

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零七年八月二十四日下午二時三十分舉行的  
第 356 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

梁廣灝先生

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(新界西)  
李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
區偉光先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

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

吳祖南博士

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

地政總署助理署長(新界)

苗力思先生

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

李潔德女士

## 議程項目 1

### 通過二零零七年八月十日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 第 355 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年八月十日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 355 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，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/FSS/1 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》  
把粉嶺沙頭角公路規劃區第 19 區御庭軒附近的政府土地  
由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/1 號)

---

3. 這宗申請涉及一塊售地地盤。苗力思先生是地政總署的代表，就此項目申報利益。會上得悉苗力思先生已就無法出席會議致歉。
4. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士，以及申請人代表黃麗芳女士、楊佩儀女士、羅樂之女士和陳伯加先生此時獲邀出席會議。
5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

## 簡介及提問部分

[ 鄭心怡女士於簡介部分到席。 ]

6. 主席繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士向委員簡介這宗申請的背景。賴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》的背景；
- (b) 把有關地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內共接獲 604 份公眾意見書，大部分提意見人支持這宗申請，並認為有關地點應作公園／花園或社區設施用途。其他提意見人建議把有關用地發展為「綠化地帶」或作其他用途。北區民政事務專員亦轉介了區內人士的支持和反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 至 10.6 段，即(i)粉嶺及上水新市鎮有足夠的鄰舍休憩用地供居民使用；(ii)把有關地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶並沒有有力的規劃理據支持；以及(iii)「商業／住宅(3)」地帶與附近的住宅／商業發展互相協調，亦可充分使用珍貴的土地資源。

7. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。黃麗芳女士提出以下要點：

- (a) 北區佔地約 14 000 公頃，人口由一九九三年的約 145 000 人增加至現時的約 300 000 人，增幅超過一倍；
- (b) 在沙頭角公路、馬適路和粉嶺樓路所包圍的三角區內，已有約 6 300 個住戶或 44 000 名居民住在榮福中心、榮

輝中心、帝庭軒、御庭軒和綠悠軒這五項住宅發展內，佔北區總人口 10% 以上。該區十分需要更多的綠化地帶／休憩用地。除了聯和墟球場外，該五項住宅發展的居民並沒有其他公眾康樂或休憩用地設施可以使用；

- (c) 北區僅有兩間醫院，並不足以應付該區人口增加的需求。此外，載於文件附錄 III 的表格顯示，粉嶺及上水新市鎮並沒有足夠的兒童／青年中心和長者社交中心供該區的現有和已規劃人口使用；
- (d) 御庭軒與主要的運輸樞紐相距甚遠，居民須乘搭接駁巴士或小巴前往火車站，但巴士／小巴總站則持續有很長的人龍，社區內的交通設施並不足夠；
- (e) 社區人士渴望有更多綠化地帶／休憩用地，有關地點應作公園或花園用途，既可服務居於該區的長者和兒童，亦可改善整體的居住環境。此外，亦可考慮在該用地提供社區／康樂設施，以應付該區這類設施不足的問題，或把該處作狗公園用途；
- (f) 沙頭角公路沿線的大量交通活動，已對區內居民造成空氣污染問題。倘在有關地點興建高層大廈，會增加該區的發展密度，對附近住宅發展造成屏風效應，不利於該區的空氣流通／環境質素；以及
- (g) 鑑於沙頭角公路沿線的交通噪音和附近加油站的火警風險問題，有關用地看來不適宜作商業／住宅發展，可考慮在聯和墟的其他用地作該等發展。

[區偉光先生此時參加會議。]

8. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有關地點與馬適路以北的一個「休憩用地」地帶相距多遠；
- (b) 該「休憩用地」地帶有沒有任何實施計劃；以及
- (c) 有關用地列於勾地表內，該用地的未來發展會否提供任何政府、機構或社區設施。

9. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應如下：

- (a) 兩個地點的距離約為 400 米，即兩個地鐵站之間的距離；
- (b) 馬適路以北的「休憩用地」地帶目前並沒有任何實施計劃；以及
- (c) 有關「商業／住宅」用地內並沒有就未來發展要提供任何政府、機構或社區設施的規定，但該地點附近現有提供的政府、機構或社區設施，包括室內康樂中心、街市、社區會堂、圖書館、長者中心及青年和兒童中心。

10. 許惠強先生在回應一名委員的詢問時指出，地區休憩用地是用來應付較大地區人口需要的用地，面積較大，如北區公園。鄰舍休憩用地的設施則包括用來服務社區人口的休憩處和兒童遊樂場。許先生提及文件圖 Z-5，補充說當局已根據《香港規劃標準與準則》，預留足夠土地作鄰舍／地區休憩用地，以應付粉嶺及上水新市鎮的已規劃人口。

11. 楊佩儀女士表示據她所知，有關用地附近並沒有任何長者中心。位於上述面積細小的三角區內已有一些高層而密集的建築物發展，卻並沒有政府、機構或社區設施和休憩用地；倘再發展有關用地，會對該區居民的生活造成嚴重的不良影響。她憶述，昔日的房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)梁展文先生曾到訪有關地點，認為該處不適宜作公共屋邨發展。許惠強先生表示有關地點附近已提供有關政府、機構或社區設施，而文件附錄 III 的有關表格則是根據相關政府部門提供的資料擬備的。

12. 主席表示申請人所提出關於交通設施和政府、機構或社區設施供應不足的問題，應由相關政府部門處理。小組委員會會根據土地用途和預留用地的考慮因素評估這宗申請。

13. 由於委員並無就申請提出問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。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. 一名委員表示不會再有長者社交中心項目，而文件附錄 III 有關政府、機構或社區的表格應在諮詢社會福利署後加以更新。該委員詢問是否可以提供一些政府、機構或社區設施以應付社區的需要。主席表示現時這宗申請是要求小組委員會同意把有關地點改劃為「休憩用地」地帶；居民所關注的交通或其他設施供應不足問題，基本上是交通管理和資源分配的問題，而非土地用途／預留土地事宜，故不屬小組委員會的權限範疇。此外，根據《香港規劃標準與準則》，已預留足夠土地發展區內的政府、機構或社區設施，以應付該區人口的需求。

15. 經討論後，主席總結指粉嶺及上水新市鎮有足夠的休憩用地供居民使用，而並沒有有力的規劃理據，以支持把有關地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。委員表示同意。

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂圖則的申請，理由如下：

- (a) 粉嶺及上水新市鎮有足夠的鄰舍休憩用地供居民使用，而已規劃地區休憩用地的整體供應亦足以應付新市鎮已規劃人口的長遠需求；把有關地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶並沒有有力的規劃理據支持；以及
- (b) 旨在作商業及／或住宅發展的「商業／住宅(3)」地帶與附近的住宅／商業發展互相協調，這項地帶區劃亦可充分使用珍貴的土地資源。

#### 屯門及元朗區

#### 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/TM/2 進一步考慮修訂《屯門分區計劃大綱草圖  
編號 S/TM/22》的申請-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」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)
-

17. 這宗申請涉及由香港機場管理局(下稱「機管局」)提出的兩宗先前的第 16 條申請，申請事項是擬興建永久性航空燃料設施(下稱「燃料設施」)。梁廣灝先生是機管局董事會成員，已就此項目申報利益。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

18. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

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
歐展鵬先生	城市規劃師／屯門及元朗
許一鳴先生	環境保護署(下稱「環保署」)
羅紹衡先生	消防處
何振源先生	消防處
梁國健先生	消防處

19. 以下申請人和申請人代表此時獲邀出席會議：

龐瑩女士	]
陳昌輝先生	] 紹榮鋼鐵有限公司
黃潤年先生	]
Ian Brownlee 先生	Masterplan Ltd.
Marc McBride 先生	英國 Health and Safety Laboratory 行政人員

20. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

### 簡介和提問部分

21. 主席繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生向委員簡介申請的背景。陳先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》的背景；



- (b) 進一步考慮把「貯油庫、煉油廠及石油化工廠」用途(下稱「油廠用途」)從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除的建議；
- (c) 政府部門的意見——運輸及房屋局局長、商務及經濟發展局局長和工業貿易署署長維持他們先前的意見，即不支持這宗申請，理由載於文件第 2.1.5 至 2.1.7 段；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 3.1 至 3.5 段。把「油廠用途」納入在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中是適當的做法，而且並沒有出現土地用途協調的問題，相關政府部門亦已確定「燃料設施」在安全性和環境方面可以接受。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

22. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。Marc McBride 先生以 PowerPoint 簡報和兩個電腦模擬視頻作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 世界各地的工業和規管當局均發出了數項以災難誤失為主題的安全警示和指引，就「燃料設施」等用地的附近進行土地用途規劃時，災難誤失亦是參考情況之一。災難誤失極為重要，是由於包圍油缸的第二層安全牆或壘牆的設計，並未涵蓋應付燃料溢出至越過牆頂流往附近地區的情況；
- (b) 申請人擔心的災難誤失情況，是「燃料設施」的燃料貯存缸瞬時或近瞬時完全流失燃料。倘油缸牆出現垂直形破裂或缸底破裂，上述情況可能會發生，人命損失可達 191 人；
- (c) 根據電腦模擬「燃料設施」的一個油缸出現誤失及對潛在燃燒過程的測試所顯示，情況是航空燃料溢往大批工人在場的鋼鐵廠，觸及包括熱鋼堆和閃光焊焊接區在內的熱表面和燃燒源；航空燃料蒸氣其後會燃燒起來，導致嚴重糟火，令鋼鐵廠人命損失慘重；
- (d) 機管局認為發生油缸災難誤失的機會甚微，因此雖然知

悉該誤失的危險性極端嚴重，仍認為風險屬可接受水平。機管局賴以相信「燃料設施」安全的基礎誤差極大，僅以風險低而非危險性低作為理據；

- (e) 在風險評估的過程中，每個階段都會有誤差，而誤差的一個主要來源就是評估出現如油缸災難誤失的危險事件的可能性。機管局在經修訂的環境影響評估中，把發生油缸災難誤失的機率定在每二億年一次，是較英國和荷蘭規管當局對所作評估樂觀程度達千份之一。機管局並沒有適當地採用審慎的假設，此點值得留意，而「燃料設施」亦確實有可能發生導致附近用地出現嚴重人命損失的意外；以及
- (f) 鑑於上述，當局應採取措施以減低「燃料設施」所涉的風險。最佳方法是把「燃料設施」遷離屯門第 38 區。倘不遷移「燃料設施」，亦有數個其他方案；其中之一是根據現時國際上的可取做法，把貯存量限於每堤壘 60 000 立方米。目前，「燃料設施」每堤壘貯存量近 200 000 立方米，令場外地區的風險大幅增加；而與丹佛機場的油庫相比，「燃料設施」的貯存量高達該油庫貯存量的六倍，涵蓋面積達兩倍。其他方案是減少油缸規模和總貯存量，或把「地面」油缸改為「堆土式」油缸。另一個方案是在「燃料設施」周圍設置安全性緩衝地帶。申請人建議在鋼鐵廠和「燃料設施」之間再加設 30 米緩衝區，把四個貯存缸遷往一個現時被資源回收場佔用的地方；另亦建議在「燃料設施」和資源回收場之間設 50 米緩衝區。

23. Ian Brownlee 先生提及於會上呈交的資料，提出以下要點：

- (a) 小組委員會上次在於四月舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上，決定延期對申請作出決定，以待環保署就可否接受「燃料設施」提供進一步資料。申請人強烈反對延期聆訊該個案，延期聆訊令申請人當時無法簡介其申請，對申請人不公平；
- (b) 根據《城市規劃條例》，城市規劃委員會(下稱「城規會」)須透過有系統地擬備和實施規劃圖則，承擔社區的「健康安全和一般福利」。「燃料設施」在該區基本上是不相協調的土地用途。城規會既然批准了有關的第 16

