

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零零七年八月十日下午二時三十分舉行的 第 355 次會議記錄

出席者

規劃署署長 黃婉霜女士	主席
賴錦璋先生	副主席
吳祖南博士	
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(新界西) 李欣明先生	
地政總署助理署長／新界 苗力思先生	
規劃署副署長／地區 趙達萊先生	秘書

因事缺席

陳嘉敏女士
譚鳳儀教授
陳偉明先生
蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

陳炳煥先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎰琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

開會詞

1. 主席知會委員八號颱風訊號剛剛懸掛。由於大部分議程項目設有法定時限，有關人士(即申請人和地區規劃專員)亦已到達，委員同意會議應如期進行。由於不能為會議提供即時傳譯服務，委員同意會議以英語進行。

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七月二十七日第 354 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年七月二十七日第 354 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]

(a) 新接獲的城市規劃上訴個案的決定

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 20 號(20/06)
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍紅磡蕪湖街 83 號
一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途
(申請編號 A/K9/206)

3. 秘書報告，已接獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對上述上訴的決定。該上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請的決定(編號 A/K9/206)，這宗申請擬把申請地點一幢地積比率為 12.033 倍的現有商業／辦公室建築物改作酒店用途，申請地點在《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶。

4. 秘書表示，上訴委員會在二零零七年七月四日進行聆訊，並在二零零七年七月三十一日駁回上訴，主要理由如下：

- (i) 自一九九三年下半年起，當局就紅磡區頒布了多份分區計劃大綱圖；證據清楚顯示，有關規劃的部分規劃意向，是把九龍區(包括紅磡)劃為「住宅(甲類)」地帶的地區內非住宅用途發展項目的地積比率限制為 9 倍，不論該發展項目擬興建全新的建築物，或是改建現有的建築物；
- (ii) 「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第二段的中文版本，內容明顯涵蓋興建新建築物和改建現有建築物這兩種情況；
- (iii) 把現有辦公室建築物改建為酒店的發展項目涵蓋於「備註」的第二段內，儘管現有建築物的地積比率超過 9 倍，該發展項目的地積比率亦只限為 9 倍；以及
- (iv) 因此，根據《城市規劃條例》第 16(4)條，如完工後建築物的地積比率超過 9 倍，城規會並無權向上訴人批給許可，進行把現有建築物改建為酒店的發展項目。因此，小組委員會和城規會拒絕申請的決定是正確的。

(b) 上訴數據

5. 秘書報告說，截至二零零七年八月十日止，共有 20 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	17
駁回	:	99
放棄／撤回／無效	:	123
有待聆訊	:	20
有待裁決	:	8
合計		267

[鄭恩基先生和吳祖南博士此時到達出席會議。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/2 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》，把西貢銀線灣第 224 約地段第 378 號及第 379 號和毗連的政府土地由「綠化地帶」和「道路」用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶以及由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「道路」用地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/2 號)

6. 秘書報告，梁廣灝先生因居所鄰近申請地點，已就此議項申報利益。委員知悉，梁先生已就缺席一事致歉。

簡介和提問部分

7. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊峰先生和申請人代表陳蘇偉先生此時應邀出席會議。

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。陳蘇偉先生在回答主席的詢問時，表示不反對聆訊以英語進行。主席繼而邀請陳俊峰先生向委員簡介申請的背景。

9. 陳俊峰先生借助 PowerPoint 簡報軟件，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) 這宗申請擬修訂清水灣半島北分區計劃大綱核准圖，把申請地點由「綠化地帶」和「道路」用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以及由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「道路」用地，以便把兩塊住宅

發展用地(即第 124 約地段第 378 號及第 379 號)合併為一塊低密度住宅發展用地；

- (b) 安寧徑是一條短小的盡頭路，位於金碧小築和銀輝小築這兩個現有發展項目之間，安寧徑的盡頭有一條公共樓梯通往銀巒路的下半部。申請人建議把安寧徑與現有的樓梯關閉，並由「道路」用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以納入為未來住宅用途發展的一部分。申請人亦建議把銀輝小築南面界線內的一塊用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「道路」用地，以重置現有的公共樓梯，並建議把連接金碧小築西北角的另一小塊政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，該政府土地將指定為作美化環境之用的非建築用地，由申請人負責保養。這塊用地將不計算入地積比率；
- (c) 現有的兩個住宅發展由九幢三層高屋宇(九米)組成，整體總樓面面積為 1 645 平方米。在兩塊用地合併後，須計入地積比率的土地面積會由 5 481 平方米增至 6 100 平方米，整體總樓面面積亦會相應由 1 645 平方米增至 1 830 平方米。申請人擬建 10 幢屋宇，而建築物高度和上蓋面積將維持不變；
- (d) 已徵詢有關政府部門的意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是申請人沒有提供足夠資料，顯示擬議重建項目的平台對視覺效果所造成的影響。申請人在擬議的布局設計中既無確認現有的樹木，也沒有考慮這些樹木。此外，「綠化地帶」對該段銀巒路的景觀有很大貢獻，形成開揚的環境。漁農自然護理署署長認為，沒有充分理由把「綠化地帶」包括在這宗申請內。其他部門大致上不反對這宗申請；
- (e) 當局共接獲七份公眾意見書，其中六份由附近的住宅發展項目的業主立案法團、業主和管理公司發出。他們均反對這宗申請，理由是有關建議會對現有環境造成不良影響，並可能阻礙駕駛者駛過銀巒路急彎時的視線，對其他道路使用者構成危險。此

外，一份意見書關注申請會對劃為「綠化地帶」的地區四周的現有樹木造成不良影響。民政事務專員亦把一份由區內人士提交的反對意見轉交小組委員會，城規會也接獲了該份意見；以及

- (f) 規劃署不支持這宗申請，因為「綠化地帶」的規劃意向，主要是作為市區和近郊發展區的界限，一些「綠化地帶」亦充當美化市容的緩衝地帶。該部分的「綠化地帶」可形成更開揚的環境，對該段銀巒路的景觀有很大貢獻。如「綠化地帶」變成「住宅(丙類)6」發展項目的一部分，該區便可能會被圍牆包圍，當地的景觀亦會受到破壞。申請書並無提供關於公眾利益或規劃優點的理據，足以令小組委員會偏離規劃意向。倘贊同這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，破壞當地的景觀。此外，當局亦不支持把屬道路的部分改劃為住宅用途的建議，因為申請書並無提供關於公眾利益或規劃優點的理據。申請人也沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對視覺效果造成不良影響。

