音屏障，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估載列的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污設施建議及提供排污設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 提交並落實美化環境建議(包括砍伐樹木及植樹建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交實施計劃，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次把展開發展項目的期限延長，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 及 36。目前，申請人已第三次獲准延期三年，而原先展開有關發展項目的期限是三年，因此當局不會再批准延期；以及
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，該圖須載列相關規劃許可附帶條件，以供城規會主席核證，並根據《城市規劃條例》第 4A(3)條存放於土地註冊處。

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/NE-KTS/214-1 的申請，把展開核准發展的期限延長三年，至二零一一年三月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的總綱發展藍圖，該圖須收納下文條件 (b)、(d)、(g)、(h)及(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛出入口及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，該評估須顧及擬議粉錦公路改善工程及粉錦公路／青山公路交匯處容量的情況，以及落實評估載列的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 為擬議粉錦公路改善工程提供非建築用地，並在粉錦公路沿線設置隔音屏障，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估載列的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污設施建議及提供排污設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實美化環境建議(包括砍伐樹木及植樹建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交實施計劃，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次把展開發展項目的期限延長，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 及 36。目前，申請人獲批准延期三年，而原先展開有關發展項目的期限是三年，因此當局不會再批准延期；以及
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，該圖須載列相關規劃許可附帶條件，以供城規會主席核證，並根據《城市規劃條例》第 4A(3)條存放於土地註冊處。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/263-1 就申請編號 A/NE-LT/263  
在劃為「農業」地帶的大埔林村  
沙壩村第 8 約地段第 573 號 H 分段、  
第 573 號 J 分段、第 573 號 M 分段、  
第 573 號 L 分段、第 573 號餘段(部分)、  
第 574 號 J 分段、第 574 號 K 分段、  
第 574 號 L 分段第 1 小分段和  
第 574 號 L 分段餘段及毗連政府土地  
展開興建七幢核准屋宇(新界豁免管制屋  
宇——小型屋宇)的期限延長三年  
至二零一一年三月十五日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/263-1 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/NE-LT/263 有關展開興建七幢核准屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的期限延長三年，至二零一一年三月十五日為止；
- (c) 政府部門的意見——申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，未能接駁區內已計劃敷設的污水收集系統，擬議發展可能會對集水區的水質造成影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)依然對此深表關注。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點滿布劍蘭花田及菜田，而四周土地用途不會對申請地點恢復作耕地造成不良影響。擬議發展可能會對附近具重要生態價值的上林村河造成影響。這個問題並未解決；
- (d) 民政事務專員已諮詢水窩原居民代表及大埔區議員陳灶良先生，但沒有接獲負面意見；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 7.1 段。當局已附加合適的規劃許可附帶條件，以解決受關注的水質問題。

60. 鄧兆星博士回應委員提問時表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 35A，把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期限超過核准發展計劃原來的展開發展期限。就這宗申請而言，當局上次根據未修訂的《城市規劃條例》批准展開有關發展項目的期限是三年，因此是次建議獲延長的期限亦是三年。

#### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，把展開核准發展的期限延長三年，至二零一一年三月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 處理在地盤平整工程及施工期間產生的廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交水質影響評估，以評估擬議發展對集水區水質造成的影響、落實評估載列的措施，以及按照評估結果設計和建造污水收集和排污系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展提供緊急車輛通道或推行其他消防安全替代措施，而有關情況必須符合消防處處長或地政總署大埔地政專員或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 由於申請地點位於康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)鑑定及記錄的沙壩考古地點範圍，因此在申請地點展開建造工程前，須進行搶救挖掘，以便挖出受影響的古物。申請人須就所作的必要安排諮詢古蹟辦；
- (b) 在林錦公路通往擬議緊急車輛通道的位置安裝消防車專用欄；以及
- (c) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次把展開發展項目的期限延長，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 及 36。

#### 備註

63. 主席表示，議程項目 6 涉及在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前根據條例第 16 條提出的規劃申請，因此該議項的會議不會公開予公眾觀看。

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[閉門會議]

A/MOS/66 擬在劃為「綠化地帶」的馬鞍山梅子林  
第 188 約多個地段和毗連政府土地  
開辦住宅機構(安老院附設暫住服務和家庭接待)  
及教育中心(生態教育中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/66 號)

---

64. 秘書表示，長春社是申請人的顧問之一。吳祖南博士是長春社理事，他就此議項申報利益。小組委員會知悉吳博士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

65. 小組委員會知悉申請人於二零零八年二月二十八日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門關注的事宜。

[簡松年先生及陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 商議部分

66. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧芬女士及鄧兆星博士出席會議解答委員提問。賴女士及鄧博士此時離席。]

## 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員劉耀光先生、高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士、高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生與城市規劃師／西貢及離島黃文耀先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/08 號)

---

67. 梁廣灝先生持有清水灣一項物業，因此就此議項申報利益。清水灣並不屬於將軍澳規劃區範圍，委員會認為他只有間接利益關係，因此可繼續參加會議。

## 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生以錄像及 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介擬議所作修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 作出擬議修訂的背景—有關修訂主要依照二零零五年年中完成的「將軍澳進一步發展可行性研究」(下稱「該研究」)的建議而作出。該研究提出一些新的重要建議，包括不作進一步填海；減低市中心南部及調景嶺的總人口；建築物高度採用楷梯式設計向海旁逐步遞減；在百勝角興建優質的中至低密度樓宇；設置多采多姿及不准車輛行走的海旁休憩地區連同市廣場、海濱公園及河畔公園；以及保留將軍澳堆填區第一期用地作發展康樂設施用途；

(b) 以下是主要的修訂項目—

i. 調景嶺

該地區的土地用途大綱已重新規劃。擬議修訂包括劃定「休憩用地」興建調景嶺公園，幫助紓緩附近高密度樓宇的影響；劃定「政府、機構或社區」地帶，訂明建築物最高高度為 40 米，以關設市政設施群，作為將軍澳西面的門廊；以及劃定「其他指定用途」註明「繳費廣場、通風大樓及相關設施」地帶，以便築建將軍澳藍田隧道，取代西岸路及跨灣連接路。原本預留作西岸路沿岸路線及原本的跨灣連接路的地區已不再需要，原因是將軍澳藍田隧道會以隧道形式發展，而跨灣連接路的定線亦已修訂，有關地區會按適當情況，改劃為「綠化地帶」或「海洋」。

第 74 區彩明苑南面有一塊土地，原本建議用作興建兩所中學及作發展地區休憩用地。當時的教育統籌局在進行檢討後，決定保留

該用地的西部，以便職業訓練局開設一所設計學院以及重置九龍塘李惠利現有的校舍。當局在二零零六年四月四日徵詢西貢區議會的意見，該區議會支持有關建議。為配合新建議，有關地區擬劃作「政府、機構或社區(2)」地帶，訂明建築物最高高度為 55 米。該用地的東部則計劃闢作休憩用地及興建一個室內康樂中心。由於西貢區議會要求早日興建該室內康樂中心及圖書館，建議把有關用地劃作「休憩用地(1)」地帶，涵蓋這些用途為准許用途。有關土地用途地帶建議亦獲西貢區議會支持。

[簡松年先生及陳炳煥先生此時返回席上。]

ii. 市中心南部

市中心南部大部分地方仍未開發，這樣可提供機會，重新考慮新市鎮整體的規劃、城市設計及園境規劃，以期減低發展密度，並設置多姿多采的海濱，提供優質的生活環境。有關的主要土地用途建議包括劃定「住宅(甲類)」地帶，訂明住用最高地積比率介乎 2 倍與 5 倍之間，非住用最高地積比率則為 0.5 倍，上蓋面積最多為 50%，而中密度商業樓宇最高高度為主水平基準以上 35 米至 100 米，愈接近海旁區愈低矮。有關地區會供應 9 600 個單位，容納 25 000 名居民。