條申請，便須為「燃料設施」的布局、將於該處貯存的燃料量及「燃料設施」與附近用地的關係承擔責任；

- (c) 申請人提及文件第 2.1.2 段，就環保署指申請人的資料未能證明有關用地不宜作「燃料設施」的說法表示不同意。正如 McBride 先生所述，對在鋼鐵廠工作的員工和社區的其他人士而言，「燃料設施」所涉的意外對他們的生命會構成持續不斷而不能接受的風險。從土地用途規劃的角度而言，「燃料設施」不應毗鄰正在運作的鋼鐵廠；
- (d) 當局並沒有公布機管局先前提交予城規會而分別於二零零二年和二零零四年獲城規會批准的申請（編號 A/TM/289 和 A/TM/312），以供公眾查閱。申請人於二零零六年十一月十六日要求查閱與該等申請有關的文件。二零零六年十一月二十二日，秘書處答稱由於有關申請於《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，故不能發給申請人。機管局亦拒絕向申請人提供有關文件；
- (e) 申請人一直假定「燃料設施」是以「貯油庫」用途獲得批准，因此要求小組委員會把「油廠用途」從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除，認為這樣得以令「燃料設施」不獲批准於有關地帶。申請人是接獲規劃署就這次聆訊擬備的文件，才知道「燃料設施」原來是以「非附屬於指定用途的公用設施裝置」用途而非「貯油庫」用途作為申請用途；
- (f) 根據「私人發展計劃的公用設施裝置」和「公用事業設施裝置」的「概括用途釋義」，「設施裝置」指的是電力支站、電話機樓和抽水站等構築物，並不包括貯存飛機燃料或「燃料設施」。另一方面，「飛機燃料貯存設施」則是指任何貯存飛機燃料及把飛機燃料輸送到飛機的設施，包括貯存缸、輸送系統和運油車加油站。「燃料設施」顯然適用於該定義，故應被列為「飛機燃料貯存設施」而非「貯油庫」；
- (g) 既然「燃料設施」並非「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」的第一欄或第二欄用途，則城規會當時不應批准兩宗先前申請，這樣做超越了分區計劃大

綱圖《註釋》的範疇。「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」應先進行修訂，收納「飛機燃料貯存設施」，城規會才可正式考慮關於「燃料設施」的申請。修訂分區計劃大綱圖亦讓申請人有機會對有關個案提出反對和申述，以供城規會考慮。申請人現時無法行使反對在其鋼鐵廠旁興建「燃料設施」的權利，城規會批准在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶進行一項不獲批准的用途，看來屬越權行爲。

- (h) 申請人認爲有關地點不適宜作「燃料設施」用途；但倘興建「燃料設施」，便須盡力確保安全。「燃料設施」第二階段的四個貯存缸是最接近鋼鐵廠的貯存缸，相信在二零二零年前無須設置。申請人建議把該四個貯存缸遷移，以提供一個額外的緩衝區，確保即使一個油缸出現誤失，亦不會有燃料流往鋼鐵廠。McBride 先生估計設置一個道路水平上約 10 米的土壘即可產生足夠而合適的緩衝效果。另建議把該緩衝區改劃爲「休憩用地」地帶，讓公眾清楚明白；
- (i) 一如屋宇署所指出，「燃料設施」只有第一階段獲得批准，而地政總署亦確認「燃料設施」的批地事宜仍在處理中。此外，根據文件 F 附錄 VII，環境許可證條件的第 4.5 段，許可證持有人須在有關項目第二階段興建工程施工前至少六個月，向環保署提交設計檢討報告，以供批准。該報告必須但不限於包括對有關項目人命風險的檢討。這點顯示環保署對人命風險的評估並非完全滿意，亦不希望未作檢討便進行第二階段的工程。在這情況下，小組委員會倘有機會考慮遷移該四個貯存缸，並重新考慮先前的規劃許可，特別是該等許可看來涉及越權行爲；
- (j) 這宗個案已引起公眾的廣泛關注，當局共接獲 889 份支持這宗申請的公眾意見書。而在六份反對意見書中，國泰航空公司的意見書其實是有限制的支持，有關條件是「燃料設施」必須安全。屯門區議會則一致反對在屯門第 38 區興建「燃料設施」；以及
- (k) 申請人要求小組委員會：