10. 陳蘇偉先生於會上呈交一份申請書，以回應規劃署的意見，並根據該意見書陳述下列要點：

- (a) 這宗申請的目的是合併目前被安寧徑和公共樓梯所分隔的第 378 和 379 號地段，使建築設計可具有更大的靈活性，並為申請地點制定更好的布局設計。在改劃用途地帶後，地盤面積和總樓面面積會輕微增加，可讓申請人多建一幢屋宇，使屋宇總數達到 10 幢。規劃署已就這宗申請諮詢有關的政府部門，並無接獲負面意見，顯示輕微增加發展密度的建議不會對附近地區的環境和基礎設施造成不良影響。當局也沒有在這方面接獲公眾的反對意見；
- (b) 申請人並無計劃砍伐所有具保留價值的樹木。規劃署所提及的樹木不會受到擬議發展影響。申請人會移植其他受影響的樹木或進行補償種植，並會在相同地點保留榕樹。當局可在未來的批地文件加入相

關的規劃許可附帶條件和／或美化環境／保護樹木條款，以防止樹木遭受不適當砍伐；

[李欣明先生此時到達出席會議。]

- (c) 在提述申請書附錄 I-C 後，陳先生指出「綠化地帶」現時因護理不當而長滿野生灌木，加上銀巒路有一個急彎，影響了司機的視線。在把「綠化地帶」納入住宅發展項目後，申請人可在有關地區進行妥善的美化環境工程和保養工作，但有關地區卻不會被納入申請地點的面積以計算地積比率或上蓋面積。申請人願意接受相關的規劃許可附帶條件，包括把該部分的「綠化地帶」指定為非建築用地、設計圍欄或圍牆，以及進行美化環境工程。公眾亦可因改劃用途地帶而得益，包括可節省用於護理「綠化地帶」內植物的公帑；改善視線和該區景觀；以及在不增加發展密度的情況下保持開揚的環境；
- (d) 安寧徑不是公共道路，而是由申請人建造和保養的私家路，車輛只能駛往金碧小築和銀輝小築。因此，車輛交通不會因安寧徑封閉而受到影響。相反，封閉安寧徑可避免違例泊車、保安和管理等問題；
- (e) 申請人會在另一更方便的地點重置現有的公眾樓梯，為行人提供直接通道和捷徑，往來銀巒路的上下路段；
- (f) 該兩個地段現有的建築物和圍牆十分殘舊，在視覺上毫不吸引。批准這宗申請，有助把這兩個地段重新發展為具吸引力的建築物。由於建築物的高度將維持不變，故擬議的重建項目不會對景觀造成不良影響；以及
- (g) 文件第 1 頁列出的兩個地盤面積的詮釋並不清晰。但是，文件第 1.3 段圖表所顯示的重建計劃須計入地積比率的土地面積是正確的。

11. 委員詢問文件第 1 頁中申請地點和重建計劃的定義。陳俊峰先生在回應時解釋，申請地點指這宗申請擬改劃用途地帶的有關地區，重建計劃則指在地段合併後擬議住宅用途發展的地盤總面積。

12. 主席詢問，如把擬議發展項目的最大總樓面面積限制為現有發展項目的整體總樓面面積，申請人是否願意接受在此情況下進行土地用途改劃。陳先生回應說，並未考慮這個情況。不過，由於政府部門對這宗申請並無負面意見，顯示擬議發展輕微增加總樓面面積以多建一幢屋宇，並不會在環境和基建方面受到限制。此外，公眾也沒有在這方面提出關注。他繼續說，小組委員會如欲對總樓面面積施加上述限制，應說明理由。

13. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經結束，小組委員會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

14. 一名委員認為，申請人提交的布局設計簡圖並無足夠的資料，而申請人也沒有提出充分理據，以支持把有關的「綠化地帶」用地納入住宅發展項目內。主席回應說，由於現有申請只是改劃用途地帶的申請，申請人無須提交非常詳細的布局設計圖。小組委員會應考慮改劃用途地帶的申請是否有充分理據支持，以及增加總樓面面積和多建一幢屋宇的建議有沒有充分的規劃優點支持。此外，由於文件圖 Z-3 顯示該區有其他劃為「綠化地帶」的小型用地，委員亦應考慮批准申請會否為該區的其他同類申請立下不良先例。

15. 一些委員對批給許可有所保留，因為改劃用途地帶的建議主要是讓申請人有更多總樓面面積進行發展，並多建一幢屋宇。擬議發展並無足夠的規劃優點，也不涉及充分的公眾利益，足以支持有關建議。同類的改劃土地用途建議在不增加總樓面面積的情況下，也可達到制定結構嚴密的布局設計的目標。

16. 一名委員認為，改劃用途地帶的建議可能會為政府帶來一定收入。

17. 在這點上，苗力思先生認為，關閉安寧徑的建議有助把兩塊獨立的用地合併，使有關土地獲得更有效的運用。

18. 委員大體上認為，土地收入不應是規劃的考慮因素，改劃用途地帶的建議必須有規劃優點支持。委員同意，申請人並無在申請書內提供充分理據，尤其是關於規劃優點和公眾利益的理據，以支持修訂用途地帶的建議。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定不贊同這宗申請，理由如下：

- (a) 把「綠化地帶」該部分的土地改劃為「住宅(丙類)6」地帶的建議不符合「綠化地帶」的規劃意向，即保存該區的自然和鄉郊環境。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人並無在申請書內提供關於公眾利益或規劃優點的理據，足以令小組委員會偏離規劃意向。批准這宗申請，會為銀線灣的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，會使有關的緩衝地帶消失，並對當地的景觀造成不良影響；以及
- (b) 改劃屬「道路」用地該部分的土地作住宅用途的建議不獲支持，因為申請書並無提供關於公眾利益或規劃優點的理據。申請書未有提供足夠資料，以證明擬議的修訂不會在視覺效果方面對附近地區造成不良影響。

議程項目 4

要求修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》，把將軍澳第 74 區將軍澳市地段第 86 號和 87 號由「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「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 12/07 號)

議程項目 5

《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 13/07 號)

[公開會議]

20. 由於八號颱風訊號已經懸掛，主席建議另訂日期審議議程項目 4 和 5，因為這兩個項目並無法定時限。委員同意。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、鄧兆星博士和賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號第 A/NE-SSH/26-1