寶盈花園東面第 65 區的一塊用地擬改劃作「住宅(甲類)3」地帶。房屋署署長建議把原先計劃闢作鄰舍休憩用地的土地納入「住宅(甲類)3」地帶，並據此計算地積比率及上蓋面積，以應付本港對公共房屋的殷切需求。因此，當局已在該地帶的「註釋」訂明須在路面提供至少 4 600 平方米的公共用地為休憩用地。當局在二零零八年二月十九日

向西貢區議會轄下的房屋及環境衛生委員會簡介有關建議，委員對此意見不一。

另有其他土地用途建議，包括劃定各「政府、機構或社區」分區(「政府、機構或社區(1)、(3)、(4)及(5)」地帶)，訂明建築物最高高度為 10 至 75 米，作為市政設施群；以及提供超過 12 公頃的休憩用地，用以闢設觀景行人走廊、市廣場、海濱及河畔公園。擬在第 68 區興建的兩個碼頭及碼頭大堂已不再需要，並在分區計劃大綱圖刪除。

iii. 小赤沙(將軍澳第一期堆填區)

該處是已修復的堆填區地點，主要會改劃為「康樂」地帶，訂明最高地積比率為 0.1 倍，建築物最高限於一層；以及改劃為「其他未指定用途」註明「體育及康樂會」地帶，用作進行康樂及水上體育活動。

iv. 百勝角

該處坐落崎嶇山地，原先是採泥區，將會用作發展優質的中至低密度住宅樓宇。由於位於高地，須訂定高度限制，盡量減低對山脊線的影響及避免阻擋附近一帶的視野。「住宅(丙類)」地帶的發展限制訂為最高地積比率為 0.6 至 1.4 倍，上蓋面積最多為 40 至 50%，建築物最高高度為主水平基準以上 93 米至 100 米。估計會供應 2 000 個單位，而人口有 5 000 人。為配合有關人口水平，當局已預留適當用地作「政府、機構或社區」用途(例如學校)。另外，為 D6 號道路預留的土地已不再需要，因此在分區計劃大綱圖刪除。

v. 坑口

為配合康樂及文化事務署署長最近提出的發展建議，該處會改劃為「休憩用地(1)」地帶，以便興建室內單車比賽場及體育中心。因此，「休憩用地(1)」地帶的「註釋」會有所修訂。

(c) 政府部門的意見一並無收到有關政府部門的負面意見；以及

(d) 在城市規劃委員會同意後，有關擬議修訂會交予西貢區議會進行諮詢。

69. 鄭志豪先生就委員的詢問作出回應，並澄清以下各點：

(a) 將軍澳的規劃總人口會由 480 000 人減至 450 000 人；以及

(b) 儘管已應房屋署署長的要求，加入一塊土地發展公共房屋，但仍會採納該研究的建議，把第 65 區內有關「住宅(甲類)3」地帶的建築物最高高度訂在主水平以上 100 米(即約 30 層高)。

[姚思教授此時離席。]

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

商議部分

70. 主席認為，早前向城市規劃委員會報告該研究的建議，並安排委員前往將軍澳視察，可助委員了解擬議修訂內容。

71. 經商議後，小組委員會作出以下決定：

(a) 認為文件附錄 II 分區計劃大綱圖修訂本編號 S/TKO/15C 所示有關《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂，可連同文件附錄

III 所載「註釋」草擬本交予西貢區議會進行諮詢；

- (b) 採納文件附錄 IV 所載最新的「說明書」。有關「說明書」述明城規會就分區計劃大綱圖修訂本編號 S/TKO/15C 所載各項土地用途地帶訂定規劃意向及目的；以及
- (c) 同意附錄 IV 所載最新的「說明書」可連同分區計劃大綱圖修訂本編號 S/TKO/15C，交予西貢區議會進行諮詢。

### 備註

72. 主席表示涉及議程項目 8 的部分不會公開讓公眾觀看，原因是該議項涉及有關修訂分區計劃大綱圖的要求是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的。

### 議程項目 8

[閉門會議]

要求把《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》中將軍澳第 74 區將軍澳市地段第 86 號和第 87 號的一塊土地由「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/08 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 作出擬議修訂的背景—就將軍澳一群居民在二零零三年根據未修訂條例提交有關改劃土地用途地帶的要求，作進一步考慮；

- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂一把將軍澳第 74 區的一塊用地由「商業／住宅」用途改劃為「休憩用地」及「政府、機構或社區」用途；以及
- (c) 規劃署的意見—該項改劃土地用途地帶的要求與「將軍澳進一步發展可行性研究」的建議一致，規劃署並無反對。

74. 委員並無就擬議修訂提出問題。

#### 商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定同意根據有關要求，把該用地由「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶，而擬議改劃土地用途地帶要求會納入作為《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂項目之一(即項目F—把有關用地由「商業／住宅」用途改劃為「休憩用地」及「政府、機構或社區(2)」地帶)。小組委員會在是次會議的議程項目 7 同意有關擬議修訂(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/08 號)。

[陳嘉敏女士此時返回席上。]

#### 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-HC/158 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第373號D分段及第373號E分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/158 號)
-

- (ii) A/SK-HC/159 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第627號A分段第4小分段及第627號D分段興建一幢屋宇(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/SK-HC/159號)
- 

76. 考慮到該兩宗申請性質類似，加上申請地點位於同一地帶，位置接近，委員同意有關申請可一併進行考慮：

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持擬議發展項目，理由是申請地點位於「農業」地帶，屬西貢主要的優質農地，復耕潛力可觀；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第11段所述評估，不反對有關申請。有關申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點位於鄉村範圍，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。儘管漁護署署長不支持有關申請，但有關申請地點及附近地區並非從事活躍的耕作活動，而擬建小型屋宇與鄉郊及村內環境協調。

78. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/SK-HC/158。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在施工前須提交考古調查。如發現考古遺迹，須進行搶救挖掘工作，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供救火通道、水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交美化環境建議及落實美化環境措施，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署署長的意見，即他們或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流。

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/SK-HC/159。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在施工前須提交考古調查。如發現考古遺迹，須進行搶救挖掘工作，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供救火通道、水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 提交美化環境建議及落實美化環境措施，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署署長的意見，即他或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流。

### 議程項目 10

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/74-1 申請修訂規劃許可(編號 A/TKO/74)——擬在劃為「其他指定用途」註明「商業發展暨公共交通交匯處」的將軍澳第 56 區(將稱為將軍澳市地段第 72 號)進行綜合酒店、辦公室、住宅、商業和消閒發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/TKO/74-1 號)

---

83. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 簡介和提問部分

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 對已核准發展項目作出主要擬議修訂——增設兩層地庫作泊車用途並重組平台內的各項用途、增建兩幢住宅大樓並更改住宅大樓的建築形態、更改酒店大樓的建築形態，以及略為調整泊車設施並更改內部通道安排。主要改善之處包括：該兩層作泊車用途的地庫有助重整各項用途，以及把行人和車輛通道分隔開、移除有礙觀瞻的斜路結構，以便可增設綠化措施，以及降低樓宇體積和採用更活潑的建築

