

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年四月十三日下午二時三十分舉行的

第 347 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

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

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

姚思教授

葉天養先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
李欣明先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎰琪女士

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳劍偉先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年三月二十三日
第 346 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年三月二十三日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 346 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]

2. 秘書報告說，並無上次會議的續議事項。

[吳祖南博士及鄭恩基先生此時到達出席會議。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍區李佩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/40 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「其他指定用途」
註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的
馬灣馬灣地段第 151 號、第 214 號、
第 215 號及第 218 號(部分)
開設酒店(修訂核准計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/40 號)

簡介和提問部分

3. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零七年三月十九日要求再次延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間向地政總署澄清有關通往及穿越申請地點道路工程的細節、設計及落實事宜，該道路已於憲報公布。有關事宜獲得澄清後，申請人將會盡快提交補充資料。

商議部分

4. 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，而由於已批准延期共六個月，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／荃灣及西九龍李佩良先生出席回答委員的詢問。李先生於此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/TKO/2 就將軍澳第 92 區影業路第 224 約地段第 368 號、第 371 號及毗連政府土地申請修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》「綜合發展區」地帶的「註釋」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TKO/2 號)
-

5. 秘書指出，申請地點位於將軍澳影業路。梁廣灝先生在附近居住，已就此議項申報利益。小組委員會得悉梁先生仍未

到達出席會議。另外，賴錦璋先生表示，他認識申請人其中一位顧問陳炳釗先生。小組委員會得悉賴先生並無直接利益關係，並同意他可留在會議席上討論此議項。

[區偉光先生此時到達出席會議。]

簡介和提問部分

[聆訊以廣東話及普通話進行。]

6. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳炳釗先生

宋岱先生

崔顯威先生

張嘉琪女士

蘇法德先生

吳振麒先生

趙家輝先生

鄭志明先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而邀請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 鄭志豪先生指出，現時這宗申請涉及就申請地點要求修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》(下稱「該圖」)「綜合發展區」地帶的「註釋」內所訂明的發展限制。他按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 該圖把申請地點的最大總樓面面積訂為 15 700 平方米(即地盤淨面積的地積比率為 0.6 倍)，最高建築物高度則為一層開敞式停車間上加六層，申請人建議放寬有關發展限制，把最大總樓面面積修訂為 77 690 平方米(即地盤淨面積的地積比率為 2.97 倍)，最高建築物高度則修訂為主水平基準上 100

米或兩層開敞式停車間上加 22 層，詳情載於文件內；

- (b) 先前改劃用途地帶的要求(申請編號 Z/TKO/4)於二零零五年五月十三日被小組委員會拒絕，與現時這項概括擬議發展計劃作比較的資料詳載於文件第 1.3 及 5.2 段；
- (c) 申請地點的發展歷史及附近範圍的現況詳載於文件第 4 及 7 段；重點指出申請地點位於將軍澳新市鎮東北面邊緣的一個隱蔽山谷，四周是劃為「綠化地帶」的陡峭斜坡，草木茂盛。申請地點毗鄰土地為建築物層數較少的坑口村及水邊村，劃為「鄉村式發展」地帶。根據規劃意向，沿此地區往清水灣一帶地方只限進行低層低密度發展，地積比率限於 0.2 至 1 倍，為將軍澳新市鎮保存自然景觀的背幕，反映由市區過渡至鄉郊地區的特色，並須顧及道路和基礎設施的承受力有限；

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。其中建築署認為，就規模、建築形式及高度而言，擬議發展均與附近鄉村式發展不相協調。建築物的布局很可能會造成牆壁效應，對視覺效果及通風狀況造成不良影響。規劃署城市設計及園境組反對這宗申請，因為該處為市區邊緣，有些村屋和草木茂生的斜坡，與擬議發展全不協調。另外，園境設計總圖亦不可接受，而就通風情況提交的進一步資料只屬於質化分析，未能說明發展所造成的實際影響。香港天文台亦表示，申請人並無就風速比提交量化評估報告；
- (e) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內接獲 186 份公眾意見書，其中 179 份反對這宗申請，有六份則表示支持。餘下一份則持中立意見。反對理由主要是擬議發展與該區低層低密度的建築特色不相協調；會對交通、環境、景觀及視覺效果造成不良影

響；休憩用地和社區設施不足；擔心影響風水及立下不良先例；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關地區(包括申請地點)的規劃意向，是指定進行低層低密度發展，以配合附近的綠化地帶及鄉村式發展。擬議發展密度過高，並與附近自然及綠化的環境不相協調，不但有礙觀瞻，更很可能造成牆壁效應。申請人並無提交足夠資料，以證明擬議發展不會對將軍澳新市鎮的次通風廊造成不良影響。該區的通風狀況可能受到不良影響。此外，擬議發展很可能對該區的景觀及植物造成重大的不良影響。園境設計總圖被視為不可接受，區內人士亦提出強烈反對。批准這宗申請，會為區內同類建議立下不良先例。

[蔣麗莉博士此時到達出席會議。]

9. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

10. 陳炳釗先生表示，申請人的技術團隊亦有出席會議，可回答委員提出的任何問題。他繼而讓土地擁有人的代表宋岱先生首先發言。

11. 宋岱先生多謝當局給予發言機會，並陳述下列要點：

- (a) 申請人的前輩長期對香港電影業作出貢獻。清水灣製片廠(下稱「片廠」)於一九五八年在申請地點設立，當時該處環境隱蔽，而且接近設有小漁村的海旁，片廠善用了地點的特色。雖然交通非常不便，但環境卻適宜拍攝電影；
- (b) 自八十年代起，將軍澳經歷重大轉變，高樓大廈成為了背景，嚴重限制了片廠拍攝電影的題材。另外，可用作室內拍攝的地方有限。因此，過往十年只限於製作一些電視節目及廣告，經濟回報不斷下降；

- (c) 由於財政收入減少，片廠只能進行基本的維修及改善工程，以符合主要政府規例的要求。申請地點的現有構築物已經殘破，與附近高層的發展不相協調，並會對從清水灣道眺望的視覺效果造成不良影響；以及
- (d) 自九十年代起，申請地點已被劃為綜合重建發展區。不過，獲准總樓面面積未能提供足夠誘因。因此，申請人委託顧問就重建進行研究，旨在於經濟回報與持續貢獻地方社區兩者之間取得平衡。

12. 陳炳釗先生繼而指出，申請人的技術團隊會處理文件第 11.1 段所述的反對理由。陳先生以 Powerpoint 軟件輔助講解，並陳述下列要點：

- (a) 就規劃而言，由於規劃署考慮到申請地點位於新市鎮的市區邊緣，遂建議拒絕現時這宗申請。此區的規劃意向，是讓將軍澳新市鎮核心地帶的高層發展逐漸過渡至清水灣地區的低層低密度發展。規劃署認為 1.82 倍的擬議地積比率過高，與附近鄉村式發展的比例大相徑庭；
- (b) 參考文件附錄 Ia 圖 6，發現沙田新市鎮廣源邨附近有一個市區邊緣地帶。此地帶四周土地被劃為「鄉村式發展」、「綠化地帶」以至「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶。市區邊緣地帶內及附近的土地事實上可以進行高層發展；
- (c) 較接近將軍澳的百勝角地區，其情況與申地點相似，因為兩者均位於市區邊緣內，毗鄰「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。申請地點被劃為「綜合發展區」地帶，獲准最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為六層；百勝角地區則被劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高准許地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為兩層。不過，將軍澳進一步發展可行性研究(下稱「將軍澳研究」)建議在百勝角地區進行低至中層屋宇發展，地積比率訂為一至兩倍。據此

考慮，現時這宗申請把擬議地積比率訂為 1.82 倍，符合將軍澳地區未來的發展策略；

- (d) 申請地點與百勝角地區的唯一差異為前者是私人土地，後者則為政府土地，令人懷疑是否存在雙重標準；以及
- (e) 擬議發展不會對交通、環境及其他基礎設施造成不良影響。有關政府部門並無就這宗申請提出反對。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

13. 吳振麒先生繼而按載於文件附錄 Ia 的附錄 9 簡介擬議發展對視覺效果造成的影響。吳先生以實地照片及電腦合成照片作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申請人已採用了可靠的方法，以評估擬議發展在不同角度對視覺效果所造成的影響。申請地點內現有的構築物已經殘破，並且雜亂無章，連同毗鄰的坑口村所組成的景觀並不吸引，綠化範圍細小。根據現行建議，舊有構築物會以新型住宅樓宇和園景區取代，可改善該區的視覺質素。申請地點的地勢比清水灣道較低，因此難以從該道路看到高度為主水平基準上 100 米的擬議發展，不會對視覺造成重大影響。從魷魚灣山丘向申請地點眺望，主要是看到將軍澳區的高層發展。雖然從這個角度可看到整個新建發展項目，但景觀主要仍是現有的高層發展，故擬議發展所造成的影響有限；
- (b) 根據規劃署作出簡報時展示的繪圖 Z-5，從毗鄰坑口村眺望，擬議發展看似規模龐大。不過，由於三層高的村屋在前面，加上申請地點的地勢比該村較高，才誇大了擬議發展的規模；
- (c) 現有的富寧花園及坑口村非常接近申請地點。不過，兩個發展項目的窗戶主要是面向南面，即並非面向申請地點。因此，擬議發展不會對該處的居民帶來嚴重不良的視覺效果；以及

- (d) 雖然申請人可選擇在申請地點進行低密度發展，但此布局會導致發展密集，只有少量地方可用作綠化。反之，建議沿斜坡興建較高建築物，容許充裕的地方進行園景美化工作，包括設置天然水飾和新的林地。園景區將會與附近的綠化環境互相協調。現有河道亦會進行改善工程。

14. 趙家輝先生就有關通風情況的分析作出簡報，陳述擬議發展對風環境的影響。他簡介針對香港發展的空氣流通評估技術通告(下稱「技術通告」)，並陳述下列要點：

- (a) 將軍澳此部分地區的風環境資料是根據技術通告及規劃署網頁所提供的“地盤總體風環境資料”而制訂的。經過以 MM5 數學模型進行初步研究後，發現此區 500 米高的盛行風向是東北面、東面、東南面及西南面。倘把該區地形亦計算在內，近地面的位置則以東風較為重要；