建議對核准發展計劃作出 B 類修訂——在劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「郊野公園」地帶和「道路」用地的十四鄉西沙第 165 約、第 207 約及第 218 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構及社區設施)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/26-1 號)

21. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司的一家附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生最近與新鴻基地產有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。葉先生已就缺席一事致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

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) 建議對核准發展計劃作出 A 類和 B 類修訂，特別強調有關把總樓面面積從 538 840 平方米縮減至 448 576 平方米、在南面平地刪除一幢住宅樓宇、修訂發展的布局設計，以及降低建築物高度的建議；
- (c) 政府部門的意見——地政總署總產業測量師／總部關注建議縮減總樓面面積的修訂計劃是否解決委員所關注問題的唯一方案。「降低用途地帶」的建議不但未能妥善利用香港有限的土地資源，更可能會影響政府的收入。此外，由於地政總署的政策是根據現行分區計劃大綱圖所訂的最大發展規模審批換地申請，所以換地過程可能會變得更為複雜。當局沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員已進一步徵詢西貢北鄉事委員會、十四鄉鄉公所和一名官坑村民的意見。西貢北鄉事委員會和十四鄉鄉公所對有關的高層建築物表示關注，認為該建築物會造成不良的視覺效果，與鄉郊環境不相協調。該名官坑村民認為，通往輦下村的擬議車輛通道必須符合相關政府部門的要求；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 4.1 段。現有申請所提出的計劃可減少發展的密度／體積，對視覺效果所造成的影響也較少，更會增設一條通風廊／觀景廊。與申請編號 A/NE-SSH/26 原先獲批准的計劃和小組委員會在二零零七年四月二十七日所考慮的擬議修訂相比，現有的計劃較為優勝。從景觀規劃的角度而言，規劃署歡迎申請人把騰出的學校用地用作美化環境地帶，並負責對該地帶進行管理和保養。上述的學校

用地屬申請人擁有的私人土地。申請人亦同意保留、管理和保養有關的私人地段，直至政府要求申請人交出有關地段。規劃署已建議就這方面附加一項規劃許可附帶條件。此外，所提供的休憩用地面積將維持不變，其他修訂也只屬輕微性質。地政總署總產業測量師／總部就換地過程所關注的事宜可另行處理。關於官坑村民所提出的意見，運輸署從交通工程角度而言，原則上不反對通道的布局設計，規劃署亦已建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人為擬議發展及毗鄰鄉村(包括峯下村)的車輛通道網絡進行設計和落實改善工程。至於西貢北鄉事委員會和十四鄉鄉公所所提出的意見，小組委員會可建議申請人向區內人士介紹擬議發展。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 一名委員表示現有建議比先前的優勝許多，並認為有關建議可以接受。在提述文件第 2.2 段的比較表和繪圖 FA-1 後，主席請委員留意，申請人已建議修訂總綱發展藍圖，降低發展密度和建築物體積，以解決委員先前所關注的問題。委員同意現有計劃在景觀質素上有所改善，並增設了一條通風廊。與先前獲批准的計劃相比，現有的發展計劃優勝得多。

25. 苗力思先生重申，地政總署的政策是根據分區計劃大綱圖所訂的最高發展密度審核批地申請。如總樓面面積按建議縮減 90 264 平方米，政府會損失不少收入。擬議發展如不按分區計劃大綱圖所准許的最高總樓面面積進行發展，會大大減少批地的補價。

26. 為了解決地政總署所關注的問題，主席詢問委員應否對分區計劃大綱圖作出修訂，以便按照最近期獲批准的計劃，修改准許的最高總樓面面積。如分區計劃大綱圖不作修訂，申請人便有權按分區計劃大綱圖所訂的最高總樓面面積興建樓宇。但是，如分區計劃大綱圖作出修訂，當局便需要更多時間根據《城市規劃條例》擬備圖則，這可能會阻延換地申請。苗力思先生回應說，由於有關的換地過程牽涉很多工作，因此批地程

序和分區計劃大綱圖的修訂工作可同時進行。在這點上，委員同意對分區計劃大綱圖作出修訂，以反映申請地點最近期獲批准的計劃所准許的最高總樓面面積。

27. 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二零零七年十月二十四日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(j)、(m)、(p)、(r)及(u)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，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) 提交和落實經修訂的園境設計總圖(包括樹木調查報告和樹木保護計劃)，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；
- (c) 提交和落實生態旅遊徑的建議，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) 落實這宗申請獲同意的風險評估報告所載的紓緩措施，而落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交規劃研究和工作計劃，以待潛在危險設施土地用途規劃和管制協調委員會審批。在獲得該委員會批准前，有關的住宅發展項目不得入伙；
- (f) 提交西沙路擴闊工程的環境評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交和落實紓緩水污染的措施，而有關措施和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (h) 因應經修訂的總綱發展藍圖，提交經修訂的生態影響評估報告，而有關報告須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，落實樟木頭迴旋處的改善工程，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在毗鄰「政府、機構或社區」地帶提供不少於 160 個私家車停車位、20 個旅遊車停車位和公共交通設施，而有關停車位和公共交通設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 除 124 個住宅單位外，有關住宅發展項目在 T7 幹線啓用前不得入伙，並須視乎有否落實交通影響評估報告所建議的交通改善措施而定，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 除 600 個住宅單位(包括上述 (k)項條件所提及的 124 個單位)外，有關住宅發展項目在西沙路擴闊工程竣工前不得入伙，並須視乎有否落實交通影響評估報告所載的交通改善措施而定，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，為擬議發展及毗連鄉村的車輛通道網絡進行設計和落實改善工程，而有關設計和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 把受擬議發展影響的水管改道，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，提交用水需求評估報告，並落實報告所載的改善工程，而有關報告和落實情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，提交天然地形危險評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (q) 提供一所幼稚園／幼兒園，而有關情況須符合教育局局長或城規會的要求；
- (r) 如申請人所建議，在井頭村附近的「休憩用地」地帶和「綜合發展區」地帶提供不少於 8 000 平方米的公眾休憩用地設施，並管理該塊每天須開放給公眾使用的休憩用地，而有關設施和管理情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (s) 就擬議高爾夫球場提交詳細的保養和管理計劃，並落實計劃所載的建議，而有關計劃和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (t) 擬議高爾夫球場作業的許可如獲續期，只屬短期性質，為期不超過一年，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (u) 提供消防通道、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；
- (v) 如申請人所建議，在政府提出要求後，無償交出位於峯下村附近「政府、機構或社區」用地內不少於 6 388 平方米的私人地段，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (w) 提交經修訂的計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展而闢設的主要基礎設施和交通改善措施的落成日期，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；