形式來改善觀景廊和自然景觀，令空氣更流通，光線更充足；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 西貢民政事務專員就修訂建議諮詢西貢區議員和相關區內人士的意見。有八名區議員支持申請；兩名區議員、將軍澳廣場業主委員會主席和紫荊園業主立案法團的主席則反對有關申請，另八名區議員和屋邨經理／業主委員會／分區委員會則沒有意見。區內人士主要關注擬議發展會造成「牆壁效應」，以及擬議服務式住宅會對該區的人口規劃造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請，因為擬議修訂性質屬於輕微，而且有多個設計上的優點、預料與修訂有關的技術問題並非不能解決，以及有關政府部門所關注的事項，可通過附加規劃許可附帶條件而解決。雖然區內人士表示關注，但經修訂的計劃所涉及的樓宇體積比原先計劃小，建築形式亦更活潑。有關修訂不會令申請地點東面和西面闊 75 米的通風廊的闊度有所減少。申請人已確定擬議計劃不會興建服務式住宅。

84. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零零九年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展提供的住宅單位不得超出 1150 個；

- (b) 設計擬議發展的車輛通道和疏導人流系統，並落實有關設計和系統，而有關設計和系統須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車車位和停車處，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計和建造園景平台、相關樓梯和穿越唐德街、唐俊街和唐賢街的五條行人天橋，而有關設計和設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，維修保養園景平台、相關樓梯和穿越唐德街、唐俊街和唐賢街的五條行人天橋，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，為申請地點北面土地設計和闢設地區休憩用地，有關休憩用地的竣工時間須配合擬議發展的竣工時間，而有關設計及設施須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 建築大樓和平台的設計及規劃須可紓緩擬議發展在視覺上的影響，而有關設計及規劃須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，為文娛廣場和香港鐵路位於廣場的入口處設計及闢設面積不少於 6000 平方米的休憩用地，而有關設計和設施須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交及落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的污水收集系統影響評估報告，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (k) 落實經修訂的污水收集系統影響評估內所載的排污設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (l) 提交供水影響評估報告並提供報告所載的水務設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人留意須根據新批土地契約的條件提供泊車位、上落客貨車車位和路旁停車位。倘這些設施有任何更改(如城規會批准申請)，承批人須根據新批土地契約的規定，取得地政總署署長的同意。當局只會在有關政府部門沒有提出反對的情況下，才會批給新批土地契約，申請人亦須補繳地價及支付行政費用(如有的話)。

[主席多謝西貢及離島規劃專員劉耀光先生、高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士、鄭志豪先生和黃文耀先生出席回答委員的詢問。劉先生、王女士、鄭先生和黃先生此時離席。]

[休會片刻，於下午四時二十五分恢復會議。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、關婉玲女士及李志源先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/366 在劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門富泰邨停車場及露天車位經營臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(向非住戶出租剩餘月租車位)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/366 號)
-

### 簡介和提問部分

87. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(只向非住戶出租剩餘月租車位)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲由屯門東北分區委員會主席提交的一份公眾意見書。他表示必須確保有關申請不會對附近地區的交通造成不良影響，以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。至於有市民提出意見，由於擬議發展不會帶來額外的交通量，預料不會對附近地區的交通造成不良的影響；此外，有關政府部門不反對這宗申請。

88. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 租予非居民的擬議泊車位數目，須獲運輸署署長同意；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即擬議公眾停車場根據現有契約並不可接受。申請人可向屯門地政處就擬議發展申請短期豁免書。倘批給豁免書，豁免書須附加當局認為合適的條款和條件；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即富泰邨的居民在任何時間均可優先租用泊車位；居民和非居民的泊車位月租均須相同；每年重新評估居民對車位的需求，並把評估報告提交運輸署以作參考；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬租予非屋邨居民的剩餘泊車位和有關設施，必須計算在總樓面面積內。在計入出租剩餘泊車位後所得的地積比率，不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所載的最大准許地積比率。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/TM/367 擬在劃為「道路」用地和「鄉村式發展」地帶的屯門屯門新村第 130 約地段第 655 號 B 分段及第 657 號 D 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/367 號)

---

- (iii) Y/TM/368 在劃為「道路」用地和「鄉村式發展」地帶的屯門屯門新村第 130 約地段第 655 號 P 分段及第 657 號 C 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/368 號)

---

91. 小組委員會知悉，該兩宗申請性質類似，申請地點均位於同一地帶，位置彼此靠近，因此委員同意可一併考慮該兩宗申請。

#### 簡介及提問部分

92. 屯門及元朗規劃專員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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示支持該等申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對該宗申請。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/TM/367 的申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。這項許可須附加一項附帶條件，即申請人須提交及落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即提醒申請人倘擬議發展涉及不獲豁免的地盤平整工程

及／或公共排水系統，則授權人士須在展開有關工程前，把圖則提交建築事務監督，以供批准；

- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即由於有關地段剛好位於青山公路——藍地一段公路的 20 米範圍內，因此只有在運輸署和路政署沒有反對或提出負面意見的情況下，才會考慮在這處建造小型屋宇的申請；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在的地區沒有公共排污駁引設施。申請人須自行提供雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和該區附近一帶的地面水流；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即須根據地政總署所發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。在收到屯門地政專員轉交的正式申請後，消防處便會制定有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/TM/368 的申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。這項許可須附加一項附帶條件，即申請人須提交及落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即提醒申請人倘擬議發展涉及不獲豁免的地盤平整工程及／或公共排水系統，則授權人士須在展開有關工程前，把圖則提交建築事務監督，以供批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在的地區沒有公共排污駁引設施。申請人須自行

提供雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和該區附近一帶的地面水流；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，即須根據地政總署所發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。在收到地政總署屯門地政專員轉交的正式申請後，消防處便會制定有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

### 簡介和提問部分

98. 小組委員會備悉申請人於二零零八年二月二十七日要求城市規劃委員會延期考慮其申請，以便有足夠時間準備進一步資料，就政府部門的意見尋求解決辦法。

### 商議部分

99. 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)]

- (v) A/TM-LTYY/165 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 3834 號、第 3835 號、第 3836 號、第 3837 號(部分)、第 3842 號餘段、第 3865 號餘段(部分)、第 3866 號 A 分段、第 3866 號 B 分段、第 3867 號、第 3868 號、第 3870 號和第 3871 號及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTYY/165 號)
- 

### 簡介和提問部分

100. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為有關的臨時用途可予容忍，並建議批給較短的一年規劃許可期和較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察申請地點的發展情況和附帶條件的履行情況。

101. 陳偉信先生在回應一名委員的詢問時表示，規劃署考慮到先前批給兩宗申請的許可均因申請人沒有履行許可附帶條件而遭撤銷，故建議批給較短的規劃許可期和規劃許可附帶條件履行期限。現有申請與先前申請並非由同一申請人提出。

## 商議部分

102. 考慮到擬議的臨時用途與附近地區的鄉郊特色並非不相協調，委員同意無須批給較短的規劃許可期。不過，由於先前兩宗申請的申請人都沒有履行規劃許可附帶條件，批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是恰當的做法。

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年三月七日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸車輛或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放 5.5 公噸或以上的車輛、貨櫃車和貨櫃車拖頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年六月七日或之前)提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)，按排水影響評估的建議，提供雨水排放設施和落實防洪措施，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三個月內(即二零零八年六月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年六月七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提供車輛進出通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 倘批准這宗申請，小組委員會會提醒申請人，有關許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行而該宗申請並未涵蓋的其他用

途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止許可並未涵蓋的用途／發展項目；

- (b) 小組委員會訂定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向屯門地政處申請短期租約，以便把佔用政府土地一事納入法定管制，並把現時在有關政府土地的圍欄移後。申請人亦須就搭建臨時構築物一事，向屯門地政處申請短期豁免書；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響；如因受擬議發展項目影響而須進行改道工程，有關費用概由申請人承擔。如無法把受影響的水管改道，應把該水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的構築物作出追究。一旦發現違規情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。用作辦公室的貨櫃亦視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。根據《建築物條例》，若擬進行新建造工程，須提交正式申請，以供批准。申請人也須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展提供緊急車輛通道的規定；以及