- 不要忽視申請人所提交以證明對人命風險不可接受的

相關技術資料；

- 把「油廠用途」從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除，以確保該地帶內沒有不相協調的用途；
- 要求地政總署把「四個油缸」所涉範圍從「燃料設施」的批地中刪除；
- 把「四個油缸」所涉範圍改劃為「休憩用地」地帶，以提供一個緩衝區；以及
- 重新考慮已批准的第 16 條申請，把「飛機燃料貯存設施」收納在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」內。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

24. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應主席的詢問時表示，提交這宗第 12A 條申請的目的是把「油廠用途」從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除；申請人亦要求城規會考慮在文件第 1.2 段所列的其他事宜。申請人現時建議把「四個油缸」所涉範圍改劃為「休憩用地」地帶，是這次會議中首次提出的資料。Ian Brownlee 先生解釋，申請人是因應最近獲批准的經修訂環境影響評估報告內提供的新資料，以及星期一才接獲的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件，而作出回應及提出現時的建議。

25. 蘇應亮先生在回應主席的詢問時表示，昔日的拓展署於一九八八年進行了一項發展可行性研究，以研究屯門第 38 區是否適宜作第三個工業邨或發展特別工業。雖然政府於一九八九年決定發展將軍澳第 87 區為第三個工業邨，但有關的發展研究繼續進行，並且集中研究能否在屯門第 38 區發展特殊工業。根據有關研究，危險性低的工業，例如化工廠、油／汽油庫或小型石油氣庫屬可以進行的用途。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/8》於一九九四年刊憲，把整個屯門第 38 區由「其他指定用途」註明「須用大幅土地及倚靠海運之工業發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶。由一九九五年開始，機管局進行廣泛選址，以尋找「燃料設施」的合適用地，而在確定屯門第 38 區為最適合地點方面，曾考慮不同因素。「燃料設施」毗鄰紹榮鋼鐵有限公司的情況，亦經過充分的考慮。二零零二年八月九日，機管局就擬議「燃料設施」提交的第 16

條申請(編號 A/TM/289)獲得批准，環保署其後於二零零二年八月二十八日發出環境許可證。機管局經考慮終審法院的判決，於二零零六年十二月二十二日提交了經修訂的環境影響評估。二零零七年五月三十日，環保署在有條件下批准了經修訂的環境影響評估，並向機管局發出環境許可證，以興建及經營「燃料設施」。

26. 蘇應亮先生繼續指出，由於有關用地劃為「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶，則需要確定在環境、風險和消防安全方面的問題是可以接受，便沒有出現土地用途不協調的問題。申請人提出「燃料設施」的風險問題，於二零零七年五月根據《環境影響評估條例》獲批准的經修訂環境影響評估內已有載述；亦因此可以確定「燃料設施」的環境問題，特別是風險和消防安全方面的問題，是可以接受的；因此申請人有關土地用途不相協調的論據不能成立；並沒有技術方面的理據，支持申請人有關修訂分區計劃大綱圖的「註釋」以刪除「燃料設施」，或提供緩衝區的建議。