[蔣麗莉博士此時返回議席上。]

- (b) 為顧及以上因素，所有擬議建築物均位於申請地點的西北邊緣，背後只有斜坡。根據此布局，發展項目不會對東面及東南面盛行風的順風地帶內的任何指定用途及行人路範圍的通風情況，造成阻擋或不良影響。申請人並無建議在坑口村毗鄰興建任何構築物，所以該村的風環境不會受到影響。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

15. 陳炳釗先生繼而補充下列事宜：

- (a) 據知香港天文台曾就通風分析提出進一步意見。不過，申請人並無接獲有關意見的副本，所以無法擬備回應；以及
- (b) 根據規劃署簡介時展示的位置圖，申請地點看似正正位於清水灣地區旁邊。不過，該份平面的位置圖或會引起混淆，因為申請地點與清水灣和銀線灣地

區之間實際上有山丘分隔。在銀線灣地區不能看見高度為主水平基準上 100 米的擬議發展。

他繼而總結說，擬議布局已顧及可能對視覺效果造成的影響和該區的風環境。擬議發展不會造成不良影響。

16. 主席詢問香港天文台是否曾提供進一步意見。鄭志豪先生回應說，有關意見夾附在文件的附錄 II，由於只涉及澄清風環境的資料，而香港天文台亦無就這宗申請提出反對，所以便沒有另外把進一步意見告知申請人。

[陳偉明先生此時返回議席上。]

17. 一名委員詢問將軍澳研究的資料。鄭志豪先生回應說，根據該項研究，百勝角的規劃人口約為 5 000 人。三個確定可用作發展的地點的建議發展密度為地積比率一至兩倍(根據地盤淨面積計算)。現時這宗申請訂為 1.82 倍的擬議地積比率，但實際上是根據地盤總面積計算的，當中包括了申請地盤內的道路、天然斜坡及一條河道。倘只根據地盤淨面積計算，地積比率便達 2.97 倍。

18. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生回應主席的詢問時表示，百勝角地區的環境與申請地點並不相似。百勝角地區前身是石礦場，背後是高山。不過，申請地點位於山坳，背後是清水灣道，並且非常接近低層低密度的村屋。當局訂定申請地點的發展限制時，已顧及附近地區發展的密度及清水灣道迴旋處是位於主水平基準上 70 米。

19. 一名委員詢問區內人士是否反對這宗申請，陳炳釗先生回應時表示，申請人曾與區內村民會面。由於他們就建議所獲得的資料不足，他們因此關注在工程進行期間，交通及基礎設施可能會受到不良影響。為處理區內人士所關注的事宜，已對建議作出修訂，主要是加入路口改善和擴闊路面工程。就基礎設施的相關事項而言，有關政府部門(包括運輸署及渠務署)並沒有就這宗申請提出反對。

20. 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，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，小組委員會

會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

21. 一名委員指出，申請人並未就放寬地積比率及建築物高度限制的建議提供足夠理據，以支持偏離將軍澳地區的規劃意向。因此，這宗申請不獲支持。另一名委員認為擬議發展的規模過大，與鄰近發展不協調。其他委員認同以上意見。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於將軍澳新市鎮邊緣近西貢的一個隱蔽山谷，原意是用作低層低密度發展，以配合四周的綠化地帶、毗鄰的村屋及在景致優美的西貢銀線灣地區進行別墅式發展項目。此區的規劃意向，亦是讓將軍澳新市鎮核心地帶的高層高密度發展逐漸過渡至毗鄰清水灣地區的低層低密度發展。擬議修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」以容許興建高層住宅大廈及大幅增加發展密度，違反了該區的規劃意向及城市設計概念；
- (b) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的通風情況造成不良影響；
- (c) 擬議發展與山谷的景觀及毗鄰低層低密度的環境不相協調，並會對附近地區(包括坑口北、清水灣及銀線灣地區)造成不良視覺影響；
- (d) 擬議發展會影響一些現有樹木。申請人提交的美化環境建議，未能解決因發展急速增加而對景觀造成的不良影響；以及
- (e) 批准這項改劃用途地帶的要求會為其他同類要求立下不良先例。倘同類要求均獲批准，累積影響所

及，會對坑口北、銀線灣及清水灣地區的特色、環境、交通及基礎設施造成不良影響。

[陳嘉敏女士及蔣麗莉博士此時暫時離席。]

23. 由於申請編號 Y/SK-CWBN/1 的申請人及其代表尚未到達，小組委員會同意先處理議程項目 5。

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

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-NP/10 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山昂坪村 60C 號地下
開設臨時快餐店(食物製造廠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NP/10 號)

簡介和提問部分

24. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生借助 Powerpoint 簡報軟件講解這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點開設臨時快餐店(食物製造廠)(為期三年)，以生產及售賣豆腐製糖水；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是毗鄰昂坪市集已有各類餐廳與售賣食品及飲品的店舖；以及

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

[陳嘉敏女士及蔣麗莉博士此時返回議席上。]

商議部分

25. 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，至二零一零年四月十三日止。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(即二零零七年十月十三日或之前)按申請人的建議提供排污設施，而有關設施須符合水務署署長或城規會的要求；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(a)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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 須就詳細的消防安全規定聯絡消防處處長。當消防處處長收到正式提交的申請後，便會制定有關規定；以及
- (b) 留意離島地政專員的意見，即申請人或須取消申請地點的政府土地租用牌照，而持牌人須就擬議用途向離島地政專員申請短期租約。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席回答委員的詢問。陳先生於此時離席。]

27. 主席決定此時先處理議程項目 8，因為申請編號 Y/SK-CWBN/1(議程項目 4)的申請人及其代表尚未到達，而預定商議申請編號 Y/TM/2(議程項目 6)的時間未到，以及討論文件編號 6/07(議程項目 7)需要較長時間。

屯門及元朗區

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-KTN/274 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 525 號 B 分段
臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/274 號)
-

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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) 擬臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲任何由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。

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(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，至二零一零年四月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修及工場活動；
- (b) 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(包括換掉枯萎的樹木)必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/183 在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 當政府提出要求時，把申請地點的範圍移後，劃為非建築用地，以避開「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的擬議路線；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十月十三日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年一月十三日或之前)落實，而有關情況必須符合路政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(即二零零七年十月十三日或之前)在以貨櫃改裝而成的辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即

會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點的出入口並非連接錦田公路。申請人須查核申請地點出入口與錦田公路之間狹長土地的類別，並確定提供、管理和維修該狹長土地的責任誰屬；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人亦須把車輛通道建議提交運輸署審批。倘獲運輸署批准，申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 的最新版本(視乎何者適合毗連行人路的類別)，在通道口建造車輛出入口通道；
- (c) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所述與環境相關的紓緩措施，以盡量減少可能對環境造成的影響；
- (d) 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；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須就在淺土地點的電纜安裝管道附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見。倘有關電纜管道的安全距離不足，或由於接近有關發展

而可能造成電力危險，申請人或其承辦商須直接與中電聯絡，以便改變有關電纜管道的路線。申請人或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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-NSW/172 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 592 號 C 分段餘段(部分)及第 1252 號餘段(部分)進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/172 號)
-

31. 秘書報告，葉天養先生及鄭恩基先生近期與申請人母公司新鴻基地產發展有限公司有業務往來，因此他們就此議項申報利益。小組委員會察悉葉先生已就未能出席會議致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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) 擬議綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有重大的負面意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內共接獲 22 份公眾意見書，由個別人士、區內村民、村代表、元朗區議員及第 115 約地段第 592 號 B 分段的土

地擁有人提出，所有意見均反對擬議發展，主要理由是與擬議發展可能會對環境、生態、交通及風水造成不良影響有關；施工期間可能會產生噪音及塵屑，造成影響；以及第 592 號 B 分段的通行權事宜；

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展與該區現有及已規劃的土地用途互相協調。這宗申請符合有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B 的規定。擬議發展(包括填河)不會對生態造成顯著的影響，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦沒有負面意見。擬議發展不會對該區的交通、環境及基建造成重大的不良影響。美化環境建議中尚有事宜須處理，但可透過附加規劃許可附帶條件獲得解決。

33. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應兩名委員提問時提出下列要點：

- (a) 申請地點是南生圍分區計劃大綱圖內劃為「未決定用途」地帶的三塊土地之一。有關分區計劃大綱圖的《說明書》內已列明把有關土地劃為「未決定用途」地帶的理念，即有關土地受到現有主要道路如青山公路、元朗公路和青朗公路的影響，亦會受西鐵和元朗排水繞道等基建項目的影響；
- (b) 申請地點位於濕地緩衝區內，並無證據證明申請地點曾進行非法填塘活動。申請地點南部近元朗公路曾有一些小魚塘，但在落實元朗排水繞道項目時已經填平。根據漁護署署長的意見，申請地點主要由已填平土地組成，不涉及任何水體，而唯一受影響的水體是為闢設擬議通道而須填平一段長約 10 米的小商新村明渠；
- (c) 根據城規會規劃指引編號 12B，在濕地緩衝區內已受破壞地區進行住宅發展，如果生態影響評估及其

他影響評估的結果令人滿意，城規會可能會酌情考慮。申請地點除了東面部分外，其餘部分與濕地保育區均有一段距離，而且申請地點範圍內並無魚塘。興建擬議通道須把明渠的一小段填平，漁護署署長對此不表示反對。漁護署署長關注在濕地保育區內的魚塘及人工濕地旁的擬議污水渠的路線，但申請人已確定該段污水渠的建築工程會避免在旱季進行，以便把場外對濕地保育區造成的滋擾減至最低；以及

- (d) 小組委員會曾於二零零零及二零零一年拒絕兩宗住宅發展的同類申請(編號 A/YL-NSW/73 及 A/YL-NSW/105)，前者涉及申請地點以東的土地，擬議地積比率為 0.95 倍；後者則涉及申請地點東南面另一塊土地，擬議地積地率為 2.5 倍。申請中的擬議發展的地積比率較低，為 0.4 倍。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