- (g) 遵守環境保護署所發出的《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(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LTTY/166 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的屯門青磚圍第 130 約地段第 1549 號 F 分段及第 1550 號 A 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/YL-LTTY/166 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由屯門鄉事委員會提交的公眾意見書，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。

106. 陳偉信先生在回應主席的提問時表示，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，但整個申請地點侵佔了「綠化地帶」。根據經修訂的《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》，這種情況必須申請規劃許可。

## 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交和落實排水建議，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；以及
- (b) 提交和落實美化環境建議，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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如涉及進行未獲豁免的地盤平整工程和／或公共排水系統，在展開有關工程前，須由認可人士向建築事務監督提交圖則，以待批准；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。消防處在收到屯門地政專員轉介的正式申請後，便會制定有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承建商在申請地點搭建構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡，把現有的低壓架空電纜移離擬議發展附近一帶；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署署長轄下古物古蹟辦事處的意見，即由於申請地點位於青磚圍考古地點附近，申請人須在展開建造工程前兩星期，通知古物古蹟

辦事處，讓該辦事處安排實地視察。如在發掘過程發現古物或假定古物，申請人亦須通知該辦事處。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/TSW/42 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗天水圍天湖路 1 號嘉湖新江北商場 1 樓 B 部分 B15 號舖開辦學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/42 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 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) 開辦學校(補習學校)；
- (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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。

110. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可並須附加條件，即申請人須為擬

議的補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 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／牌照申請後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (b) 留意文件第 10.1.4 段屋宇署總屋宇測量師／新界西所載的意見；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；以及
- (d) 就學校註冊事宜，與教育局局長進一步聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/TSW/43 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍天恒邨停車場一樓(部分)、二樓(部分)及五樓(部分)開設辦公室(電話投注中心)暨培訓中心(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/43 號)

---

113. 這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，擬設立香港賽馬會(下稱「馬會」)電話投注中心暨義工及培訓中心。下述委員就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 房委會策劃小組委員會委員  
以規劃署署長身分
- 夏鎂琪女士 - 擔任身為房委會策劃小組委員會  
以民政事務總署助 委員的民政事務總署署長的候補  
理署長(2)身分 委員

- 苗力思先生 - 擔任身為房委會委員的地政總署  
以地政總署助理署 署長的候補委員  
長(新界)身分
- 陳炳煥先生和鄭恩基先生 - 房委會的前任委員
- 賴錦璋先生 - 擔任聖雅各福群會總幹事，該會  
在天恒邨申請地點所坐落的同一  
座停車場大樓五樓開辦創意媒體  
工作室
- 陳炳煥先生和葉天養先生 - 馬會遴選會員

[賴錦璋先生、苗力思先生、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

114. 小組委員會知悉，夏鎂琪女士已就因事缺席會議致歉。由於主席和副主席均就此項目申報利益，委員同意基於實際需要，主席可繼續主持會議。

115. 秘書說，根據城市規劃委員會就辦事程序與方法所訂指引，關於該議項，只有馬會的執行委員才被視為有直接而重大的利益關係，須在討論該議項和作出決定時避席；一般會員在申報利益後應可繼續留下。有鑑於此，委員同意遴選會員在申報利益後同樣可繼續留下，因為除了會員的委任事宜外，他們並無參與馬會的決策工作。

[譚鳳儀博士於此時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬開設辦公室(電話投注中心)暨培訓中心；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，支持這宗申請，因為擬議發展可為天水圍居民創造新職位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。文件第 12.1 段指出，由於擬議發展須計入非住用建築樓面面積，批准這宗申請會令天恒邨的整體樓面總面積超出行政所訂的 5 倍地積比率。由於擬議發展會為天水圍新市鎮提供急需的就業機會和福利服務，當局可容忍在停車場大樓的使用期內批給規劃許可，讓擬議發展項目營辦。

117. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

118. 主席提及文件第 12.1 段的備註，建議附加一項附帶條件，訂明規劃許可的有效期限只適用於停車場大樓的使用期限。委員同意。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在停車場大樓提供車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在擬議的電話投注中心暨義工及培訓中心裝設消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 規劃許可的有效期只適用於停車場大樓的使用期限。在用途出現重大改變或進行發展或重建，有關許可即會停止生效。

[賴錦璋先生、苗力思先生和陳炳煥先生此時返回席上。]

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL/158 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4537 號餘段已規劃住宅樓宇地下及 1 樓部分地方經營商店及服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/158 號)
- 

120. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

121. 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) 擬議商店及服務行業和食肆；

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。蝶翠峰的管理公司轉交了關於居民對這宗申請所持意見的調查

結果，反對者略為多於支持者。大旗嶺村民和一名市民反對申請，主要是擔心噪音、氣味、有害氣體、交通、治安和環境衛生所受的不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。就區內人士關注的問題而言，擬議發展規模細小，看來不會產生交通、環境和衛生方面的問題。申請人須在取得食物牌照前符合所有其他規定。相關政府部門對申請並無負面意見。

122. 林永文先生回應主席的詢問時答稱，由於申請書並無指明出入口，建議提出一項關於設計並提供車輛出入通路處和上落貨設施的規劃許可附帶條件，以處理運輸署關注的問題。

#### 商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 設計並提供車輛出入通路處和泊車及上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 根據屋宇署就排水轉介的資料提交排水設施圖，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即倘城規會批准申請，申請人須就落實擬議發展向地政處申請換地。然而，地政處並不保證換地申請最終會獲得批准。當局在處理換地申請時會核實地盤面積和界線；

- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬。此外，申請人須透過交通影響評估，證明有關發展可根據《香港規劃標準與準則》，提供足夠的泊車和上落貨設施；並且須建議適合的交通改善措施，以處理通往標題地點的車輛通道安排(倘有)；
- (c) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；此外，有關地點的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條擬備的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部訂立的標準；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須提交包括地下和 1 樓擬議商店、服務和餐廳在內的「已規劃住宅樓宇」資料以供批准。當局會在提交建築圖則的階段進行詳細的查核；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在任何情況下，申請人均須先符合由食物環境衛生署及其他相關政府部門所負責法例的所有規定，當局才會考慮發出食物牌照；以及
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即有關地點位於指定地區第 2 號，可能是由含溶洞大理石支撐。申請地點的任何發展或重建，均須進行廣泛的土力調查。該等調查可能會顯示有需要由一名有經驗的土力工程師高度參與設計和監督申請地點上將進行工程的土力事宜。任何私人發展建議均須向建築事務監督提交，以獲得批准。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PS/280 擬略為放寬劃為「工業」地帶的元朗第 127 約地段第 392 號及第 393 號的建築物高度限制，由 13.5 米放寬至 15.42 米，以作准許的汽車修理工場發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/280 號)
- 

### 簡介和提問部分

125. 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；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (b) 略為放寬建築物高度限制，由 13.5 米放寬至 15.42 米，以作准許的汽車修理工場發展的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。