- (b) 如現有水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展計劃承擔；
- (c) 如須增設水務設施以便向擬議發展供水，有關費用須由發展計劃承擔；
- (d) 隔音屏障須提交橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會審批；
- (e) 保持圍牆的看透度十分重要，即景色優美的北面平地不應被阻隔，即使被道路阻隔亦然。租契會在這方面施加管制；
- (f) 在鄰近擬議發展的地區，包括大洞禾寮、輦下、井頭、官坑、泥涌和馬牯纜，發現歷史建築物。擬議發展附近，包括輦下、井頭、馬牯纜和瓦窰頭等地區，也存在一些神龕。申請人不得對這些歷史建築物和神龕造成滋擾。在進行地盤工程期間，如發現墳墓、神龕、石碑、界石等歷史構築物，須向古物古蹟辦事處報告；
- (g) 申請人須留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/26A 號第 7.1.11 段康樂及文化事務署署長就擬議高爾夫球場和高爾夫球練習場的保安及安全措施所提出的意見；
- (h) 申請人須留意文件第 3.1.5 段水務署總工程師／發展(2)就水務署擬進行的水管鋪設工程所提出的意見；以及
- (i) 申請人須就擬議發展向西貢北鄉事委員會和有關村代表作出簡介。

[鄭恩基先生此時返回議席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/FSS/172 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 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/FSS/172 號)

(ii) A/FSS/173 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 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/FSS/173 號)

簡介和提問部分

29. 鑑於這兩宗申請性質類同，而且申請地點位置接近，因此委員同意一併考慮這兩宗申請。

30. 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) 每宗申請擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，他已諮詢粉嶺區鄉事委員會主席及和合石村居民代表和原居民代表，但他們對申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 委員知悉這兩宗申請均符合《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》。

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人各自向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一一年八月十日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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；
- (b) 設計並提供消防通道、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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向擬議發展供水。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
- (b) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LYT/361 在劃為「農業」地帶的粉嶺近永寧圍第 83 約地段第 1791 號(部分)
臨時露天存放水管及配件(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/361 號)
-

簡介和提問部分

35. 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) 擬議臨時露天存放水管及配件，為期 18 個月；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為通往申請地點的鄉村道路不符合標準，不宜重型貨車行駛，以及申請人並未提交任何詳細的平面圖，載列有關車輛通道的資料及申請地點泊車、上落客貨和車輛轉動空間的詳情。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及龍躍頭村一名原居民代表反對這宗申請，主要理由是存放水管會對該區的交通及環境衛生造成不良影響。此外，龍躍頭村一名原居民代表及一名居民代表支持這宗申請，另一名原居民代表則並無任何意見。在法定公布期內，當局亦接獲一份來自粉嶺區鄉事委員會主席的公眾意見書，以類似的理由反對這宗申請；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。這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市

規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D，即申請地點先前未獲批給規劃許可；當局接獲政府部門的負面意見，區內人士亦表示關注；以及申請書並無提供足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 委員認為這宗申請不符合相關城規會規劃指引的規定。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前並未獲批給規劃許可，而且政府部門對申請有負面意見，區內人士亦表示關注。申請書並無提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/MOS/1 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號
S/MOS/13》

把馬鞍山第 86B 區恒智街和恒泰路交界處

由「道路」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/MOS/1 號)

39. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此議項申報利益：

黃婉霜女士
以規劃署署長身分

- 現為房委會建築小組委員會
及策劃小組委員會委員；

- 苗力思先生 - 現為房委會委員的地政總署
以地政總署助理署長身分 署長的候補委員；
- 夏鎂琪女士 - 現為擔任房委會策劃小組委
以民政事務總署助理署長 員會及資助房屋小組委員會
身分 委員的民政事務總署署長的
助理；以及
- 陳炳煥先生及鄭恩基先生 - 前房委會委員。

40. 委員知悉，夏鎂琪女士及陳炳煥先生已就未能出席會議致歉。

[主席、苗力思先生及鄭恩基先生此時暫時離席，由副主席暫代主席一職。]

簡介和提問部分

41. 秘書報告，申請人(房委會)已獲給予充分通知，但申請人表示不會出席或委派代表出席會議。小組委員會同意在申請人缺席的情況下考慮這宗申請。

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人建議把馬鞍山分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，與北鄰的「住宅(乙類)2」地帶合併，以便進行公營房屋建設計劃；
- (b) 當該區的主要運輸網絡(分別為西沙路、馬鞍山繞道及東鐵支線 - 大圍至馬鞍山(馬鞍山鐵路))工程完成後，便無需使用有關土地進行任何道路工程；
- (c) 根據擬議計劃，有關發展項目將興建三幢樓高 41 層的住宅大廈，提供約 2 440 個住宅單位，地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 111 400 平方米(包括申請地點如改劃為「住宅(乙類)2」地帶，

而增加的額外總樓面面積 5 950 平方米)，而最大零售總樓面面積則為 400 平方米。申請地點會用作興建為公營房屋的居民及訪客而設的停車場；

- (d) 當局已諮詢相關政府部門，有關部門不反對申請，或對申請並無負面意見；
- (e) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員曾諮詢一名沙田區議員及恒安邨和錦鞍苑的業主立案法團。該名區議員贊同這宗申請，有關屋苑的業主立案法團則沒有意見；以及
- (f) 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定同意把申請地點由「道路」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶。

45. 小組委員會並同意告知申請人，在進行空氣流通評估時，須盡量遵照空氣流通評估技術指引(房屋規劃及地政局／環境運輸及工務局技術通告第 1/2006 號附件A)內特別提到的方法。有一點亦須注意，根據有關技術通告，相關建議者須負責空氣流通評估的監督及自我評估工作。

[主席多謝陳永榮先生、鄧兆星博士及賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[主席、苗力思先生及鄭恩基先生此時返回會議席上。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、李志源先生及吳少俊先生此時應邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-NSW/172

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 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)和第 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/172A 號)

簡介和提問部分

46. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，他們就此議項申報利益。委員知悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意鄭先生可留下參加會議。