34. 一名委員察悉漁護署署長在文件中第 10.1.6 段引述城規會規劃指引編號 12B 第 6.7 段內「復修已喪失的濕地」的字眼，指出在濕地緩衝區內已受破壞地區進行住宅發展，會獲給予酌情考慮。她對批准這宗申請的建議有所保留，因為申請人的建議並無包括濕地復修或關設濕地以作賠償的事宜。秘書回應時解釋，有關規劃指引涵蓋后海灣地區的濕地保育區及濕地緩衝區。濕地保育區的規劃意向是保存魚塘的生態價值，而任何發展如須填平魚塘，必須關設濕地以作賠償；濕地緩衝區則包括沿濕地保育區朝陸地方向的邊緣劃出約 500 米闊的緩衝區，其規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。根據有關規劃指引，在濕地緩衝區內的已受破壞地區列作「目標地區」，當局容許在有關地區進行適當的發展，條件是部分已喪失的魚塘可修復。這些「目標地區」通常劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。文件圖 A-1 有兩塊劃為有關用途地帶的土地。至於在濕地緩衝區內包括申請地點範圍的其他地區，則無須修復濕地或關設濕地以作賠償，不過須提交生態影響評估。申請人如同意在擬議發展範圍提供一些濕地地帶，將視為規劃增益。

35. 一名委員察悉申請人曾建議把供維修元朗排水繞道用的道路用作申請地點的車輛通道。由於道路擴闊建議會改變現有通道的性質，或令交通量大大增加，交通噪音亦因此增多，他詢問是否須更改元朗排水繞道項目的環境許可證。蘇應亮先生回應時表示，供維修用的現有道路闊 3.5 米，目前由運輸署管理。申請人建議把通道擴闊至 7.3 米闊雙程行車的標準道路，並在西行線附設 1.6 米闊的行人徑。運輸署不反對繼續承擔管理擬議道路的責任，但條件是有關道路須按《運輸策劃及設計手冊》所訂的標準擴闊。漁護署署長亦對擴闊道路建議沒有負面意見，只是關注途經有關通道的擬議污水管的路線。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

36. 就元朗排水繞道項目的環境許可證是否須更改一事，區偉光先生表示目前手頭並無資料可確實這點，然而擬議發展不會對濕地保育區內的任何魚塘或人工濕地造成不良影響。根據文件的資料，他認為擴闊道路建議可能視作鄉郊道路改善工程，即使環境許可證須作任何更改，根據《環境影響評估條例》，有關更改仍會准許的。供維修用的道路兩旁只有少量住宅構築物，因此即使交通噪音或會增加，問題也不大。

37. 另一名委員詢問有關運輸署就申請人所提交的交通影響評估的意見。蘇應亮先生確認，運輸署助理署長／新界對有關交通影響評估並無負面意見。

38. 一名委員察悉，這宗申請的進一步資料於二零零六年十二月十二日及二零零七年三月九日公布，以供公眾查閱後，當局所接獲反對擬議發展的公眾意見越來越多。蘇應亮先生解釋，雖然意見數目增多，但關注的事項卻大同小異，大部分意見由區內村民提出，主要關注擬議發展可能會對環境、生態及交通造成不良影響，以及在施工階段可能產生噪音及塵屑，造成影響。然而，有關政府部門對上述各方面並無負面意見。此外，有關鄉村全部位於申請地點西面，擬議通道則從東面通往申請地點，因此居民不大可能會受有關通道所影響。另一份公眾意見書關於第 115 約地段第 592 號 B 分段通行權的事宜。地政總署元朗地政專員表示，並無針對該地段的通行權批約。倘這宗申請獲得批准，申請人會被要求與該地段的土地擁有人解決有關通道的事宜。

商議部分

39. 一名委員指出，根據文件第 10.1.17 段所載環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，噪音影響評估只確定擬議住宅單位的交通噪音並無超出標準。噪音影響評估的範圍並無涵蓋有關通道可能對附近地區造成的交通噪音影響。

40. 另一名委員察悉這宗申請的資料初次公布及進一步資料公布時所接獲的公眾意見，性質略有不同。前者主要由個別人士提出，後者則包括由多個組別人士及元朗區議員聯署的信件。雖然從技術角度而言，擬議發展或許可以接受，但申請人應為解決區內人士關注的事宜多做工作，例如加入闢設濕地的建議。此外，有關發展的布局甚為單調，有待改良。其他委員贊同這一點，當中一名委員更認為由於申請地點位於濕地緩衝區內，擬議發展便須申請規劃許可，要求申請人為改善環境而做一點事亦屬合理。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

41. 一名委員質疑以高於城規會規劃指引編號 12B 所訂的標準衡量這宗個案是否公平，這種標準又是否適用於在濕地緩衝區內性質相若的其他住宅發展建議。

42. 一名委員認為申請地點位於「未決定用途」地帶內，並無特別指明用作住宅發展。小組委員考慮有關發展的規劃申請時，應有權考慮申請人的建議除了符合相關的城規會規劃指引的規定外，是否有任何規劃增益，足以獲城規會從優考慮有關申請。

43. 鑑於尚有事宜須處理，主席建議委員考慮延期就這宗個案作出決定，以便申請人解決委員所關注的事宜。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料，解決委員所關注的事宜，包括擬議通道可能造成交通噪音影響、把若干濕地建議納入發展範圍，以及改良擬議計劃的布局。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補充資料。

[鄭恩基先生此時暫時返回會議席上，蔣麗莉博士則於此時暫時離席。]

45. 由於預定討論申請編號 Y/TM/2 的時間已過，小組委員會決定此時處理議程項目 6。

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/2 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》
就屯門第 38 區龍門路以南兩塊土地(包括屯門市
地段第 372 號及增批部分)和毗連政府土地
把「貯油庫、煉油廠及石油化工廠」用途
從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶
「註釋」的第二欄中刪除
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/2 號)

46. 秘書報告，此議項關乎兩宗先前由香港機場管理局(下稱「機管局」)根據條例第 16 條提出擬作永久航空煤油設施的規劃申請。梁廣灝先生是機管局成員，他就此議項申報利益。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

47. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 - 屯門及元朗規劃專員

陳偉信先生 - 高級城市規劃師／屯門及元朗

48. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

Yeng Pong 小姐
Ian Brownlee 先生
Marc McBride 先生
Jonathan Gray 先生
Chris Kwan 先生
Daniel Ho 先生
Roy Wong 先生
Jessica Lam 小姐

49. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 這宗申請建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)把「貯油庫、煉油廠及石油化工廠」用途從《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」的第二欄中刪除。申請人亦在申請書促請城規會：
 - (i) 就終審法院對根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)所作的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)的裁決，重新評估根據第 16 條提出已獲批准作永久航空煤油設施的申請(編號 A/TM/289 及 A/TM/312)；
 - (ii) 把永久航空煤油設施遷往別處；
 - (iii) 要求地政總署撤銷批地以設置永久航空煤油設施；
 - (iv) 重新考慮永久航空煤油設施旁資源回收場的選址；
- (b) 申請人所提供的理據撮錄於文件第 2 段；

- (c) 屯門第 38 區的「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶涵蓋兩大塊土地，東面的一塊是填海得來的政府土地，現時大部分地方由土木工程拓展署佔用作臨時填料庫。西面的土地由兩塊土地組成，西面一塊被屬申請人所有的紹榮鋼鐵廠佔用，東面的一塊則計劃用作永久航空煤油設施。「其他指定用途」註明「資源回收場」地帶夾在兩塊「其他指定用途」註明「特殊工業區」用地中間；
- (d) 擬興建的永久航空煤油設施的詳情載於文件第 4 段。機管局初次根據第 16 條提出的規劃申請(編號 A/TM/289)於二零零二年八月九日獲小組委員會批准。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於二零零二年八月二日批准由機管局按環評條例就永久航空煤油設施提交的環評報告，並於二零零二年八月二十八日發出環境許可證。二零零三年十二月，機管局根據條例第 16 條提交另一宗申請(編號 A/TM/312)，以修訂小組委員會於二零零四年二月二十七日批准的計劃；
- (e) 二零零二年十一月一日，申請人就環保署署長批准根據環評條例所作的環評報告，向原訟法庭提交司法覆核申請，原訟法庭於二零零三年九月三十日駁回有關的司法覆核申請。申請人向上訴法院提出上訴，但申請被駁回，他繼而上訴至終審法院。二零零六年七月十七日，終審法院撤銷環保署署長批准有關報告的決定，理由是所提交的環評報告中的量化風險評估並無包括一種情況，即在瞬間或近乎瞬間儲油槽內所有航煤發生溢漏的災難性事故。機管局於二零零六年十二月二十二日根據環評條例提交經修訂的永久航空煤油設施環評報告，該修訂報告會在二零零零七年四月二十六日前提交環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)，以徵詢意見；
- (f) 有關政府部門就申請提出的意見載於文件第 9 段。除了工商及科技局局長、工業貿易署署長和經濟發展及勞工局局長表示不支持有關建議之外，大部分

政府部門不反對申請，或對申請並無重大的負面意見；

- (g) 在法定公布期內共接獲 896 份公眾意見書，意見可分為三組，第一組 889 份意見書主要來自工商企業、立法會議員、屯門區議員、區內居民、居民團體及紹榮鋼鐵廠僱員關注組，他們支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。第二組包括由多家航空公司及國際航空運輸協會提交的六份意見書，他們反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.2 段。其餘是機管局所提交反對這宗申請的意見，有關理由詳載於文件第 10.3 段；以及
- (h) 申請人的主要論據是永久航空煤油設施毗連紹榮鋼鐵廠，兩者不相容，因為會有發生大火及／或爆炸，引致財產損失及人命傷亡的潛在危險，規劃署因此認為環境方面（包括安全）的關注事宜，對小組委員會考慮這宗申請實為重要。不過，載於文件第 9.1.2 段環保署署長的意見沒有包括興建永久航空煤油設施對環境造成的影響可否接受，因此建議延期考慮這宗申請，以待環保署署長就此事提供進一步意見。

51. 主席請申請人代表回應規劃署有關延期考慮這宗申請的建議。Ian Brownlee 先生告知小組委員會，申請人準備了的一些資料，已於會上呈閱。他繼而提出下列要點：