126. 張少猷先生建議修訂擬議指引性質的條款，要求申請人查核並澄清有關通道的管理和保養。

### 商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

128. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須就落實建議申請換地；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別及管理和維修責任誰屬；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即任何根據《建築物條例》第 16(1)(p)條須設置的區內街道／道路的面積，須從地盤面積中減除，以計算上蓋面積和地積比率；申請地點範圍內的公眾通行權須從地盤面積中減除，以計算上蓋面積和地積比率；擬議上蓋面積不得超過《建築物(規劃)規例》附表 I 所指明的准許數字；須留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條就將於申請地點建造的建築物提供緊急車輛通道；及當局會在提交建築圖則的階段作出詳細考慮；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在可能的情況下引入花卉樹林種植工程或建築設計／建築物正面的處理，以盡量減低從臨道路面觀看的建築物體積，以及盡量沿臨地盤處、緊急車輛通道和行人徑提供美化環境措施，以優化附近環境。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-KTN/290 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗錦田公路第 110 約  
地段第 636 號 B 分段第 1 小分段餘段  
闢設臨時私家車停車場連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/290 號)
- 

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公共私家車停車場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是彭家村的村代表，表示反對申請，主要是由於排水和交通安全的問題及所產生的車輛交通對附近供水設施造成的破壞。元朗民政事務專員亦接獲同一份反對書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。對於區內人士關注的排水影響問題，建議提出適當的規劃許可附帶條件，要求提供正式的排水設施。對於交通安全和供水設施受到破壞的問題，相關政府部門並沒有負面意見。

130. 關婉玲女士回應主席的詢問時答稱，臨時停車場的運作時間由上午八時三十分至下午六時三十分，是申請人提出的建議。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛不得停泊於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上不得停泊／停放《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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六下午六時三十分至翌日上午八時三十分不得在申請地點進行夜間作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)和(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

132. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請獲得批准，須提醒申請人，該規劃許可是批給申請的用途。當局不會容忍申請地點現時存在而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能針對違例情況採取執行契約條款行動；申請人須申請發出短期豁免書，以便把違例情況納入管制；
- (d) 遵守環境保護署署長(下稱「環保署署長」)所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業

指引》的最新版本，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；

- (e) 留意環保署署長的意見，即有關發展所排放的任何廢水均受《水污染管制條例》所管制；申請人須就細節徵詢環境保護署區域辦事處(北)的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對所提交美化環境建議的意見；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程對所提交排水建議的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納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。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱「中華電力」)的意見；倘有必要，須請中華電力改變架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-KTS/414 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
第 113 約地段第 1023 號(部分)、第 1024 號  
(部分)及第 1026 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放私家車輛(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/414 號)
-

133. 秘書表示才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)是這宗申請的顧問。劉志宏博士近期與才鴻有業務往來，已就此項目申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放私家車輛(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有大規模常耕農地，而申請地點在作室內種植等農業用途方面的復耕潛力甚高。總城市規劃師／城市設計及園境並不支持申請，因為有關的臨時用途並不符合現有的鄉郊景觀特色。環境保護署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即現有住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議會議員及河背村的原居村民代表，以噪音、交通和環境的問題為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關的臨時用途與附近主要為富鄉郊特色的土地用途不相協調，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號13D，因為申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 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「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近主要為富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前並無獲批給規劃許可；而且有政府部門提出負面意見；
- (c) 並無足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；以及
- (d) 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。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiii) A/YL-KTS/415 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路  
第 106 約地段第 1637 號餘段、  
第 1649 號 A 分段地下及第 1649 號餘段地下  
經營臨時餐廳(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/415 號)

---

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時餐廳(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即現有住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍，並建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況。對於環保署署長所關注的問題，建議提出一項適當的指引性質的條款。有關發展亦須符合申請食肆牌照的所有相關環境衛生規定。

138. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的所有植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在三個月內(即在二零零八年六月七日或之前)移除所有置於現有王棕樹幹的照明器，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三個月內(即在二零零八年六月七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)落實，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三個月內(即在二零零八年六月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能針對申請地點上的違例構築物採取執行契約條款行動，申請人亦須申請發出短期豁免書，以便把違例構築物納入管制；以及他對有關地點通道保養維修責任的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明申請地點與錦上路之間一塊土地的土地類別，另須澄清該塊土地的供應、管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 採用環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到食物環境衛生署署長所轉介正式申請後訂定，以及他對申請地點內違例建築工程的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納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。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及／或其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱「中華電力」)的意見，倘有必要，須請中華電力改變低壓供電電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘會在申請地點經營食物業，須取得有效的食肆牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-KTS/416 就申請編號 A/YL-KTS/340 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時「露天存放新旅遊車輛及新汽車零件」用途的規劃許可續期三年，至二零一一年三月十八日為止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/416 號)
-

### 簡介和提問部分

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-KTS/340，作臨時「露天存放新旅遊車輛及新汽車零件」用途的規劃許可續期三年，至二零一一年三月十八日為止；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即現有住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。對於環保署署長所關注的問題，建議提出適當的規劃許可附帶條件，限制運作時間、活動和使用重型貨車的情況，並提出適當的指引性質的條款。

142. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午七時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的運作不得使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施必須妥為保養，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關情況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內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

144. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能針對申請地點上的違例構築物採取執行契約條款行動，申請人須申請發出短期豁免書，以把違例情況納入管制；以及他對有關地點通道保養責任的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明申請地點與錦上路之間擬議通道的土地類別，另須澄清該通道管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 採用環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納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。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱

「中華電力」)的意見，倘有必要，須請中華電力改變架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-PH/556 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)及第 164 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放挖泥機及起重機(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/556 號)

---

### 簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士在會上呈閱了兩張替代頁(第 10 及 11 頁)，以供委員參考。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放挖泥機及起重機(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施(包括民居)，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。為顧及環保署署長的關注，建議附加適當的規劃許可附帶條件(限制作業時間和活動)和適當的指引性質條款。

146. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六下午五時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行修理、保養、拆除和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)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，所建議的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而落實情況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) 如在指明日期當日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。

148. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先就規劃許可續期；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲地政處同意，不得搭建任何構築物。他最近曾進行實地視察，發現申請地點上搭建了一個涉及私人土地和政府土地的違例構築物(辦公室)。申請人應向地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍內。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款／管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定。申請地點可以經由一條連接粉錦公路並且穿越無上蓋政府土地的非正式小徑直達。地政處不會在位於該政府土地範圍內的小徑進行保養工程。此外，即使日後把違例構築物納入規管範圍的建議獲得批准，地政處亦不保證任何擬議的短期豁免書／短期租約會獲得通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明連接申請地點與粉錦公路的擬議通道的土地類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道的保養事宜；
- (f) 採納環保署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以紓緩任何潛在的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即申請人擬設置與先前編號 A/YL-PH/487 申請相同的排水設施。然而，申請人在補充陳述中所顯示的現有排水設施並非完全與編號 A/YL-PH/487 申請的設施吻合，申請人應就此作出澄清；
- (h) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的整體建築圖則後訂定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無要求提交整體建築圖則，但建議申請人向消防處提交已收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批准；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物必須移除。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》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取強制執行行動，移走所有違例工程；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即根據香港中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提供的資料，申請地點範圍內有低壓架空電纜，附近則有高壓架空電纜。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的

《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應與中華電力聯絡，以便改移現有的低壓／高壓架空電纜，使它們不致接近擬議發展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-PH/557 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田  
第 114 約地段第 1691 號 A 分段、第 1691 號  
B 分段及第 1691 號餘段(部分)和毗連政府土地  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/557 號)

---

#### 簡介和提問部分

149. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年二月十九日要求城市規劃委員會延期考慮其申請，以便有時間處理有關政府部門的負面意見。

#### 商議部分

150. 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)]

(xvii) A/YL-TYST/381 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路  
第 119 約地段第 1160 號、第 1161 號、  
第 1163 號 B 分段(部分)、第 1164 號餘段  
(部分)、第 1174 號及第 1175 號  
臨時露天存放新家庭電器及家具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/381 號)