47. 小組委員會知悉，當局已於二零零七年四月十三日決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，解決委員所關注的問題。城規會已給予申請人兩個月時間擬備須提交的進一步資料。二零零七年六月十三日，申請人提交進一步資料，載列經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖及補充環境評估，以解決小組委員會所關注的問題。申請人分別在二零零七年七月二十五日及二零零七年七月二十七日，要求進一步延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門就申請人提交的進一步資料所提出的意見。

商議部分

48. 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。

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/TM-LTY Y/151 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段進行住宅發展附連零售設施和略為放寬建築物高度限制(修訂先前申請編號 A/TM-LTY Y/93 獲核准的計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/151A 號)
-

簡介和提問部分

49. 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) 擬議住宅發展附連零售設施，以及略為放寬建築物高度限制(修訂先前申請編號 A/TM-LTY Y/93 獲核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請的公布期內，以及其後兩度公布進一步資料以供公眾查閱期間，接獲來自屯門鄉事委員會及區內村民合共 30 份公眾意見書，當中 19 封是劃一形式的信件。所有提意見人均以風水理由反對這宗申請，因為有關住宅將建於陶氏祖先金塔／祖墳前面。民政事務專員表示，區內人士強烈反對有關發展項目，並已知會申請人與區內人士聯絡，解決問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。這宗申請主要涉及輕微減少地盤面積，總樓面面積亦會相應降低，因此符合有關分區計劃大綱圖所訂定的發展限制。建築物高度擬增加 3.5 米，增幅可以接受，其他修訂亦屬技術修訂。擬議發展不會對該區的環境、交通、景觀、視覺效果、排污及排水造成不良影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)尤其不反對這宗申請，因為申請人如落實所提交環境影響評估內建議的緩解措施，有關發展便符合相關標準及規例。雖然環保署署長曾表示無須附加有關採取環境緩解措施的規劃許可附帶條件，但為了確保申請人在詳細設計及落實階段採取擬議緩解措施，而有關情況符合當局的要求，因此建議附加該項規劃許可附帶條件。當局接獲區內人士的反對，但風水並非規劃考慮因素之一，申請人可與區內村民聯絡，解決他們關注的問題。

50. 主席告知小組委員會，當局已在會議開始前，跟環保署署長商討附加有關環境緩解措施的規劃許可附帶條件的事宜，環保署署長同意有關建議，即這宗申請如獲批准，須附加該項規劃許可附帶條件。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 委員知悉這宗申請只涉及輕微或技術性修訂先前的核准計劃。

53. 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二零一一年八月十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 制訂和採取環境緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交有關隔音牆的設計、色調及表面物料的資料(包括可減低對附近地區視覺效果造成影響的擬議措施)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 沿青山公路-藍地段闢設行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；以及
- (f) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即須在進行有關發展前申請換地；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局應提醒申請人注意《建築物(規劃)規例》有關窗口的規定，以便透入自然光線，並使空氣流通。待正式提交建築圖則後，當局會詳細檢查有關圖則；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人應遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，並在搭建任何構築物前諮詢中華電力有限公司；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即如受有關發展影響而須進行任何改道工程，申請人須承擔相關費用；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界及路政署總工程師／新界西的意見，即擬議發展的界線不應侵佔現有道路範圍；以及
- (f) 留意屯門民政事務專員的意見，即申請人須與區內人士聯絡，解決他們關注的問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-KTS/399 擬在劃為「鐵路」地帶的元朗錦田近錦河路的政府土地關設臨時跳蚤市場(為期三年)(只於星期六、日及公眾假期上午十時至下午十時營業)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/399 號)
-

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時跳蚤市場(只於星期六、日及公眾假期上午十時至晚上十時營業)，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) 當局接獲來自附近屋苑的業主立案法團一份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議跳蚤市場會令人羣聚集，因而產生噪音及大量廢物，亦會影響公眾治安。民政事務專員並無接獲區內人士的反對／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 11.1 段。擬議發展與毗鄰環境的特色並非不相協調，建議附加相關規劃許可附帶條件，限制營業時間，以盡量減低可能對環境造成的影響。規劃署曾諮詢的政府部門(包括環境保護署)均不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見。至於提意見人所關注的問題，由於擬議跳蚤市場公共交通便利，加上附近設有大量公眾車位，毗鄰申請地點亦沒有易受影響設施，因此有關發展不大可能會對環境造成重大滋擾，也不會構成公眾治安／安全問題。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 委員認為擬議臨時跳蚤市場不大可能會對附近地區的環境造成任何不良影響。

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年八月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，擬議發展只限於星期六、日及公眾假期上午十時至晚上十時營業；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即按照歸屬契據，在申請地點關設臨時跳蚤市場及豎立廣告牌，應取得地政總署署長同意；

- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人應自行支付處理申請地點廢物的費用；以及
- (c) 遵照環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-KTS/400 把在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 617 號餘段及第 618 號餘段用作臨時露天存放車輛及停泊貨櫃車拖架／拖頭用途的規劃許可(規劃申請編號 A/YL-KTS/318)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/400 號)
-

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把臨時露天存放車輛及停泊貨櫃車拖架／拖頭用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為通往申請地點的擬議通道路面闊度不足以應付貨櫃車和貨車作雙程行車。車輛倒車時會對行人構成危險，從交通工程角度考慮並不理想。其他有關政府部門對這宗申請並無負面意見或提出反對；
- (d) 當局接獲一份公眾意見，由一名元朗區議員提出，反對這宗申請，主要理由是申請地點接近民居，所以會對附近居民構成環境滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12.2 段所詳載的理由，規劃署認為這宗申請可予容忍。這項發展大致符合城市規劃委員會(城規會)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可進行同樣用途，有關排水和美化環境方面的附帶條件亦已獲履行，而申請地點的狀況在其間並無重大改變。雖然運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，但申請地點只供停泊申請人公司的貨櫃車拖架及拖頭，而申請人亦已確定申請地點已提供足夠的車輛轉動空間，以供貨櫃車進行倒車，而且會採取自我監察措施，避免出現貨櫃車在通路上雙程行車的情況。因應運輸署助理署長／新界關注的問題，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人落實交通監察措施，同時批給兩年較短的許可有效期，以監察有關情況。至於區內人士關注擬議發展可能會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾一事，這宗申請是先前規劃許可的續期申請，而當局在過去三年並無接獲關於申請地點環境問題的投訴。規劃署會促請申請人遵守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」，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 主席詢問，申請人就運輸署關注的問題所作解釋及當局因應署方關注附加一項規劃許可附帶條件，兩者是否可以接受。李欣明先生確定運輸署已準備就申請人所建議的自我監察措施進行試驗，以便評估有關措施能否維持道路安全。