- (a) 雖然涉及部分技術問題，但這宗申請主要關於土地用途的規劃。根據機管局按環評條例提交經修訂的環評報告，永久航空煤油設施的儲油槽若發生災難性故障，航煤可能會溢流至紹榮鋼鐵廠廠房，令多達 191 名員工死亡。把永久航空煤油設施遷往別處，便可避免上述情況；以及
- (b) 申請人不同意延期考慮這宗申請，理由是：
 - (i) 環保署署長已獲給予充分時間就這宗申請及機管局所提交的技術評估提出意見。載於文件第

9.1.2 段環保署署長的意見，既沒有指申請人及機管局提交的資料不足，亦無建議小組委員會延期考慮這個案，因此很難明白為何需要延期。小組委員會應先讓申請人代表作出申述，然後才決定環保署署長的意見是否有不足之處。申請人嘲諷環保署署長故意不向小組委員會提供所需意見，原因是有關研究結果令人憂慮；

- (ii) 環評程序較適宜在規劃程序完成後才進行。
《城市規劃條例》責成城規會有系統地製備及管理規劃圖則，以促進社區衛生、安全及一般福利。永久航空煤油設施根本與該區的土地用途不相協調。城規會一旦批准根據第 16 條提出興建永久航空煤油設施的規劃申請，永久航空煤油設施的布局、燃料存放量及有關設施與毗連用地的關係等問題，便得由城規會負責；
- (iii) 根據環評條例進行的環評程序及按《城市規劃條例》進行的城市規劃程序，是不同的程序，應把兩者完全分開。環諮會只是諮詢機構，該會只基於政府及建議者提交的資料考慮環評報告，有關會議亦以閉門方式進行。然而，城規會是決策機構，根據《城市規劃條例》，申請人有權在公開會議上作出申述；
- (iv) 事件惹起公眾廣泛關注，當局共接獲 889 份支持這宗申請的公眾意見書。在六份反對意見書中，其中一份由國泰航空有限公司提出的意見，實際上是有條件的支持，有關條件是永久航空煤油設施必須安全。這宗申請的聆訊延期召開，當局便會延期考慮所有公眾意見，這樣並不合理；
- (v) 雖然這宗申請涉及技術分析，但其結論憑常理也可明白。永久航空煤油設施建於內置極高溫設備的鋼鐵廠旁，實在不合邏輯。然而，申請人已進行一項評估，英國 Health and Safety

Laboratory 的 Marc McBride 先生亦已準備以淺白易明的文字，向委員簡介有關評估結果。小組委員會應具備環諮會那樣的卓越資格，以便能考慮及了解有關情況；

- (vi) 小組委員會無須等待環諮會或環保署署長先作決定，反之小組委員會應將其決策權交予其他沒有法定權力作規劃決定的機構；
- (vii) 由於小組委員會的意見屬重要，會獲政府考慮，因此小組委員會應以負責任的態度考慮這宗申請，以便向環保署署長及環諮會提出建議；
- (viii) 《城市規劃條例》訂明，當局須在收到根據條例第 12A 條提出的規劃申請後三個月內考慮有關申請，而每名申請人均有權在城規會會議上作出申述。小組委員會聽罷申請人的申述後，如有需要可押後聆訊以獲取更多資料，並在較後日子再進行聆訊，就這宗申請作出決定。鑑於 Marc McBride 先生須從英國前來出席聆訊，小組委員會應採用此方法處理；以及
- (ix) 城市規劃委員會規劃指引編號 33 規定，在考慮任何規劃申請的延期要求時，小組委員會會顧及所有有關的因素及其他所涉及各方的權利或利益是否會受影響。就這個案而言，當局如延期考慮這宗申請，會對申請人及提意見人的利益造成不良影響。在環評程序結束前及時考慮這個案，是極為重要的。

52. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應一名委員提問時解釋，一如文件第 11.2 段所載，規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，以待環保署署長就永久航空煤油設施對環境造成的影響可否接受一事（特別在安全事宜方面），提供進一步意見。一俟有關意見備妥，這個案便會重新提交小組委員會考慮。

53. Ian Brownlee 先生回應一名委員提問時表示，即使小組委員會延期考慮這宗申請，申請人仍有機會就在延期後向小組委員會提交的任何補充資料，提供意見。Brownlee 先生亦表示，與會的政府一方並無環保署的代表，令人失望。雖然區偉光先生在席上，但他是以小組委員會成員而非政府一方身分，提供專業意見。政府可能刻意作此安排，試圖阻止城規會繼續處理有關申請。他促請小組委員會讓 Marc McBride 先生作出申述。由於聆訊程序期間提出的論點均會作適當記錄，因此聆訊開始時政府一方沒有任何環保專家在場，亦不會對政府不公平，理由是該專家仍可在稍後就是次會議上的任何論點／問題提出意見或作出回應。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

54. 由於申請人代表就規劃署延期考慮的的建議沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們有關延期要求的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議有關事宜，一有決定便會通知他們。主席要求申請人代表及規劃署代表於會議室外等候，他們均於此時暫時離席。

商議部分

55. 委員同意根據環評條例進行的環評程序及按《城市規劃條例》進行的城市規劃程序，是不同的程序，應把兩者分開。然而，環評本身及可否接受，均可提供相關資料，供小組委員會考慮有關這宗申請的環境事宜，但這不應誤解為小組委員會將權力授予環保署署長。

56. 區偉光先生表示，他尊重委員的意見，但並非完全同意規劃署在文件第 11.1 及 11.2 段提出的各點。他表示環保署已就這宗申請提出意見，有關意見載於文件第 9.1.2 段。至於永久航空煤油設施對環境造成的影響可否接受一事，他解釋機管局所提交經修訂的環評報告尚在處理，因此現階段無法提供進一步意見。有關的公眾諮詢期由二零零七年二月二十三日至二零零七年三月二十四日，其後經修訂的環評報告提交環諮會轄下的環境影響評估小組討論，並預定於二零零七年四月十九日的環諮會會議上提交。根據環評條例的法定要求，環諮會須於二零零七年四月二十六日前，就經修訂的環評報告向環保署署

長提供意見。環保署署長接獲環諮會的意見後，可要求機管局提供補充資料，但提交補充資料並無法定時限。環評程序何時結束，無法確定。至於安全事宜，關注事項不應只包括環境，而更應包括消防安全、建築物安全、風險等方面。

57. 主席繼而請委員就展開聆訊及對申請作出決定是否適合一事，表達意見。須注意的是，政府一方或未能在會議上提供所需的技術意見。

58. 數名委員表達不反對展開聆訊的意向，即使他們知悉不可能在會議上對申請作出決定亦然。

59. 委員會逐點考慮 Ian Brownlee 先生提出的全部論點，認為下列兩項事宜對是否應延期考慮有關申請尤期相關：

- (a) 安全及風險事宜是否可按常理判斷來處理，還是有關事宜屬這宗申請的首要考慮因素，須詳加考慮；以及
- (b) 委員如認為有關資料不足以作出決定，則小組委員會應否展開聆訊，並延期考慮這宗申請。

60. 關於第一項事宜，委員同意就興建永久航空煤油設施而言，安全及風險事宜屬首要考慮因素，須詳加考慮。在缺乏政府專家技術意見的情況下，小組委員會難以就這些技術事宜得出結論。

61. 關於第二項事宜，鑑於考慮第 12A 條申請時有三個月的法定時限，而且出席較後會議的委員可能與是次會議的不盡相同，因此數名委員詢問先聆訊申請部分事項，並在較後舉行的會議上才作決定，在法律上是否適當的做法。秘書回應時澄清如下：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 33，任何延期考慮規劃申請的要求(不論是由申請人或政府部門提出)，只要提出理據，初次的延期申請通常會獲批准。程序上，城規會須考慮有關要求，並在考慮申請的的相關法定時限內就有關事宜作出決定。城規會及轄下

的小組委員會作出有關的延期決定，並非不尋常；
以及

- (b) 根據先前取得的法律意見，城規會可先聆訊申請的部分事項，並推遲至較後舉行的會議再作考慮，條件是在前次會議上提及和討論的全部論點均已適當記錄，而委員在進一步考慮個案前，亦有充足時間研究相關文件及會議記錄。

62. 一名委員表示，與法庭程序相若，在不違反自然公正原則的情況下，可先聆訊申請部分事項，但在有關政府部門未提供充分的技術意見前，最好不要展開聆訊。多名委員所持意見與這名委員相同。

63. 秘書就一名委員的提問，提供了處理這宗申請的進一步背景資料。申請人原先獲悉小組委員會會在二零零七年四月十三日考慮這宗申請。二零零七年三月中，規劃署表示會要求延期考慮這個案，以待環保署署長就永久航空煤油設施對環境造成的影響可否接受一事，提供進一步意見。規劃署其後擬備要求延期的文件，打算在二零零七年三月二十三日(即前一次會議)提交小組委員會考慮。採取這一貫做法，並遵照相關城規會規劃指引的規定，是爲了即使小組委員會拒絕規劃署的延期要求，這宗申請仍可在原定的會議上提交小組委員會考慮。Ian Brownlee 先生接獲規劃署有關延期要求的文件後，致函城規會提出反對(副本夾附於文件附錄 Ib)。秘書曾與 Brownlee 先生對話，並邀請他本人及申請人其他代表出席二零零七年三月二十三日的會議，向小組委員會陳述申請人的立場，這樣可省卻安排英國專家來港的不必要開支。然而，Ian Brownlee 先生拒絕邀請，並堅持小組委員會應在是次會議上考慮這宗申請。

64. 委員在考慮申請人代表就延期一事以書面及口頭方式提出的全部論點後，同意即使展開聆訊程序，小組委員會也無法在是次會議上就這宗申請作出任何決定。此外，申請人代表及有關政府部門的代表仍須出席恢復進行的聆訊會議，申請人亦不能節省太多時間及費用。延期考慮這宗申請，直至有關政府部門就興建永久航空煤油設施的安全及風險事項提供充分的技術意見，做法較爲適合。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

65. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待有關政府部門可就興建永久航空煤油設施的安全及風險事項，提供充分的技術意見。小組委員會亦同意在收到有關意見後，會盡快提交這宗申請予小組委員會考慮。