---

151. 秘書表示才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)是這宗申請的顧問。劉志宏博士近期與才鴻有業務往來，已就此項目申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放新家庭電器及家具(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。對於環保署署長所關注的問題，建議提出適當的規劃許可附帶條件，限制運作時間、貯物區、活動和使用重型貨車的情況，並提出適當的指引性質的條款。

153. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，貨物必須僅存放在申請地點的有蓋棚式構築物內；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行拆卸、清潔及工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的運作不得使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有邊界圍欄必須妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

155. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途及搭建任何構築物前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能針對申請地點上搭建的違例構築物採取執行管制行動；他提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定。

此外，由公庵路前往申請地點的車輛通道穿越多個私人地段和政府土地，而其上並沒有將進行的個別保養工程；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須澄清同一道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和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，即其辦事處並不／不應負責保養申請地點與公庵路之間的車輛通道；
- (f) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但建議申請人向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提供的資料，申請地點附近有低壓架空伏桿和架空電纜。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及／或其承辦商在架空電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力的意見；倘有必要，須請中華電力改變架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-TYST/382 擬略為放寬劃為「工業」地帶的元朗唐人新村屏唐南街第 121 約地段第 1300 號 B 分段餘段的建築物高度限制，由 15 米放寬至 18 米，以作准許的四層高貨倉(危險品倉庫除外)發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/382 號)

---

156. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉博士已暫時離席。

#### 簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬建築物高度限制，由 15 米放寬至 18 米，以作准許的四層高貨倉(危險品倉庫除外)發展的建議；
- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示從高度的角度而言，有關建築物看來頗為龐大。總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為擬議增幅並非輕微，而且理據不足，擬議建築物的設計亦沒有有力的理據支持；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議會議員和一名區內居民，以土地用途、交通和環境為理由反對申請。元朗民政事務專員接獲灰沙圍一名村代表以環境和交通理由反對申請的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，理由是放寬限制的建議會令申請地點出現極龐大的建築物，而放寬程度並非輕微。申請書內並無足夠資料以支持擬議放寬限制申請，亦不足以證明擬議建築物與附近環境彼此協調。相關政府部門對申請的視覺和景觀影響有負面意見。

158. 主席詢問「工業」地帶和住宅地帶並列的情況。關婉玲女士答稱該區有一些工業用途在法定圖則公布前已存在。

### 商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 放寬建築物高度限制，由 15 米放寬至 18 米的建議，增幅達三米或 20%，並非輕微升幅。並沒有有力理據支持所申請的放寬安排；
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區其他要求放寬建築物高度限制的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，標題低層工業區的現有建築物高度輪廓會受到不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xix) A/YL-TYST/383 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分段(部分)、第 1488 號餘段(部分)及第 1489 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放辦公室器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/383 號)

---

160. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉博士已暫時離席。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

(b) 存放辦公室器材的臨時貨倉(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。對於環保署署長所關注的問題，建議提出適當的規劃許可附帶條件，限制運作時間、所存放貨物的種類、活動和使用重型車輛的情況，並提出適當的指引性質條款。

162. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關

規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得存放電子廢料和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行露天貯物、拆卸、清潔和工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的運作不得使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有邊界圍欄必須妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之

前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

164. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點現時存在而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目；申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能針對申請地點搭建違例構築物和佔用政府土地的情況採取執行管制行動；另提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把違例情況納入管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款／土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定。此外，由公庵路前往申請地點的車輛通道穿越多個私人地段

和政府土地，而其上並沒有將進行的個別保養工程；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不／不應負責保養申請地點與公庵路之間的車輛通道；
- (g) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (h) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；考慮到擬議構築物的設計／性質，預計會須設置消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但建議申請人向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署有權根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局會根據該條例或其他成文法則採取適當行動。使用貨櫃作儲物室被視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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。倘申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的特定街道連接，則會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提供的資料，申請地點範圍內有低壓架空電纜。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中華電力聯絡，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[劉志宏博士和陳嘉敏女士此時返回會議席上。]

[苗力思先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xx) A/YL-HT/531 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1922 號餘段(部分)、第 1923 號(部分)、第 1926 號(部分)、第 1941 號 B 分段餘段(部分)、第 1942 號 B 分段餘段(部分)及第 1943 號(部分)臨時露天存放二手電器(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/531 號)

---

### 簡介和提問部分

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放二手電器(為期三年)的建議；
- (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，並擔心使用重型車輛和貨櫃車會對屏廈路沿線的易受影響設施構成嚴重的交通噪音滋擾，而存放電視屏幕和電視屏幕碎裂則會污染泥土和水質；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請，因為有關臨時用途與申請地點附近的民居不相協調，而且有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見，但申請書未有提供足夠資料以解除疑慮。

166. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由是有關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」頒布的城規會規劃指引編號 13D，因為申請書內沒有資料可以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxi) A/YL-HT/532 就申請編號 A/YL-HT/379 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1807 號(部分)、第 1808 號餘段(部分)、第 1815 號(部分)、第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號(部分)、第 1819 號、第 1820 號、第 1821 號(部分)、第 1822 號(部分)、第 1823 號、第 1825 號、第 1826 號、第 1827 號 A 分段、第 1828 號(部分)及第 1829 號臨時露天存放貨櫃的規劃許可續期三年，至二零一一年三月十八日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/532 號)

---

### 簡介和提問部分

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-HT/379，關於臨時露天存放貨櫃的規劃許可續期三年，至二零一一年三月十八日為止；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。

169. 李志源先生回應張少猷先生的詢問時答稱，小組委員會先前曾就同類申請批給許可。

#### 商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午八時至翌日上午八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行切割、拆除、清潔、修理及工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，申請地點周邊五米內存放貨櫃的堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點任何其他地點存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個單位；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/379)設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)就根據編號 A/YL-HT/379 申請獲批准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，擬議消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

171. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，

不得在其上搭建構築物；申請人亦須澄清現有佔用情況和申請所述情況之間的差距；

- (c) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (d) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但申請人宜向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；以及詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決涉及在私人地段敷設水管以供水往申請處的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責有關水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由屏廈路通往申請地點的路徑的土地類別，須澄清該路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；以及
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即計劃於二零零九年年初展開的工務計劃項目第7811TH 號一屏廈路改善工程－餘下工程(廈村段)所涉的擴闊屏廈路工程進行期間，經屏廈路來往申請地點的出入口，或會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償。由於屏廈路的道路水平在擬議改善工程完結後可能會上升，須要求申請人將來自費進行任何所需的更改工程，以便與有關項目相符合。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxii) A/YL-HT/533 就申請編號 A/YL-HT/383 及 383-1  
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村  
第 128 約地段第 38 號(部分)、第 54 號(部分)、  
第 55 號、第 56 號(部分)、第 57 號(部分)及  
第 63 號(部分)，以及第 129 約地段第 2999 號  
(部分)、第 3000 號餘段(部分)、第 3001 號  
餘段、第 3003 號餘段(部分)、第 3004 號  
(部分)、第 3005 號、第 3006 號、第 3007 號、  
第 3008 號餘段、第 3009 號餘段、第 3010 號  
餘段、第 3011 號餘段、第 3012 號餘段、  
第 3013 號、第 3014 號、第 3015 號、  
第 3016 號(部分)、第 3017 號(部分)、  
第 3020 號(部分)、第 3021 號(部分)、  
第 3035 號餘段(部分)、第 3036 號(部分)、  
第 3037 號(部分)、第 3038 號餘段、第 3039 號  
(部分)、第 3040 號餘段(部分)、第 3041 號  
餘段、第 3042 號餘段、第 3043 號(部分)、  
第 3044 號(部分)、第 3045 號餘段、第 3046 號  
餘段(部分)、第 3047 號餘段、第 3051 號  
(部分)、第 3053 號(部分)、第 3055 號(部分)、  
第 3056 號 A 分段(部分)、第 3056 號 B 分段  
(部分)、第 3058 號(部分)、第 3062 號(部分)、  
第 3063 號(部分)、第 3064 號、第 3065 號  
(部分)、第 3067 號(部分)、第 3068 號(部分)、  
第 3069 號(部分)、第 3070 號(部分)、  
第 3071 號、第 3072 號(部分)、第 3073 號  
A 分段(部分)、第 3106 號(部分)、  
第 3107 號、第 3108 號(部分)、第 3134 號餘段  
及第 3135 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室、  
停車場及維修工場的規劃許可續期三年，  
至二零一一年三月十八日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/533 號)