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，有效期為兩年，即有效至二零零九年八月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和美化環境植物須時刻妥為護理；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，落實執行交通監察措施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年二月十日或之前)，在每個貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內未能遵守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；
- (f) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)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
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意批給兩年較短的許可有效期，是爲了監察發展項目的運作情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 103 約地段第 618 號餘段的擁有人應向元朗地政處提出申請，以便把地段上的違例構築物納入法定管制內。此外，申請地點南端政府土地的佔用人亦應向該處申請把非法佔用政府土地一事，納入法定管制內。不過，元朗地政處不保證有關申請最終會獲得批准；

- (c) 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擬議通道的土地類別，以及在管理和保養維修方面的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即接連申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道並非／無須由路政署負責維修保養；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電纜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的意見。申請人與其承建商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守當局根據《供電電纜(保護)規例》制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及
- (f) 遵守環境保護署署長最新發出的「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)]

(iv) A/YL-KTS/401 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路水盞田村第 106 約
地段第 1163 號
闢設臨時私人露天停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/401 號)

(v) A/YL-KTS/402 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路水盞田村第 112 約
地段第 1382 號及第 1383 號
闢設臨時私人露天停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/402 號)

簡介和提問部分

65. 由於兩宗申請的性質相若、申請地點互相毗連，因此，委員同意一併考慮兩宗申請。

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩宗申請分別擬闢設臨時私人露天停車場，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民居等易受影響的設施，預期擬議發展會對環境構成滋擾。渠務署總工程師／新界北要求申請人提交排水建議，以證明擬議發展不會對附近地方的排水造成負面影響。從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這宗申請，因為擬議用途與附近的農地及住宅用途不協調，將會對區內現有景觀造成不良影響。申請人沒有提供補充資料，解釋將如何紓減潛在的景觀影響；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦未有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段所詳載的理由，不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有提供充分理據，足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展亦不符合城市規劃委員會(城規會)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而有關政府部門亦對這兩宗申請提出負面意見。擬議發展與附近地區的農業及住宅用途不相協調。申請

書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點附近的農地和住宅不相協調；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/403 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1319 號(部分)
闢設臨時辦公室及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/403 號)
-

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時辦公室及貨倉(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，因為附近地區有民居，在住宅地帶內關設有關用途，與民居毗鄰而立，會出現協調問題。其他有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署認為這宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，應該不會令「住宅(丁類)」地帶的規劃意向難以落實。有關發展規模細小，而且完全密封，與現時設於附近地區的露天貯物場、工場和空置土地並非不相協調，以及有關發展應該不會對環境造成重大滋擾。為處理環保署署長就環境可能受到影響而表達的關注，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制有關發展的作業時間和活動，亦建議批給有效期較短的規劃許可及較短的附帶條件履行期限，以便監察有關情況及申請人有否履行規劃許可附帶條件。另外，申請人將獲告知須落實《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的環境紓緩措施，以減少可能對環境造成的影響。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 主席表示，申請所涉用途為辦公室和貨倉，所有活動均會在室內進行。當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和在申請地點所進行的活動，以處理環保署署長所關注的事項。

72. 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 12 個月，至二零零八年八月十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，由下午六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，如申請人所建議，星期日及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，《道路交通條例》所訂明的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行車輛拆卸、保養、維修、清潔、噴油及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十一月十日或之前)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，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)提供，而有關設施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(即二零零七年十一月十日或之前)提供消防裝置，而有關建議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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意在申請地點展開申請所涉用途前，理應事先取得規劃許可；
- (b) 留意批給有效期較短的規劃許可(為期 12 個月)，以便監察申請地點的情況及申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於舊批地段，只限作農業用途，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。他最近進行實地視察時，發現有違例構築物同時位於第 106 約地段第 1319 號及第 1320 號。因此，現時佔用的土地比申請地點較大，申請人須就此差異作出澄清。元朗地政處保留對違例情況採取適當執行契約條款行動的權利。地段擁有人取得規劃許可後，須向元朗地政處申請把申請地點內的違例構築物納入法定規管內。不過，元朗地政處並不保證會批准接獲的申請；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及金水路或錦上路的現有車輛通道並非／無須由路政署負責維修保養；
- (f) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的修訂本內載列的最新環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／種類，預計有需要提供消防裝置。因此，即使申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但建議申請人向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核。他建議申請人在擬備消防裝置建議時，可參考《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.29 段有關「低層工業貨倉／樓宇」的規定；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2) 的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆卸申請地點上所有違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，擬議臨時辦公室及貨倉須提交正式申請，以供批核。倘有關地點並非鄰接一條至少闊 4.5 米的街道，在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關發展密度。另外，須告知申請人留意《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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-HT/487 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號(部分)、第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號、第 400 號、第 401 號、第 402 號、第 403 號、第 404 號、第 405 號、第 406 號、第 407 號、第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 413 號(部分)、第 416 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、第 427 號、第 428 號、第 429 號、第 430 號、第 431 號、第 432 號、第 433 號、第 434 號、第 435 號、第 436 號、第 437 號、第 438 號、第 439 號、第 440 號、第 441 號、第 442 號、第 443 號 A 分段、第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 450 號、第 451 號(部分)、第 452 號(部分)、第 453 號、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號 A 分段(部分)、第 458 號 B 分段(部分)、第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號(部分)、第 466 號、第 467 號(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 559 號(部分)、第 560 號(部分)、第 561 號、第 562 號、第 563 號、第 564 號、第 565 號、第 566 號、第 567 號、第 568 號、第 569 號、第 570 號、第 571 號、第 572 號、第 573 號、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)及第 579 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/487A 號)

簡介和提問部分

74. 小組委員會得悉，先前於二零零七年五月二十五日同意應申請人的要求，延期考慮這宗申請，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，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。二零零七年七月二十日，申請人要求再次延期六個星期考慮這宗申請，以便進行各類技術評估，確保在申請地點進行擬議用途是可行的，並與附近用途互相協調。