決定

66. 小組委員會請規劃署代表及申請人代表此時返回會議席上。

67. 主席把小組委員會上述的延期決定通知雙方。

68. Ian Brownlee 先生回應時表示，他們對小組委員會的決定極為失望，因為申請人的所有代表已預備於是次會議上就這個案作出申述。他表示，倘延期處理這個案，對申請人及曾就這宗申請提出意見的公眾不利，小組委員會的決定令申請人處於極之不利的情况。聆訊何時重新召開，未有確實日期，申請人對此極為關注，聆訊應在根據環評條例進行的程序完結前重新召開，如情況許可，更應在下一次的小組委員會會議召開。政府沒有做妥工作，卻要小組委員會及申請人就範，這樣並不合理。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

69. 代表紹榮鋼鐵廠僱員關注組的 Daniel Ho 先生對小組委員會的決定表示遺憾。這實際上是容許環保署代小組委員會就這宗申請作出決定，小組委員會失職，做事不負責任。小組委員會的決定亦意味約 190 人可能死亡。

70. 主席澄清，完成環評程序並非小組委員會延期決定的大前提。她解釋《城市規劃條例》的前言已列明該條例的目的之一，是促進社區的安全。由於這宗申請關乎公眾安全及風險的事宜，小組委員會考慮個案時須非常謹慎。小組委員會在考慮所取得的全部資料後，認為可協助委員評估這宗申請的安全及風險事宜的技術意見不足。小組委員會是負責任的機構，因此須延期考慮這個案。

71. Yeng Pong 小姐詢問小組委員會需要何種技術意見，申請人可加以協助。主席回答說，申請人所提交的資料已充足，無須提供任何補充資料。Ian Brownlee 先生表示，小組委員會沒有把所需的技術意見詳情告知申請人，做法有欠公允，因為這項資料可能關乎重新召開聆訊的日期，申請人亦須知悉他們何時需要安排 Marc McBride 先生再次由英國來港。主席表示，當向相關政府部門取得充足的技術意見後，小組委員會會盡快通知申請人聆訊的日期。當局會預先向申請人發出書面通知。

72. Yeng Pong 小姐表示，等候多月聆訊才召開，而且他們是應城規會邀請才出席會議的。倘城規會無意展開聆訊，便應預先通知他們，不致浪費時間和金錢。秘書回應時澄清，當規劃署於三月中表示欲建議小組委員會延期處理這個案時，原本計劃在二零零七年三月二十三日的會議上向小組委員會提出延期考慮有關個案的要求。倘小組委員會不同意延期，有關申請仍可按原定計劃，於二零零七年四月十三日提交小組委員會考慮；倘小組委員會同意延期，當局會妥為告知申請人，而二零零七年四月十三日召開的聆訊亦不須安排所有代表出席。她本人亦有與 Ian Brownlee 先生對話，要求他及申請人其他代表出席二零零七年三月二十三日的會議，直接向小組委員會就延期事宜作出陳述。然而，Brownlee 先生反對建議的安排，並堅持小組委員會應於是次會議上考慮有關申請，他亦知道小組委員會極有可能延期考慮有關申請。因此秘書處把有關申請納入是次會議的議程項目，但小組委員會須先處理規劃署的延期要求。以上所述在申請人的規劃顧問與秘書處之間的通信均有記錄。

73. Ian Brownlee 先生表示，雖然秘書以書面及口頭方式澄清有關程序，但他們已清楚表明反對延期處理這宗申請。申請人亦曾要求在會議上作 50 分鐘的詳盡陳述，但當局以政府一方席上沒有環保署專家為由拒絕，實在有欠公允。主席回應時重申，小組委員會決定延期，是因為現階段有關政府部門所提供的技術意見並不充足，無法評估這宗申請的安全及風險事宜。

74. 由於申請人代表及規劃署代表已有足夠機會向小組委員會陳述論點，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。

[蔣麗莉博士及陳炳煥先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/SK-CWBN/1 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》，把西貢第 243 約地段第 921 號餘段、第 923 號餘段、第 926 號、第 927 號、第 933 號至第 940 號、第 944 號餘段和毗連政府土地由「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/1 號)
-

75. 秘書報告，梁廣灝先生住在申請地點附近，已就此議項申報利益。小組委員會注意到梁先生已避席。

簡介和提問部分

76. 規劃署以下代表此時應邀出席會議：

陳俊鋒先生

77. 以下申請人及申請人代表此時應邀出席會議：

陳銘江先生

何小芳女士

梁志偉先生

馮慶詒先生

梁善姮女士

78. 主席歡迎委員出席會議，並解釋聆訊程序。他接着請西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生向委員簡介該宗申請的背景。

79. 陳俊鋒先生以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介該宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議把《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》一塊毗連西貢清水灣道的土地由「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類) 7」地帶。同一申請人曾在二零零四年七月就《清水灣半島北發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-CWBN/2》，提出同類的改劃地帶要求。倡議者曾三次向城規會要求延期考慮該個案，而有關個案在二零零六年三月被小組委員會拒絕；
- (b) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (c) 有關政府部門的意見載於文件第 9 段。就保育及美化環境角度而言，路政署總工程師／新界東提出強烈反對，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦提出負面意見。環境保護署署長亦表示，修訂「自然保育區」的用途地帶區劃，似乎並無充分理據。就交通工程角度而言，運輸署助理署長／新界不支持該申請，原因是須在未經規劃的情況下，在清水灣道興建一條通道。另外，與現時情況相比，該擬議支路安排會令情況更加惡劣。其他部門並無就該申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到共五份公眾意見書，均反對該申請，理由是有關建議可能會對該區現有生態造成不良影響、立下不良先例，以及並沒有充分諮詢公眾；以及
- (e) 規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不支持該宗申請。申請地點屬於銀線灣與五塊田之間一片闊葉林的一部分。劃作「自然保育區」用途地帶是恰

當的做法。進行擬議發展項目須砍伐樹木及清除草木，會對申請地點的綠化環境及景觀造成破壞。該項擬議發展項目與附近環境不協調，並會對該區現有景觀造成顯著影響。運輸署助理署長／新界認為，申請人所提出的興建通道建議，會令情況比現時更加惡劣。批准該宗申請會為其他自然保育相關地帶的其他同類申請，立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀造成不良影響。

80. 何小芳女士以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 申請地點屬荒廢的休耕農地，久已沒有用來耕作。申請地點可沿清水灣道直達，並有巴士行走該處。毗連土地主要建有低建住宅樓宇及村屋；
- (b) 過往曾發現非法傾倒物料活動，但申請人並沒有非法傾倒物料；
- (c) 該擬議發展項目只限於進行小規模私人住宅發展，不會對環境造成不良影響。申請人會妥善處理污水排放，並落實適當的美化環境建議。申請人只會砍伐 12 株樹木，但會補種共 42 株土生樹木；
- (d) 有關建議有助落實「自然保育區」地帶的規劃意向及令當局對環境保育進行嚴格管制，而現時劃為「自然保育區」地帶，不能為申請地點提供足夠保護。該處有需要妥善進行管理。有關建議顯示申請人保護環境的決心；
- (e) 落實支路安排及遷移巴士站的建議，預計可改善清水灣道的交通，原因是視線會更清晰，而道路亦會更為安全；以及
- (f) 進行擬議發展項目，用意是方便申請人退休回港時居住。區內適合作發展用途的私人土地不多，因此批准該宗申請，不會立下不良先例。

[陳偉明先生此時離席。]

81. 梁志偉先生接着以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 現時申請地點附近的巴士站及綠色小巴士站不符合標準，因此容易出現車龍，以及超車的危險情況。建議興建的停車處符合標準，可減低出現車龍及避免出現超車的不必要情況；
- (b) 擬議發展項目所帶來的交通量不多，原因是只興建一幢屋宇；以及
- (c) 香港其他地方也有類似支路安排，這類例子包括清水灣道的一個住宅發展項目及一個加油站，以及薄扶林道的香港華人基督教聯會薄扶林道墳場。

82. 申請人陳銘江先生表示在六零年代買入申請地點。由美國返港後，他打算在該塊土地建屋，以便退休時居住。他知道運輸署因車道出入口安全問題，就他先前提出的改劃用途地帶要求，提出負面意見。為針對運輸署所關注的問題，顧問已訂出一個可行方案，方法是犧牲申請地點三分之一的土地來落實改善交通的建議。

83. 何小芳女士在回應主席的提問時，證實已獲悉運輸署對該申請所提出的意見，但她不同意有關意見。

84. 由於申請人代表並無提出其他事項，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人小組委員會所作的決定。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

85. 委員注意到申請地點只是一些農地，並沒有建屋資格。該建議對規劃並無帶來特別好處或利益，可讓當局從寬考慮。

86. 經商議後，小組委員會決定不同意該宗申請，理由如下：

- (a) 改劃用途地點屬於清水灣道北面銀線灣與五塊田之間一片天然林地的一部分。把改劃用途地點劃為「自然保育區」地帶是恰當的做法，可保護及保存該處現有的天然景觀、生態及地形特色；
- (b) 進行擬議發展項目須砍伐樹木及清理草木，以進行地盤平整工程(包括興建擬議車道)，因此會對改劃用途地點的綠化環境及景觀造成不良影響；
- (c) 擬建屋宇與附近土地用途不協調，並會對區內現有的景觀特色造成不良影響；
- (d) 改劃用途地點位於清水灣道的急彎後面，因此視線會受到局限。與現時情況相比，擬建支路安排會引致情況更加惡劣，並須在未經規劃的情況下，在清水灣道興建一條通道；以及
- (e) 建議改劃用途地帶，會為同類要求立下不良先例，導致清水灣道兩旁形成帶狀發展。倘批准該類要求，累積影響所及，會對該區的天然環境及景觀特色造成不良影響。

[梁廣灝先生此時返回席上。]

屯門及元朗區

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

議程項目 7

[公開會議]

天水圍第 112 區和 115 區「綜合發展區」地帶的土地用途檢討和《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/10》的相關擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/07 號)

87. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介天水圍第 112 區及 115 區「綜合發展區」地帶的土地用途檢討結果，以及簡介該檢討建議就《天水圍分區計劃大綱圖編號 S/TSW/10》作出的相應修訂。他提出以下要點：