27. 就申請人現時建議在「燃料設施」和鋼鐵廠之間提供緩衝區，一名委員詢問政府代表能否給予一些意見。蘇應亮先生在回應時表示，在有關分區計劃大綱圖內，「四個油缸」的遷移地點劃為「其他指定用途」註明「資源回收場」地帶，以便發展擬議的環保園；申請人現時的建議會妨礙擬議環保園的發展。許一鳴先生表示同意，並補充說申請人現時的建議對環保園的運作有重大影響，故須進行詳細的可行性研究。羅紹衡先生則表示在理論上，遷移「四個油缸」，可以增加最近油缸牆與鋼鐵廠界線之間的安全距離。然而，申請人的建議並無顯示新的壘牆設計能否達到最低的容量要求，即最大油缸的100%容量，或一個貯存庫總容量的10%。由於並沒有壘牆設計、緊急車輛通道安排和有關安全距離方面的資料，他無法就申請人的建議提供初步意見。

28. Ian Brownlee 先生在回應一名委員的詢問時表示，建築事務監督僅批准了「燃料設施」的第一階段，共涉及六個貯存缸和其他附屬建築物的工程。遷移四個貯存缸不會影響已批准的貯存缸的興建和運作。許一鳴先生指出，有關「燃料設施」的經批准環境影響評估已就地上全數12個貯存缸在環境和人命風險方面的問題作出評估。該環境影響評估已經過法定的環境影響評估程序，亦在沒有附帶條件的情況下獲環境問題諮詢委員會通過。二零零七年五月三十日，環保署根據《環境影響評估條例》在有條件下批准了經修訂的環境影響評估，並向機管局發出環境許可證，以便在有關用地興建及經營「燃料設施」。許先生進一步指出，用地上一些地基結構工程已經展開，申請人現時提出的遷移建議可能會影響該處已完成的工程。

29. 一名委員就申請人指貯存缸倒塌和航空燃料溢往附近鋼鐵廠的理據提出詢問。許一鳴先生表示機管局提交的环境影響評估已涵蓋不同的情況，包括燃料貯存缸發生災難誤失的情況。至於危險評估方面，環保署按照《環境影響評估條例》和《環境影響評估條例》技術備忘錄的風險指引，信納有關用地上的「燃料設施」不會構成不可接受的人命風險。在有關環境影響評估報告的公眾查閱期內，申請人曾提交了類似的意見，環境問題諮詢委員會亦考慮和討論過該等意見。當局批准該環境影響評估時，已仔細考慮過環境問題諮詢委員會和包括申請人在內的公眾人士的意見。

30. 羅紹衡先生表示，按照機管局提交的經修訂環境影響評估，「燃料設施」在最初會有兩個主壘(用來阻隔貯存庫內任何由油缸或油缸管道溢出的液體)，初期容納四個油缸，後期容納六個油缸。各主壘最初設有四個油缸時，承受量為最大油缸容量的 180%或以上；將來各主壘設有六個油缸時，承受量則為最大油缸容量的 150%或以上。此外，羅先生亦指出，壘牆較高的設計，可能會導致易燃蒸氣困於壘牆內，令火警風險增加，因此必須仔細考慮。

31. 蘇應亮先生在回應主席就概括用途釋義的詢問時指出，「燃料設施」的兩宗規劃申請(編號 A/TM/289 和 A/TM/312)分別於二零零二年和二零零四年獲得批准。對於「燃料設施」是以「非附屬於指定用途的公用設施裝置」用途(「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄用途)提出申請，申請人表示是於星期一接獲小組委員會的文件才獲悉，他認為此聲稱並不正確；有關資料其實載於文件 F 附錄 I (即小組委員會於二零零七年四月十三日考慮的小組委員會文件)的第 4.9 和 4.10 段，當局於今年四月曾發此附錄文件給申請人。蘇先生繼續指出，「燃料設施」會包括一個碼頭、一個油庫和海底管道。有關安排是 JetA1 航空燃料由船隻接收後貯存於油缸，然後經管道輸往香港國際機場以供使用。以運作和設施的性質而言，「燃料設施」應該更近似「非附屬於指定用途的公用設施裝置」用途。至於申請人提及「私人發展計劃的公用設施裝置」和「公用事業設施裝置」的兩個詞彙，與「非附屬於指定用途的公用設施裝置」並不相同。