商議部分

75. 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當局順應其要求給予六個星期時間以準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-HT/500 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2939 號餘段(部分)、第 2940 號餘段(部分)、第 2941 號餘段(部分)、第 2943 號、第 2944 號、第 2945 號(部分)、第 2946 號(部分)、第 2947 號(部分)、第 3090 號(部分)、第 3091 號(部分)、第 3092 號(部分)、第 3093 號、第 3094 號(部分)、第 3095 號(部分)、第 3096 號(部分)、第 3097 號(部分)及第 3098 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃車拖架和拖頭連附屬維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/500 號)
-

- (ix) A/YL-HT/501 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2941 號餘段(部分)、第 3094 號(部分)、第 3095 號(部分)、第 3099 號(部分)、第 3100 號(部分)、第 3101 號(部分)及第 3115 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃車拖架和拖頭(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/501 號)
-

簡介和提問部分

76. 委員得悉這兩宗申請性質類似，並由同一名申請人提交，而且兩個申請地點在毗連位置，所以同意一併考慮這兩宗申請。

77. 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) 臨時露天存放貨櫃車拖架和拖頭連附屬維修工場(只限申請編號 A/YL-HT/500)(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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點及通道(即流浮山道)附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署認為這兩宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。申請所涉用途與附近土地用途並非不相協調。就這兩宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會令分區計劃大綱圖上

「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為該地帶現時未有須落實的計劃。兩個申請地點先前均曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。自從上一次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。此外，由於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近批准涉及把申請地點鄰近土地作臨時露天貯物用途的同類申請。除環境保護署外，有關政府部門並無就這兩宗申請提出負面意見，而當局亦沒有接獲由區內人士提出的反對。為處理環保署署長所關注的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制在夜間及星期日和公眾假期進行作業，以紓緩可能對環境造成的影響。此外，須告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近易受影響用途所造成的環境影響。

商議部分

78. 委員得悉，申請地點過去三年並無因環境問題而被投訴，當局亦無接獲任何公眾意見或由區內人士提出的反對。此外，該區內有同類申請獲得批准。

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，批准這宗申請(編號A/YL-HT/500)，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年八月十日止。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早上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，星期日及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，根據編號 A/YL-HT/308 的申請而落實在申請地點提供的排水設施，必須時刻妥為保養；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十一月十日或之前)就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)就車輛進出通道提交建議，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，獲接納的車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月十日或之前)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(即二零零八年二月十日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月十日或之前)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未能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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的士地問題；
- (b) 留意在申請地點展開申請所涉用途前，理應事先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物，以及申請人須就申請地點內的任何構築物向元朗地政處申請短期豁免書；
- (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》的最新版本；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向處理地政事宜的政府部門查核連接申請地點及流浮山道的通道的土地類別，以及查核管理及維修保養該通道的責任誰屬，並就此事徵詢處理地政和維修保養事宜部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據路政署最新出版的標準繪圖第 H1113 和 H1114 或 H5115 和 H5116(以能配合鄰接的行人徑路面種類為準)，在流浮山道的接駁點建造車輛進出通道；並聯絡有關地點的其他擁有人／申請人，就建造車輛進出通道作出協調，並就通道的闊度徵求運輸署的同意；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即使申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但申請人仍需向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供

批核，以及就把處所作工場用途申領牌照的事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

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，批准這宗申請(編號A/YL-HT/501)，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年八月十日止。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早上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，星期日及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，根據編號 A/YL-HT/307 的申請而落實在申請地點提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十一月十日或之前)就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)就車輛進出通道提交建議，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，獲接納的車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月十日或之前)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(即二零零八年二月十日或之前)在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月十日或之前)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未能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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 留意在申請地點展開申請所涉用途前，理應事先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物，以及申請人須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點內的違規情況納入法定規管；
- (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》的最新版本；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向處理地政事宜的政府部門查核連接申請地點及流浮山道的通道的土地類別，以及查核管理及維修保養該通道的責任誰屬，並就此事徵詢處理地政和維修保養事宜部門的意見；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據路政署最新出版的標準繪圖第 H1113 和 H1114 或 H5115 和 H5116(以能配合鄰接的行人徑路面種類為準)，在流浮山道的接駁點建造車輛進出通道；並聯絡有關地點的其他擁有人／申請人，就建造車輛進出通道作出協調，並就通道的闊度徵求運輸署的同意。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-LFS/160 擬在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2182 號餘段、第 2183 號餘段、第 2184 號餘段、第 2185 號餘段、第 2186 號及第 2187 號餘段(部分)闢設臨時環保教育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/160 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時環保教育中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為根據《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

及申請書內所提供的資料，申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計擬議發展可能會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北要求申請人提交詳細的排水建議；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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，有關理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展比較類似臨時循環再造工場用途，因為擬議工場用途(900 平方米)及擬議教育中心用途(60 平方米)的覆蓋面積比例不符。申請書內並無提供足夠資料，以確立該兩個循環再造工場的規模。此外，申請書內並無提供任何資料，以說明循環再造的程序、示範工場所需物業的性質和類別及其餘露天土地的擬議用途。擬議發展與西面和西南面的民居／住宅發展，以及西北面的旅遊點(流浮山的海鮮市場和食肆)不相協調。申請書內並無提供資料／技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水情況造成不良影響。自從二零零一年以來，先前所有涉及有關地點作各類露天貯物及工場用途的規劃申請均被小組委員會拒絕／經覆核後被城規會駁回。自此以後，規劃情況並無改變，以支持小組委員會／城規會偏離先前的決定。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 委員得悉擬議臨時環保教育中心的面積只有 60 平方米，與總面積為 900 平方米的兩個循環再造工場比例不符。對於擬議發展的真正用途，委員有所懷疑，因此不支持這宗申請。