- (a) 該土地用途檢討是應城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求而作出的。二零零五年五月二十日，城規會考慮《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/9》的反對個案時，曾要求就有關土地用途進行檢討。城規會裁定有關反對無效，但知悉漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)有見於香港濕地公園與第 112 區及 115 區的兩塊「綜合發展區」用地毗鄰而立，同意把該兩個「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。公眾人士(包括元朗區議會一些議員)亦關注到該問題，曾建議減低該「綜合發展區」用地的發展密度；
- (b) 考慮到該兩塊「綜合發展區」用地的規劃歷史、發展機會及有關限制，以及有關政府部門的意見，規劃署認為不宜把該兩塊用地改劃為「綠化地帶」。漁護署署長在進一步諮詢時，不反對第 112 區及 115 區的擬議住宅用途，但條件是須採用文件第 5.6 段所載設計準則，以便盡量減低對香港濕地公園的野生動植物造成的影響；
- (c) 根據天水圍新市鎮的最新規劃人口資料及所訂教育政策，教育統籌局局長(下稱「教統局局長」)證實第 112 區只需一間小學暨中學；
- (d) 鑑於分區計劃大綱圖現時就該兩塊「綜合發展區」用地所訂的地積比率(約為 2 倍)，以及須維持有關建築物在一層停車場以上的層數不得超過 10 層的

規定，假如套用漁護署的設計準則，該兩塊用地的發展項目便會有總共 101 幢樓宇，導致布局非常擠迫。除非將漁護署的設計準則放寬一項或以上，又或減低發展密度，否則，該發展密度構思是絕對不可能付諸實行的；

- (e) 考慮到市民對降低發展密度的期望，以及文件第 5.8 段所載釐訂發展密度的原則，當局考慮過一連串試行方案，在這些方案中，該兩塊「綜合發展區」用地原本的發展密度逐漸遞減。有關結果顯示根據地盤淨面積（即扣減預留作學校發展的地盤）訂定地積比率為 1.5 倍的大綱布局設計，較為貼近設計準則。所得大綱布局設計的主要特徵載於文件第 5.9 段；
- (f) 由於該大綱布局設計是概括設計圖，在現階段對「綜合發展區」地帶的發展項目的空氣流通情況進行詳細評估，存在困難。不過，當局可規定申請人在提交總綱發展藍圖時，必須包括空氣流通評估，作為所需技術評估之一。有關規定會納入該「綜合發展區」地帶的「註釋」內，並會在為該兩塊用地擬備的規劃大綱內述明；
- (g) 除地政總署元朗地政專員外，有關政府部門對該土地用途檢討的建議，並沒有提出負面意見。地政總署元朗地政專員對把第 112 區及 115 區的地積比率由 2 倍減至 1.5 倍，以及加入 30 米的非建築面積的建議，有所保留。他認為有需要保障政府收入，並確保有限的土地資源妥善運用；
- (h) 元朗民政事務專員指出，附近居民希望「綜合發展區」用地的綠化環境或靜態康樂場地可予保留。元朗區議會一些強調綠化環境的議員，可能會強烈反對該建議；以及
- (i) 規劃署認為，有關政府部門大致同意該項土地用途檢討所提出的建議。雖然政府收入可能有所減少，但這項建議是回應城規會的指示而提出的，並符合

社會有關降低該兩塊用地的發展密度的期望。這項建議在既需要進行發展，又需盡量減低對香港濕地公園造成的影響之間，取得最佳平衡；

- (j) 簡而言之，現建議就分區計劃大綱圖作出以下修訂：
- (i) 保留第 112 及 115 區的「綜合發展區」用途地帶，以及該兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度限制(即在一層停車場以上的層數不得超過 10 層)，但發展密度會減至地積比率為 1.5 倍。另外亦建議在「綜合發展區」地帶的「註釋」內加入條文，規定須進行空氣流通評估，作為所需的技術評估之一；
 - (ii) 撥出第 112 區東面一塊面積 8 600 米的用地，用作興建一間小學暨中學，並把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；
 - (iii) 把香港濕地公園由「休憩用地」、「其他指定用途」註明「香港濕地公園」地帶及「自然保育區」地帶改劃為「郊野公園」，以反映建成後的情況，以及香港濕地公園根據《郊野公園條例》指明為「特別地區」的性質；
 - (iv) 把第 108A 區的部分「商業」地帶、第 122 區和 123 區的「綠化地帶」，以及第 27 區和 33A 區的「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」，以彌補因建議改劃香港濕地公園的用途地帶而損失的已規劃的休憩用地；以及
- (k) 如小組委員會決定上述建議可納入分區計劃大綱圖，則當局會先徵詢元朗區議會的意見，然後才把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會，以便在刊憲前同意有關修訂。

- (1) 當完成修訂兩塊「綜合發展區」地帶發展密度的制圖程序後，當局會就兩個地盤擬備規劃大綱，將漁護署署長的設計準則及其他規定納入該大綱之內。

88. 在回應副主席及兩名委員的詢問時，蘇應亮先生作出以下解釋：

- (a) 該兩塊「綜合發展區」用地在一九九零年代中期原本建議劃為「住宅(乙類)2」地帶，地積比率約為3倍。其後在一九九七年刊憲的分區計劃大綱圖上，有關用地劃為「綜合發展區」地帶，地積比率則減至約2倍，以處理與香港濕地公園毗鄰而立的問題。在進行這項土地用途檢討時，當局考慮過多個方案，包括漁護署提出有關把該兩塊用地改劃為「綠化地帶」的建議；
- (b) 當局原本計劃在該兩塊「綜合發展區」用地興建一間小學及一間中學。在檢討需求情況後，教統局局長證實只需興建一間小學暨中學，便可滿足天水圍居民的要求。校舍會在第112區興建，而有關中學可遷往元朗市鎮。當局已在元朗第13區預留一塊用地，作興建該學校用途；
- (c) 天水圍會提供足夠社區設施。當局亦會不時檢討這類設施的需求情況；
- (d) 第112區及115區是天水圍唯一的「綜合發展區」用地。除其他計劃用作興建公屋的用地外，這兩塊土地亦是天水圍日後唯一可供發展住宅的用地；
- (e) 天水圍新市鎮原定可容納30萬人口，而所提供的休憩用地總面積，多於《香港規劃標準與準則》所訂面積，其中一些休憩用地計劃仍未付諸實行；
- (f) 根據《郊野公園條例》的規定，香港濕地公園指明為「特別地區」。為反映現時的土地用途及方便郊野公園及海岸公園委員會根據《郊野公園條例》監

察香港濕地公園日後的發展，建議把整個香港濕地公園改劃為「郊野公園」。

89. 苗力思先生請委員留意文件第 8.1 段所載元朗地政專員的意見。他接着強調以下要點：

- (a) 空氣流通評估技術指引在現階段只適用於大型政府工程項目，這是當局一直以來的意向。事實上，房屋及規劃地政局局長最近在二零零六年十二月回答立法會的提問時，已親自重申這點，並進一步指出，由於規劃和設計方面事宜不能用數量計算，透過立法落實或執行有關指引，並非可取的做法，當局亦無意這樣做。有關在分區計劃大綱圖的「註釋」附加空氣流通評估規定的建議，與既定政策及議定意向有所牴觸；
- (b) 文件附件 IV 所述「準則」並非按重要程度及優次排序。收入影響列為最末一項，但也可隨時列為首項。另外，當局確立這些準則，目的是讓規劃及土地發展委員會在考慮發展密度時參考，而並非供小組委員會採用；以及
- (c) 附件 IV 在提述收入原則的同時，指出政府收入估計會因地積比率有所下調而減少三成。他解釋這是因為減少的總樓面面積多達 89 000 平方米，以致少收的款額高達 15 億元。一如前述，當局有需要求取平衡，但該檢討並無反映這點。有關檢討應已考慮到地積比率 2 倍至 1.5 倍之間每種情況所涉及的相關影響。在確定真正平衡各種情況的最佳方案時，除妥為考慮所有準則外，大概亦應諮詢規劃及土地發展委員會。

90. 蘇應亮先生在回應空氣流通評估問題時指出，如涉及的工程項目同樣符合相關技術通告所訂準則(例如總樓面面積超過 100 000 平方米)，當局會鼓勵私人發展商進行該項評估。關於這個個案，建議第 112 區及 115 區的地積比率訂為 1.5 倍，擬議總樓面面積分別為 114 750 平方米及 96 150 平方米，因此值得進行空氣流通評估。秘書補充說，市區重建局現時推行的

工程項目，一般會進行空通流通評估，當中涉及「綜合發展區」用地及一些出售的政府土地。小組委員會在考慮一些根據第 16 條提交的申請時，亦會要求申請人進行空通流通評估。

91. 關於準則方面的問題，蘇應亮先生在回應時解釋，所有準則具同等分量，並應視為整套準則看待。秘書續稱，城規會就不同發展密度的計劃進行分析時，通常會採用類似的原則分析該等計劃的優劣。至於政府收入有所減少一事，小組委員會明白地政總署所憂慮的問題，但認為該項土地用途檢討所提出的建議已平衡了所有相關因素。

92. 經商議後，小組委員會獲知該項土地用途檢討所得結果，並決定同意文件第 7 段撮錄的土地用途地帶建議。

[簡松年先生及吳祖南博士此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-NTM/210 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段、
第 827 號、第 828 號及第 829 號、第 105 約
地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、
第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及
第 397 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)
連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/210 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公眾停車場(包括貨櫃車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門就這宗申請沒有提出反對或負面意見，但地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，理由是有關申請佔用未批租政府土地；搭建違例構築物；清拆／改裝臨時牌照所准許的構築物；侵佔雨水排放系統改善計劃的施工範圍；土地擁有人／使用者未能把先前獲批給規劃許可之後的土地事宜納入法定管制內；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由元朗區議會一名議員的公眾意見。他反對這宗申請，主要理由是申請地點原本劃為「綠色地帶」，擬議發展與附近的土地用途不相協調，對天然景觀和生態帶來負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段載列的理由，不反對這宗申請。擬議發展大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 13D；與周圍的用途並非不相協調。前兩份規劃申請由二零零零年起已獲批准，而自上一宗申請在二零零四年獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。元朗地政專員所提出的意見，主要有關土地行政事宜，而該名元朗區議會議員所提出的意見，可通過附加適當的規劃許可附帶條件，以緩解有關情況。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年四月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點界線移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分——石湖圍第三期」的施工範圍；
- (b) 在規劃許可的有效期內，時刻護理現時為美化環境而栽種的植物。
- (c) 在規劃許可的有效期內，時刻維修保養申請地盤內現有的排水設施。
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年十月十三日或之前)在申請地點重新栽種樹木，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六個月內(即在二零零七年十月十三日或之前)提交有關現有排水設施狀況的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十月十三日或之前)在每個地盤辦公室內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。
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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) 如在上述指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 須就申請地點所搭建的構築物向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書；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，即目前沒有該署負責保養的公共排污渠可供接駁。至於污水的排放與處理，應與環境保護署署長達成協議；
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少對周圍地區造成的環境影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責／無須負責維修保養連接申請地點與石湖圍路的現有車輛通道；
- (f) 就申請地點用作貯存／使用危險品而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (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理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。倘有關地點不是緊連一條不少於 4.5 米闊的街道，亦非由該街道直達，則有關發展密度須在提交圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