32. Ian Brownlee 先生提及附於文件 F 附錄 III 的經修訂環境影響評估報告內第 H5.3.2.3 段和表 10.56 關於人命風險評估的部分，報告指出 JetA1 液體倘實際流入加熱爐中，便會汽化和燃燒，是不大會受到質疑的事實；而「燃料設施」出現油缸瞬時誤失，人命損失可高達 166 人。機管局顯然清楚知道這個情況，卻並沒有充分考慮人命風險。這種危險情況發生的機會即使不大，仍屬數星期後可能發

生的災難，會導致上文提及的嚴重人命損失。申請人建議加設緩衝區和地壘，只是一項簡單的安排，卻足以防範可能出現的人命損失。此外，「燃料設施」亦應該列為「飛機燃料貯存設施」用途，既不屬於「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第一欄或第二欄的用途。即申請事項被誤列為「非附屬於指定用途的公用設施裝置」用途，城規會過往不應批准該兩宗先前的「燃料設施」申請，這樣做超越了分區計劃大綱圖《註釋》的範疇。申請人要求小組委員會重新考慮就有關「燃料設施」已獲批准的該兩宗第 16 條申請。

33. 秘書表示這宗第 12A 條申請是要求小組委員會把「油廠用途」從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除，令「燃料設施」在該地帶內不獲批准；她詢問申請人認為「燃料設施」是否符合「油廠用途」的定義；Ian Browlee 先生表示否定，並補充指不適宜把「油廠用途」列入「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中，這是要確保有關地帶內沒有不相協調的用途。

34. 由於申請人代表完成了簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝他們和政府部門代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

35. 主席表示申請人已確認有關申請是把「油廠用途」從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄中刪除，而「燃料設施」其實是以「非附屬於指定用途的公用設施裝置」而非「貯油庫」用途作出申請的。至於申請人載於文件第 1.2 段的其他要求，正如載於文件第 3.2 至 3.4 段的理由所述，既不屬第 12A 條申請的範疇，亦不屬城規會的權限。委員同意小組委員會不考慮該等其他要求。

36. 區偉光先生指出，機管局經考慮終審法院的判決，於二零零六年十二月二十二日根據《環境影響評估條例》就「燃料設施」提交經修訂的環境影響評估。二零零七年五月三十日，環保署在有條件下批准了機管局就「燃料設施」提交的經修訂環境影響評估報告，並向機管局發出了環境許可證，以便興建和經營「燃料設施」。

37. 一些委員就申請人對「燃料設施」的風險提出的問題作出詢問，區偉光先生在回應時，表示按照經修訂環境影響評估，(i)Jet



A1 飛機燃料燃點是攝氏 38 度，與汽油不同；(ii)出現瞬時流失 100% 容量的災難情況的機會極微；以及(iii)有關風險會符合政府的風險指引。環境影響評估報告經環境問題諮詢委員會考慮和通過。按照機管局的經修訂環境影響評估報告，將會提供數層油缸牆和安全殼，對最近油缸牆至「燃料設施」外界範圍的安全距離規定為 28.5 米，高於國際指引的要求(15 米)。

38. 主席詢問把四個貯存缸遷往劃為「其他指定用途」註明「資源回收場」地帶的地區內的可能性，區偉光先生在回應時表示，環保園是政府承諾的重點項目，而且已經興建；第一階段的第一批租約亦已發出，申請人的新建議會造成嚴重影響，妨礙落實環保園。此外，申請人亦沒有提供足夠資料，例如塋牆設計、緊急車輛通道和安全距離的資料，以解決對附近地區的環境和風險的潛在影響。