---

### 簡介和提問部分

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-HT/383 及 383-1，關於臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室、停車場及維修工場的規劃許可續期三年，至二零一一年三月十八日為止；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近有易受影響設施(即民居)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。對於環保署署長所關注的問題，建議提出適當的規劃許可附帶條件，限制運作時間、貨櫃／材料堆疊高度和活動，並提出適當的指引性質條款。

173. 李志源先生作出補充，表示會上呈閱了一張替代頁(圖 A-2)，以供委員參考。

174. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午七時至翌日上午八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括上貨、落貨和存放)廢料和舊電器／電子器材，包括電視機、電腦屏幕和陰極射線管；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點周邊五米內存放材料的堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點任何其他地點存放貨櫃的堆疊高度不得超過七個單位；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-HT/383 和 383-1 申請設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會以及停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。

176. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點現時存在而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目；申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建構築物；申請人亦要就申請地點上的違例構築物申請短期豁免書和短期租約；否則，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定。申請人亦須澄清申請地點和現有佔用範圍之間的差距；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決涉及在私人地段敷設水管以供水往申請處所的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責有關水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即擴闊屏廈路工程進行期間，經屏廈路來往擬議地點的出入口，或會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償。由於屏廈路的道路水平在擬議改善工程完結後可能會上升，須要求申請人將來自費進行任何所需的更改工程，以便與有關項目相符合；
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但建議申請人向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准。

- (g) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；以及
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由屏廈路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並據以徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxiii) A/YL-HT/534 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1668 號 B 分段餘段(部分)、第 1835 號、第 1839 號、第 1840 號、第 1841 號 A 分段、第 1841 號 B 分段、第 1842 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1852 號餘段(部分)、第 1853 號、第 1854 號、第 1855 號、第 1856 號、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段、第 1881 號、第 1882 號餘段、第 1883 號、第 1884 號餘段、第 1885 號、第 1886 號、第 1887 號、第 1888 號、第 1889 號、第 1890 號、第 1891 號餘段、第 1893 號餘段、第 1894 號、第 1895 號餘段、第 1911 號、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1967 號 B 分段餘段(部分)、第 1968 號(部分)、第 1969 號(部分)、第 1970 號、第 1971 號餘段(部分)、第 1972 號、第 1973 號、第 1974 號、第 1975 號、第 1976 號餘段、第 1977 號、第 1978 號、第 1979 號、第 1980 號餘段(部分)、第 1986 號餘段(部分)、第 1988 號餘段、第 1989 號餘段(部分)、第 1990 號、第 1991 號餘段及第 1992 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/534 號)

---

### 簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。

178. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

179. 主席指出西鐵項目完成後，須把握機會檢討該區的用途，以便對未來發展提出指引。

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行切割、拆除、清潔、修理、碎石和工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有根據先前編號 A/YL-HT/380 申請設置的排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)就根據編號 A/YL-HT/380 申請獲批准的現有排水設施提交狀況記錄，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六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，擬議消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月七日或之前)提供，而有關情況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內沒有遵守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以及停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日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。

181. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點現時存在而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目；須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／發展項目；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建構築物；申請人亦要申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點上的違例構築物及違例佔用政府土地的情況納入管制；否則，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款及土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定；
- (e) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但申請人宜向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；以及詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由屏廈路通往申請地點的路徑的土地類別，澄清該路徑的管理和維修責任誰屬，並據以徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；以及
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即計劃於二零零九年年初展開的工務計劃項目第 7811TH 號一屏廈路改善工程－餘下工程(廈村段)所涉的擴闊屏廈路工程進行期間，經屏廈路來往申請地點的出入口，或會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償。由於屏廈路的道路水平在擬議改善工程完結後可能會上升，須要求申請人將來自費

進行任何必須的更改工程，以便與有關項目相符合。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxiv) A/YL-HT/535 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村  
第 125 約地段第 826 號 B 分段第 1 小分段  
餘段、第 826 號 B 分段第 1 小分段 A 分段  
(部分)、第 829 號 B 分段、第 830 號餘段、  
第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、  
第 834 號、第 837 號 B 分段餘段、  
第 838 號(部分)及第 839 號(部分)  
闢設臨時露天停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/535 號)

---

#### 簡介和提問部分

182. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。

183. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，下午七時至翌日上午八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛不得停泊／停放於申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所有為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點根據編號 A/YL-HT/309 申請設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，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六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會以及停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

185. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先就規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建構築物；申請人亦須澄清現有佔用範圍和申請所述情況之間的差距；
- (d) 遵守環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；以及
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由屏廈路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，澄清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並據以徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxv) A/YL-LFS/172 擬在劃為「綠化地帶」和「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1601 號(部份)、第 1604 號、第 1605 號、第 1606 號、第 1607 號、第 1608 號、第 1609 號、第 1610 號 A 分段、第 1610 號 B 分段、第 1610 號 C 分段、第 1611 號、第 1612 號、第 1613 號(部份)、第 1615 號及第 1616 號(部份)和毗連政府土地進行康樂發展(包括燒烤場、小食亭、休閒農場、釣魚場、兒童遊樂場及附設公眾停車場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/172 號)

---

### 簡介和提問部分

186. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議康樂發展(包括燒烤場、小食亭、休閒農場、釣魚場、兒童遊樂場及附設公眾停車場)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為大型燒烤場和停車場會導致大幅鋪築混凝土地面的範圍，進一步削弱現有「綠化地帶」的景觀質素；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，並不反對申請。總城市規劃師／城市設計及園境提出的技術問題可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。

187. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 申請地點不得作公眾停車場用途；
- (b) 提交排水影響評估，並提供和保持載於排水影響評估的紓緩水浸措施／雨水排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實鋪地建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

189. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建構築物。申請人須透過向地政處申請短期豁免書和短期租約，涵蓋申請地點上的擬議構築物；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北對排水建議的以下意見：
  - (i) 排水建議須提供接駁詳情和排放點資料；
  - (ii) 申請人須提交邊界牆的詳細資料，以顯示從鄰近地區流出的地面徑流不會受阻。申請人須在邊界牆內外建造尺寸適中的明渠，或在牆腳加設足夠洞孔，讓鄰近地區排出的雨水流過；
  - (iii) 申請人須確保用作收集標題地點徑流的排水渠可應付該處的額外水流。申請人須就在有關地段以外進行的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，並徵求有關地段擁有人的同意；
  - (iv) 由於有關地點佔地超過 2 公頃，從公眾的角度而言，須要求發展商透過排水影響評估，清楚證明擬議發展不會增加毗鄰地區的水浸風險；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究；如發現違例情況，當局可能會根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何小食亭、流動廁所、停車場收費處和管理處這些臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的指定街道連接，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (e) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，但申請人宜向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；以及詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議燒烤場和停車場規模甚廣，會產生一大幅鋪築混凝土地面的範圍，進一步削弱現有綠化地帶的景觀質素；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘有關發展會為公園遊客準備及提供食物，則申請人必須按照根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條所訂立的《食物業規例》取得有效牌照。由申請地點產生的廢物會視為行業廢物，申請人須自費處理，而並非棄置於該署的任何垃圾收集設施；以及
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，澄清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬，並據以徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxvi) A/YL-MP/164 就申請編號 A/YL-MP/142