[鄭心怡女士此時離席，簡松年先生則於此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-PH/538 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路水澗石第 111 約地段第 95 號(部分)、第 96 號 A 分段、第 96 號 B 分段(部分)、第 96 號餘段(部分)、第 97 號 A 分段、第 97 號 B 分段、第 97 號餘段、第 98 號 A 分段、第 98 號 B 分段、第 98 號 C 分段、第 98 號 D 分段及第 98 號餘段及毗連政府土地臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/538 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，原因是接近申請地點的東北面、東面和東南面附近都有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。此外，渠務署總工程師／新界北認為申請人應提交排水建議。其他相關政府部門不反對這宗申請，也沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份由水澗石村祖堂提交的公眾意見，該祖堂反對這宗申請，原因是在該地點發展會污染附近地區的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段載列的理由，不支持這宗申請，原因是這宗申請與上一宗遭拒絕的申請(編號 A/YL-PH/530)的申請地點情況沒有改變，也是由同一申請人提交，申請用途及地盤面積一樣。擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提

供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，擬議發展不符合城規會所頒布的城規會規劃指引編號 13D。申請地點先前並無獲批給規劃許可。擬議發展與鄰近地區整體上富鄉郊特色的常耕、休耕農地和鄉村民居，不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請。申請書內未有提供資料，以證明擬議發展不會對周邊地區的環境和排水造成不良影響。此外，申請書內未有提供資料，以證明在申請地點以西劃作「露天貯物」地帶內未能覓得適合地點作申請用途。批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該區擴展。

[苗力思先生此時暫時離席。]

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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」所頒布的規劃指引；申請地點先前並無獲批給規劃許可；申請用途與毗鄰地區整體上富鄉郊特色的常耕、休耕農地和鄉村民居，不相協調；區內人士提出反對及接獲相關政府部門的負面意見；以及沒有特殊情況支持批給規劃許可；
- (c) 申請書內沒有提供資料，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；以及

- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該區擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-PS/267 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號餘段(部分) 及毗連政府土地闢設臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/267 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門就這宗申請沒有提出反對或負面意見。然而，環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近設有易受影響用途，預期有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲元朗區議會一名議員提出的公眾意見。他反對擬議停泊貨車，但認為停泊私家車可接受；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請，原因是有關的「綜合發展區」地帶並無即時的發展建議。擬議停車場運作規

模細小，只供停泊申請人公司的車輛，有關用途與附近土地用途並沒有不相協調；最接近的民居距離申請地點約 90 米，通過附加適當的規劃許可附帶條件，相信擬議發展不會對周邊地區的排水、景觀和視覺造成重大的不良影響。為了解決環境保護署署長和該名元朗區議員所關注的事宜，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，禁止停泊中型／重型貨車及闢設汽車修理工場，並限制申請地點的運作時間。

[苗力思先生此時返回會議席上。]

商議部分

99. 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，至二零一零年四月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由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的任何時間不得進行拆卸及維修車輛，以及其他工場活動。
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖頭和拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十月十三日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年十月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年一月十三日或之前)提供排水建議內要求的排水設施，而有關落實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(即二零零七年十月十三日或之前)，在申請地點內設置一個九公升水劑／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；
- (i) 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；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(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。

100. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即提醒申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便將申請地點的違例事項納入法定管制內；
- (c) 留意消防處處長的意見，即在有需要時與消防處危險品課聯絡，以便就申請地點擬作貯存／使用危險品處所申領牌照事宜徵詢有關部門的意見；

- (d) 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》所載的環境影響紓緩措施，以盡量減輕可能對環境造成的影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一道路／通道／路徑在管理和維修保養方面的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關通道建議應提交運輸署審批。如獲運輸署同意，便應在出入口建造車輛進出通道，而有關通道應按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號建造，視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定；由申請地點至洪元路的接駁路徑並非由路政署負責維修保養。

101. 小組委員會亦議定促請申請人留意這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用途／發展，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展；

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-SK/138 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗石崗第 106 約地段第 1094 號餘段(部分)
闢設混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/138 號)
-

簡介及提問部分

102. 小組委員會留意到申請人的代表在二零零七年三月二十一日提出一項延期兩個月考慮申請的要求，以便準備更多資料，以解決有關政府部門所關注的事項。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，有關申請應在收到申請人提交補充資料日起計兩個月內，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，除非情況非常特殊，否則不會再次批准延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vii) A/YL-ST/330 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 205 號(部分)、
第 206 號(部分)及第 207 號餘段(部分)
擬議臨時露天存放混凝土泵車(為期 12 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/330 號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放混凝土泵車，為期 12 個月；
- (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用途，預期申請用途會產生環境滋擾。運輸署助理署長／新界也不支持這宗申請，因為落馬洲路的交通流量甚為關鍵，加上落馬洲支線公共車輛總站將於本年稍後時間開放使用。基於類似的理由，警務處處長反對這宗申請。渠務署總工程師／新界北建議申請人提交排水建議，徵詢渠務署的意見。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或重大的負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展與主要是民居的周圍土地用途不相協調，也不符合城規會所頒布的城規會規劃指引編號 13D。申請地點屬第 3 類地區，先前並無獲批給規劃許可。相關政府部門沒有基於交通及環境理由提出重大的負面意見，而申請書內並無資料證明擬議發展在交通、環境和排水方面不會對周圍地區有不良影響。上一次作同類用途的申請（編號 A/YL-ST/325）在二零零六年十二月一日被拒絕，該申請與這宗申請的規劃情況沒有重大改變，因此不足以令規劃署偏離這個決定。

[賴錦璋先生此時返回會議席上。]

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與主要是住宅用途的周圍土地用途不相協調；以及
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 13D），即申請書內並無資料證明有關發展在交通、環境和排水方面不會對周圍地區有不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(viii) A/YL-TYST/342 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」和「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋大道村第 121 約地段第 398 號餘段、第 404 號、第 408 號、第 127 約地段第 287 號餘段(部分)及第 302 號餘段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(包括把最高建築物高度限制由 17 層略為放寬至 20 層)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/342 號)

106. 秘書報告，劉志宏博士正與申請人的顧問公司梁少光建築師事務所有限公司及 Hyder Consulting Ltd. 有業務往來，故就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展(包括把最高建築物高度限制由 17 層略為放寬至 20 層)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員認為擬議通道安排不可接受。運輸署助理署長／新界認為申請書內沒有足夠資料顯示擬議發展附近現有／擬議道路設施是否足夠，供該區居民、未來住客等使用。環境保護署署長不支持這宗申請，因為這項零碎發展位於交通繁忙道路旁「綜合發展區」地帶的邊緣，擬議發展不單對噪音水平造成嚴重影響，也會破壞把該地帶劃作「綜合發展區」地帶用地的原本意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度來看，對這宗申請有所保留，因為擬議的住宅大廈與毗鄰已獲批准的綜合發展並不融合。申請人也未能解決擬議發展在景觀規劃方面的問題。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見，分別由元朗區議會兩名區議員及大道村村代表提出，全都表示反對這宗申請，原因是擬議發展與周圍環境不相協

調；區內沒有足夠的社區及交通設施；有潛在水浸問題；以及可能產生的交通、噪音及塵埃影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展性質零碎，不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。規劃署不認為擬議放寬最高建築物高度限制的幅度屬「輕微」。申請人也沒有提供理由或擬議發展設計上優越之處。申請書內並無足夠資料證明擬議發展不會對周圍地區產生不良的景觀影響。規劃署接獲其他相關政府部門就這宗申請在環境、景觀、道路設施及通道安排方面的負面意見。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把該地點作綜合發展用途。設立此地帶的目的，是方便當局因應環境、交通、基礎設施及其他限制對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。擬議發展未能顯示有關發展計劃在設計和布局方面如何與同一「綜合發展區」地帶內，毗鄰這宗申請所涉地點的已核准發展(編號 A/YL-TYST/322)融合；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會受不良環境所影響，也不會對附近地方的視覺和景觀造成不良影響；以及
- (c) 申請書內沒有充分理據，足以令規劃署放寬分區規劃大綱圖內所訂定的建築物高度限制。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-TYST/349 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗唐人新村第 122 約地段第 1461 號餘段、
第 1462 號餘段、第 1463 號、第 1464 號、
第 1465 號、第 1466 號、第 1467 號、
第 1468 號、第 1469 號、第 1499 號(部分)、
第 1500 號(部分)、第 1501 號、
第 1502 號餘段及第 1505 號餘段
擬議填塘作准許的燒烤地點及美化種植
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/349 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議填塘作准許的燒烤地點及美化種植；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長關注填塘活動對生態或水產養殖方面的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議填塘活動有所保留，原因是填塘活動所涉範圍過度廣泛。申請書內沒有提供充分資料，以證明有關發展不會對現有景觀質素及景觀資源造成不良影響；漁農自然護理署署長從漁業的角度來看，認為位於申請地點的荒棄池塘可能仍有繼續用作魚塘業的潛力，因此不贊成這宗申請。渠務署總工程師／新界北留意到申請書內沒有提供排水評估及建議。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見，分別由元朗市社區民生關注協會、朗邊中轉房屋及元朗區議會兩名區議員提出。他們都反對這宗申請，理由是燒烤地點或會造成環境及其他滋擾問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不支持這宗申請。其他政府部門對擬議填塘活動有負面意見，因為填塘活動所涉範圍過度廣泛；申請書內沒有提供資料，以證明有關建議不會對附近地方的排水、景觀、生態和水產養殖方面造成不良影響。池塘的北面在未獲批給規劃許可前，部分已遭填平。批准這宗申請會為同類涉及非法填塘活動的發展立下不良先例。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議填塘活動不會對排水、景觀、生態和水產養殖造成不良影響；以及
- (b) 這宗申請會對其他同類涉及非法填塘的發展立下不良先例。