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (a) 擬議發展與西面和西南面的民居／住宅發展，以及西北面的旅遊點(流浮山的海鮮市場和食肆)不相協調；
 - (b) 有關政府部門就環境及排水事宜提出負面意見；以及
 - (c) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水情況造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-MP/161 擬在劃為「道路」用地的
元朗米埔近米埔新村政府土地
裝設公用事業設施裝置(組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/161 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(組合式變壓器)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，由於申請地點非常接近米埔鷺鳥林，應避免在白鷺和蒼鷺的繁殖季節(即四月至八月)進行建築工程。在建築工程進行期間，須遵守良好的工地操作慣例，並盡量減低擬議工程所產生的建築噪音，以免可能對附近地區的雀鳥棲息地及覓食地造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，擬議組合式變壓器附近可能有一些認可墓地和祖墳，應提醒申請人特別注意附近是否有墳墓／甕盎，如有的話，不可對它們造成破壞。此外，應提醒申請人確保連接認可墓地的行人路／通道(如有的話)在工程期間仍保持暢通無阻，避免對村民造成不便；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 12.1 段。現時沒有計劃把申請地點作道路用途。為向米埔新村的小型屋宇供電，擬議組合式變壓器屬必要的公用事業設施裝置。這項小規模發展與區內的住宅和其他發展並非不相協調，對於現有及已計劃興建的村屋，亦應該不會造成有關環境、交通、排水、景觀或視覺效果方面的不良影響。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B 的規定，即應該不會對生態造成顯著影響。為處理漁護署署長所關注的問題，當局會告知申請人避免在四月至八月間進行建築工程，以及在建築工程進行期間，遵守良好的工地操作慣例，並盡量減低擬議工程所產生的建築噪音。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 委員得悉，擬議組合式變壓器屬小型發展，為毗鄰住宅發展供應必要的電力，而被諮詢的政府部門均沒有就這宗申請提出負面意見。漁護署署長所關注的問題可透過附加指引性質的條款而獲得解決。

90. 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八月十日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

91. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就於申請地點裝設擬議組合式變壓器的事宜，向元朗地政處正式申請短期租約；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就其排水建議／工程及申請地點界線進行檢討，以免佔用其管轄範圍以外的土地；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即避免在白鷺和蒼鷺的繁殖季節(即四月至八月)進行建築工程，包括裝設組合式變壓器及挖坑工程。在建築工程進行期間，須遵守良好的工地操作慣例，並盡量減低擬議工程所產生的建築噪音；
- (d) 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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (e) 留意衛生署署長的意見，即組合式變壓器的裝設和運作情況須符合國際非電離輻射防護委員會頒布的《暴露於時變電場、磁場和電磁場(不超過 300 千兆赫)的限值指引》“Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (Up to 300GHz)”。當組合式變壓器啓用後，申請人須聯絡機電工程署署長，

安排直接實地測量，以確保有關情況符合指引的規定；以及

- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須特別注意附近是否有墳墓／甕盎，如有的話，不可對它們造成破壞。此外，應提醒申請人確保連接認可墓地的行人路／通道(如有的話)在工程期間仍保持暢通無阻，避免對村民造成不便。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-NSW/176 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的元朗南生圍南生圍路附近政府土地關設臨時教育中心(教育農場)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/176 號)
-

簡介和提問部分

92. 小組委員會得悉申請人於二零零七年六月二十一日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料(包括生態影響評估報告)，從而處理政府部門所提出的意見。

商議部分

93. 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。

議程項目 11

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-LFS/80-4 建議對核准發展作出 B 類修訂－
擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第 129 約多個地段及
政府土地進行住宅發展
(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

94. 小組委員會得悉，先前曾於二零零七年七月十三日應規劃署的建議延期考慮這宗申請，以便政府部門有更多時間就申請人逾期提交的文件提供意見。申請人於二零零七年七月二十五日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，從而處理政府部門所提出而尚待處理的意見。

商議部分

95. 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)]

- (ii) A/YL-PS/143-1 就在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗屏山洪天路第 124 約地段第 793 號及
第 127 約地段第 70-77 號、第 215 號餘
段、第 216 號設置混凝土配料廠，並放寬
建築物高度限制的已批准申請編號
A/YL-PS/143，把展開該項申請的期限
延長三年，至二零一零年八月二十二日止
(即批准日期起計另加三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/143-1 號)
-

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生告知委員，載於文件第 7.2 段的日期應為二零一零年八月二十二日。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把展開發展項目的期限延長三年，至二零一零年八月二十二日止；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員表示，在根據第 16 條和第 17 條提出申請的階段，附近的村民反對有關建議，理由是擬議發展會造成污染、噪音、交通及協調的問題。反對者維持先前就這宗申請提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 7.1 段。這宗申請符合城市規劃委員會就「延長展開發展的期限」而頒布的規劃指引(編號 35A)的規定，即有關地點的土地用途地帶和發展限制並無重大改變；延遲展開發展的時間，是基於一些申請人無法控制的土地擁有權問題；以及申請人曾盡力履行有關美化環境的規劃許可附帶條件。小組委員會於二零零三年八月二十二日批給規劃許可時，已充分考慮區內人士就擬議發展提出的關注事項。有關政府部門(包括環境保護署及運輸署)並無就擬議發展提出反對。當局建議把規劃許可有效期延長三年(如申請人建議)，附加相同的規劃許可附帶條件，以便給予申請人較多時間處理有關土地擁有權的事宜。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 小組委員會得悉，自從這宗申請獲批准以來，規劃情況並無改變。

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，至二零二零年八月二十二日止。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須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供擬議的排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 申請人原先獲給予四年限期展開這項發展，現時再獲准延期三年。倘申請人欲申請再度延長期限，可根據《城市規劃條例》第 16A(2)條提交申請，但是所有延期申請的累積期限不得超過原來的展開發展期限。倘若超過該期限，申請人應根據條例第 16 條重新提交申請，有關詳請可參閱城規會規劃指引編號 35 及 36；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即由於不得在農地搭建構築物，申請人須就每個地段內的擬議構築物向元朗地政處申請短期豁免書。此外，由於毗鄰政府土地可能受申請地點影響，申請人須就有關政府土地向元朗地政處申請短期租約；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即栽種較高的樹木，作為擬議發展的屏障；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，擬議混凝土配料廠、辦公室及任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式申請許可。申請人應遵守認可人士及註冊結構工程師作業備考第 255 號就混凝土配料廠所訂明

的規定，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道；以及

(e) 留意環境保護署署長的意見，即：

- (i) 《空氣污染管制條例》的附表 1 訂明「處理水泥的總筒倉容量超過 50 公噸的工程」屬於指明工序。進行有關工序須持有「進行指明工序的牌照」；
- (ii) 《環境影響評估條例》的附表 2 訂明「處理和製造水泥的總筒倉量超過 10 000 公噸的水泥廠或混凝土拌合廠」屬於指定工程項目，興建和營運有關廠房須持有環境許可證；以及
- (iii) 提醒申請人須落實就編號 A/YL-PS/143 的申請而向城規會提交的規劃綱領內建議的環境紓緩措施。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、李志源先生和吳少俊先生出席答覆委員的詢問，他們於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

101. 議事完畢，會議於下午四時二十五分結束。