在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔  
第 104 約地段第 2873 號  
進行臨時商店及服務行業(地產代理)  
用途的規劃許可續期三年，  
至二零一一年六月二十四日為止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/164 號)

---

### 簡介和提問部分

190. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-MP/142 進行臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年，至二零一一年六月二十四日為止；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可以容忍。

191. 委員沒有就這宗申請提問。

### 商議部分

192. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-MP/142 的申請而在申請地點上落實提供的排水設施必須時刻妥為護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月七日或之前)，在地盤辦公室內設置一個三公斤乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

193. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須遵守環境保護署所頒布的《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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人必須安排與渠務署對已完成的排水工程進行聯合實地視察；申請人須完全負責妥為保養申請地點的排水設施；申請人不得干擾附近地區現有的所有排水渠和河道；以及目前不能接駁由渠務署總工程師／新界北所屬辦事處負責保養的公共排污設備；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視為屋宇署不會根據《建築物條

例》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，該署可能會根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。使用貨櫃作辦公室被視作搭建臨時建築物，根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，其用途須受管制。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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

#### 簡介和提問部分

194. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年二月十九日要求城市規劃委員會延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，回應有關政府部門所提出的問題。

## 商議部分

195. 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)]

(xxviii) A/YL-ST/348 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
新田第 105 約地段第 5 號及第 6 號(部分)和  
毗連政府土地  
興建臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/348 號)

---

## 簡介和提問部分

196. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境構成滋擾。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請人並無提供資料，以證明擬議用途不會對北面「濕地保育區」內魚塘的生態價值造成不良的場外影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人為明遠堂的成員；他們反對這宗申請，主要理由是雖然他們已多番要求有關人士清理申請地點，但佔用

人在未獲得他們同意的情況下非法使用該地點。元朗民政事務專員亦接獲同一封反對信；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，因為有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B，以及就「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。此外，相關政府部門不支持這宗申請。

197. 委員沒有就這宗申請提問。

#### 商議部分

198. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的修訂規劃指引編號 12B，因為申請書內並無提供資料，以證明有關發展不會對后海灣地區的「濕地保育區」內魚塘的生態完整性及生態價值造成不良的場外滋擾影響；以及
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見，而申請書內並無足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

## 議程項目 12

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/80-4 擬就申請編號 A/YL-LFS/80 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約多個地段及政府土地進行核准住宅發展作出 B 類修訂(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/80-4 號)

---

### 簡介和提問部分

199. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 撮錄於文件第 5 段，對進行核准住宅發展作出 B 類修訂(申請編號 A/YL-LFS/80)的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 元朗民政事務專員表示接獲了大量由村代表和區內村民提出的反對意見，反對理由主要為交通擠塞、行人安全、往墓地通道受阻、風水和環境的問題；此外並接獲區內村民的支持信，他們亦擔心交通擠塞和電視／流動通訊訊號受阻的問題。屏山鄉鄉事委員會主席和一名元朗區議會議員表示擔心交通和排污系統的問題，建議擴闊后海灣道，以解決交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。區內人士關注的問題可透過規劃許可附帶條件來解決。現備悉申請人會改善往天水圍的現有運輸道路，提供臨時污水處理廠和蘆葦床以處理污水，改善通往墓地的現有小徑以及建造新小徑。

200. 李志源先生作出補充，表示會上呈閱了一張替代頁(第16頁)，以供委員參考。

201. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

202. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月二十六日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交已更新的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並實施已更新的園境設計總圖，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供污水處理和廢水／污泥棄置安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交詳細的排水影響評估和排水建議，並提供所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交詳細的交通影響評估及關於內部通道安排、車輛通道口和泊車位的詳細設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 建造一條由申請地點往天影路／天華路迴旋處的外部通道並提供交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就新的外部通道提交生態影響評估並實施紓緩生態環境措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (h) 提供緊急車輛通道和街道消防栓，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 提供通往附近准許墓地的通行路線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 改善后海灣道沿線的供水網絡，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (k) 提供、管理並保養申請地點內的公眾休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。

203. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即
  - (i) 面向尚未收購地段的範圍會包括在重批土地的界線之內，而非指定為黃色區域，以及未來批地會收納特別條件，要求承批人時刻預留通往尚未收購地段的行人通道；
  - (ii) 與運輸署進行查核，以研究出一項可反映規劃計劃而實際可行的條件；
  - (iii) 須就經修訂的地盤面積進行調查；
  - (iv) 政府土地牌照 YS631 的界線會進行適當的修訂，把受申請地點影響的範圍刪除；
  - (v) 核實並再次查證第 129 約地段第 830 號和連接地段第 936 號餘段和第 939 號餘段的土地的類別；
  - (vi) 澄清有關的垃圾收集站是打算供擬議住宅發展使用還是專供公眾休憩用地使用；如屬前者，須把垃圾收集站置於住宅部分；

- (vii) 不得在公眾休憩用地內建造供住宅發展的設施，包括污水和排水系統；以及
  - (viii) 發展商須負責公眾休憩用地的建造、保養和管理的所有費用，而有關費用在批地的土地補價評估中不會獲得寬免；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即：
- (i) 電單車泊車位的供應率須為私家車總供應量的 10%；
  - (ii) 車輛一律不得由垃圾收集站倒車往公共道路，反之亦然；
  - (iii) 對於毗鄰申請地點北部的新通道、車輛通道口、內部道路／交通通道布局、泊車和上落貨設施及其通行高度，有關的規劃、設計和實施須符合相關的標準／指引／規例，例如《香港規劃標準與準則》、運輸署的《運輸策劃及設計手冊》等；以及
  - (iv) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即亦須就車輛通道建議徵詢運輸署的意見。除非運輸署另有所述，否則通道口將採用車輛進出通道而非路口設施的安排。建造車輛進出通道須根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本，以符合毗鄰行人路路面類別的圖則為準；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即將會增設擬議的地塊 C，作為休憩用地的一部分，以維持申請地點主要部分與西面個別休憩用地的連繫；

- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
  - (i) 申請地點須毗連一條至少 4.5 米闊的街道及可以由該街道前往。有關地點的這條通道須在申請佔用許可證前完成；
  - (ii) 休憩用地的供應不得少於《建築物(規劃)規例》附表 II 所定的要求；
  - (iii) 根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率時，地盤內提供往墓地通道的擬議通行路線須從地盤面積中減除；
  - (iv) 根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積時，地盤內提供往內陸私人地段(即第 129 約地段第 937 號餘段、第 849 號餘段、第 911 號 A 分段餘段及第 911 號 B 分段餘段)的任何公共通行路線，須從地盤面積中減除；
  - (v) 根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率時，任何根據《建築物條例》第 16(1)(p) 條須設置的區內街道／道路的面積，須從地盤面積中減除；
  - (vi) 除非另有豁免安排，否則根據《建築物條例》，康樂設施會計算在總樓面面積之內；以及
  - (vii) 留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於就每幢建築物提供緊急車輛通道的條文。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、高級城市規劃師／屯門及元

朗關婉玲女士和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

**議程項目 13**

**其他事項**

204. 餘無別事，會議於下午六時結束。