議程項目 9

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/327-1 申請修訂規劃許可——更改劃為「休憩用地」地帶的

屯門掃管笏屯門市地段第 428 號

擬設加油站連附屬洗車和滑油設施的處所的內部布置／布局
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/327-1 號)

簡介和提問部分

111. 秘書報告說，已在會議上提交兩份文件。第一份文件附有愛琴海岸業主委員會主席陳錦文先生的來信，要求出席會議向小組委員會作出申述。該份文件亦附有一名屯門區議員的來信，反對在二零零五年獲小組委員會批准的有關加油站。第二

份文件是陳錦文先生發出的電子郵件，提出出席會議的相同要求。秘書要求委員在會議中閱讀有關文件。

112. 秘書解釋，就根據《城市規劃條例》提交的第 16A(2) 條申請而言，申請人與曾對有關申請提出意見的人均無權向城市規劃委員會(下稱「城規會」)或其屬下小組委員會陳詞。不過，公眾可在會議轉播室觀看就有關申請所進行的會議程序(商議部分除外)。公眾亦可查閱所有相關的會議議程、文件和會議記錄。秘書曾根據《城市規劃條例》的相關法定條文和城規會的既定做法，多次去信回覆陳錦文先生，在會議上提交的第一份文件也附有秘書在二零零七年四月十二日發出的最新覆函。

113. 秘書繼續報告說，在會議舉行前，立法會何俊仁議員辦事處的人員向小組委員會請願，反對已獲批准的加油站。請願人士遞交一批由愛琴海岸居民簽署的標準信件，居民以下列四個理由反對加油站：

- (a) 設立加油站的地點和時間均不合適，居民根本無此需求；
- (b) 加油站會破壞愛琴海岸和黃金海岸的景觀；
- (c) 加油站會吸引更多貨車駛往鄰近地區，最終會帶來噪音和環境污染；以及
- (d) 同一路線目前已有數個加油站，使新設的加油站變成多餘。

請願人士亦遞交一個加油站的模型，象徵愛琴海岸居民不需要加油站，希望把它交還城規會。該模型已向委員展示，有關的標準信件亦存放在秘書處供委員參考。

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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) 擬議對根據第 16 條申請(編號 A/TM/327)獲批准的加油站進行 B 類修訂，包括更改加油站所在處所的內部布置／布局；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 屯門民政事務專員接獲愛琴海岸業主委員會的信件，反對有關的加油站發展項目；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 8.1 段。這宗申請只涉及對已獲小組委員會批准的擬議加油站作出輕微修訂。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調。愛琴海岸是最接近的住宅用途發展，距離申請地點約 120 米。有關部門對這宗申請並無負面意見。小組委員會可附加適當的規劃許可附帶條件，以確保擬議發展既不會對交通、排水和視覺效果造成不良影響，也不會引致火警。

商議部分

115. 委員知悉區內居民所關注的問題，但認為擬議的 B 類修訂只屬輕微修訂，而有關問題亦可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決。

116. 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三月四日止。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) 參照條件(c)和(d)項，提交和落實修訂的發展藍圖，而有關藍圖和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實有關車輛通道安排的建議，而有關建議和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交和落實排水建議，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；以及
- (e) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

117. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即有關的水務專用範圍內不准停泊車輛，但可由水務署署長駕駛的汽車除外；水務監督及其屬下人員和承辦商可隨時進入有關的水務專用範圍；在有關的水務專用範圍內不得栽種根部會伸入土層深處的樹木或灌木，如果擬議樹木與管道之間相距不多於 2.5 米，可能需要設置堅固的樹根護欄；申請地點位於大欖涌水塘低峽編號 2/3 的防洪泛的平原上，申請人須評估防洪泛的堤壩對擬議發展的影響，並自行安排所需措施；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點每座建築物的緊急車輛通道安排均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條。

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

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-HLH/13 擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 87 約地段第 387 號及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/13 號)
-

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮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) 擬議臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為通往申請地點的通道是既狹窄又彎曲的不合規格道路。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言反對這宗申請，因為該區的景觀具典型的鄉郊特色，但申請人並無提交美化環境建議，以減輕／消除對景觀所造成的不良影響。其他有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請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獲批給規劃許可，有關的政府部門(包括運輸署助理署長／新界和環保署署長)亦反對這宗申請。申請書內未有提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、環境和景觀造成影響。擬議用途與附近環境並不協調。批准這宗申請亦會為該區其他同類申請立下不良先例。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前並無就同類的露天貯物用途獲批給規劃許可，有關的政府部門亦對這宗申請提出負面意見；
- (b) 申請書未有提供資料，證明擬議用途不會對附近地區的交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/361 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 263 號 D 分段第 10 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-KLH/361 號)
-

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－擬議發展並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點位於上段間接集水區內，但未能接駁區內任何現有或已計劃鋪設的污水收集系統。因此，水務署總工程師／發展反對這宗申請，環境保護署署長則不支持這宗申請。另外，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點的復耕潛力高。其他有關政府部門並無就申請提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於相關文件第 11.1 段。申請地點擬作的用途並不符合「農業」地點的規劃意向。申請書內並無提供任何理據，以支持偏離此規劃意向。擬議發展並不符合相關的臨時準則。

[區偉光先生此時返回議席。]

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「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。申請人並無提供充分理據，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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，而且未能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/NE-TKL/295 在劃為「農業」地帶的
坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)
及第 966 號餘段
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/295 號)
-

簡介及提問部分

122. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——除了漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，其他有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或重大的負面意見。漁護署署長從農業發展角度而言不支持這宗申請。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近有易受影響用途；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。擬議發展與附近的土地用途(包括露天存放貨櫃和建築材料)並非不相協調。小組委員會在二零零三年九月曾批准有關臨時露天存放建築材料的先前申請，規劃情況自批出有關的規劃許可後並無改變。申請人亦已履行申請編號 A/NE-TKL/241 的所有規劃許可附帶條件。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D。擬議發展不大可能對該區的交通、排水及景觀造成嚴重的不良影響，而環保署署長所關注的問題可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決。

[吳祖南博士此時返回席上。]

123. 一名委員提述文件圖 A-5 照片 7，並詢問申請地點是否也用以存放機器。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應時說，他曾考察申請地點一次，發現該地點主要用作存放建築材料，包括瓷磚和礫石。主席說，當局可將該委員所關注的事宜轉介規劃署中央執行管制及檢控組，由該組監察申請地點的運作情況。如發現規劃許可並無涵蓋的用途，規劃署可根據《城市規劃條例》採取執行管制行動。

商議部分

124. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年四月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在申請地點周邊的五米範圍內，物料堆疊的高度不應高於邊界圍欄；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的全部樹木必須時刻妥為護理；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水渠必須妥為保養；
- (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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

125. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即有關地段的擁有人須向北區地政處正式申請短期豁免書，以便把違例構築物納入法定管制。申請人亦須取得第82約地段第981號餘段擁有人的同意，以便使用該地段提供車輛通道；
- (b) 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。申請人亦須委任認可人士，負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》申請地點的違例構築物視作可以接納。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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內；
- (d) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議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
- (e) 申請人須向規劃署署長提交更多彩色照片記錄，以清楚顯示申請地點現有美化環境工程的情況。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/ST/649 擬在劃為「工業(1)」地帶的
沙田小瀝源沙田市地段第 248 號
進行酒店發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/649 號)
-

126. 秘書報告說，葉天養先生和鄭恩基先生與申請人的母公司新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會知悉，葉先生已就缺席會議一事致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

127. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或重大的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由緊接申請地點南面的金利來集團中心的管理處提交。該意見書關注擬議發展會對交通造成影響，亦關注該發展的出入口安排；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。由於申請地點從一九九七年才用作混凝土配料廠或臨時貯物用地，因此擬議發展對小瀝源工業區的工業樓面面積不會有重大影響。擬議發展會有助增加非核心地區的酒店房間供應，這會受到旅遊事務專員歡迎。擬議的酒店發展不會對環境和交通造成嚴重的不良影響，也不會對現有的基建設施構成重大壓力。運輸署助理署長／新界亦認為，提意見人所關注的交通問題可通過附

加規劃許可附帶條件解決。擬議酒店及其發展密度與附近地區的其他發展並非不相協調。

商議部分

128. 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二零一一年四月十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，沿源順圍將擬議發展後移，而有關情況須符合建築署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和提供停車位、上落客貨設施、內街和出入口，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交修訂的排污影響評估，並進行評估所指定的地區污水收集系統改善工程／排污駁引設施工程，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求。

129. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員載於文件第 9.1.1 段的意見；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.5 和 9.1.6 段的意見；
- (c) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核載於文件第 9.1.7 段的意見；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東載於文件第 9.1.8 段的意見；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件第 9.1.10 段的意見。

[鄭恩基先生此時暫時返回席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/ST/650 把劃為「工業」地帶的
沙田坳背灣街 33 號至 35 號世紀中心地下 H1 室
用作商店及服務行業用途(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/650 號)
-

簡介及提問部分

130. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由協興工業中心業主立案法團代表提交的公眾意見書，對這宗申請表示贊同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可暫時予以容忍三年，理由詳載於文件第 12.2 段。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年四月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即二零零七年十月十三日或之前，提交和落實有關消防安全措施的建議，而有關建議和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。

132. 小組委員會亦同意告知申請人，留意地政總署沙田地政專員和屋宇署總屋宇測量師／新界東載於文件第 10.1.1 和 10.1.2 段的意見。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生出席會議解答委員的提問。許先生和陳先生此時離席。]

備註

主席指出議程項目 11 及 12 並不公開供市民觀看，原因是有關個案於《2004 年城市規劃(修訂)條例》實施前遞交。

議程項目 13

其他事項

138. 議事完畢，會議於下午七時四十五分結束。