39. 秘書提及申請人要求城規會重新評估編號 A/TM/289 和 A/TM/312 的已批准規劃申請，指出「燃料設施」是以「非附屬於指定用途的公用設施裝置」用途作出申請的，而該用途屬「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的第二欄用途。小組委員會就該兩宗申請作出決定時，已顧及相關的規劃考慮因素，包括環境評估和區內人士的反對。該兩宗申請所載的所有資料，均清楚表明有關用地會作「燃料設施」用途。根據《城市規劃條例》，城規會並無條文作依據可撤銷其規劃許可。因此對「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」作出的擬議修訂，並不會令城規會已就「燃料設施」所批給的規劃許可無效，即使小組委員會接受這宗第 12A 條申請亦然。

40. 主席作出總結，指屯門第 38 區的規劃意向是發展特殊工業區，因此在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄收納「油廠用途」是適當的。申請人並無提出有力理據，以支持修訂「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」，把「燃料設施」或其他貯油庫發展從該區刪除。委員表示同意。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂圖則的申請，理由如下：

- (a) 屯門第 38 區的規劃意向是發展特殊工業區，因此在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」第二欄收納「貯油庫、煉油廠及石油化工廠」用途是適當的；以及
- (b) 土地用途協調問題並不存在，相關政府部門亦確定永久

性航空燃料設施(下稱「燃料設施」)在安全和環境方面可以接受。並沒有有力理據支持修訂「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」，把「燃料設施」和其他貯油庫發展從該區刪除。

[小休 10 分鐘。]

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/YL/2 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》，把元朗第 15 區涵蓋西鐵元朗站及相關的公共運輸交匯處的政府土地由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及「道路」用地改劃為「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 Y/YL/2 號)
- 

42. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生以及下列申請人和申請人代表此時獲邀出席會議：

張國麟先生	]	
周耀祥先生	]	
何麗明女士	]	
甘倩儀女士	]	
黎金鳳女士	]	
黎健貞女士	]	
羅嘉敏女士	]	申請人
李生先生	]	
元朗區區議員麥業成先生	]	
麥永光先生	]	
文傑興先生	]	
鄧永明先生	]	
元朗區區議員黃偉賢先生	]	

陳家洛博士	]	
張菁華女士	]	
何梁日淑女士	]	申請人代表
李偉明先生	]	
立法會議員梁耀忠先生	]	
余達光先生	]	

### 簡介和提問部分

43. 主席繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生向委員簡介申請的背景。林先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的背景；
- (b) 由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議；
- (c) 政府部門的意見——地政總署的元朗地政專員和總產業測量師／鐵路發展及路政署政府工程師／鐵路發展(1)並不支持這宗申請，理由載於文件第 9.1.1 至 9.1.3 段；
- (d) 在法定公布期內共接獲 1 793 份公眾意見書。在進一步資料的法定公布期內共接獲 1 094 份公眾意見書。提意見人幾乎全部支持這宗申請。有關公眾意見書的詳情列於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 至 11.3 段。元朗新市鎮已預留足夠土地發展區內的政府、機構或社區設施，以應付該區已規劃人口的長遠需要；並沒有有力理據把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶；把該地點劃為「綜合發展區」地帶看來是適當的做法；以及擬議的「綜合發展區」發展在環境、交通和基建方面被視為可持續發展。

44. 主席繼而請申請人和申請人代表闡述這宗申請。

45. 麥業成先生以電視短片作為輔助工具，指出北部地盤現時被西鐵元朗站所佔用，南部地盤是一塊政府土地，現時被一個巴士總站、一個的士站、一個公共廁所和美化市容地帶所佔用。有關地盤是元朗東區唯一可用的政府土地，應該用來發展「政府、機構或社區」設施，供元朗市現時的 142 000 人口和預計的 196 000 人口使用。

46. 余達光先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)的擬議發展是一排各自相距甚短的高樓大廈，會產生屏風效應，影響空氣質素和妨礙光線穿越至附近發展。新元朗中心將會在各面均被九鐵的擬議發展包圍；
- (b) 九鐵的擬議發展與附近低密度的傳統圍村不相協調，包括西邊圍、南邊圍、東頭村、蔡屋村、英龍圍、大圍村、黃屋村和山貝村；
- (c) 九鐵擬議發展密度甚高，是由於把現有休憩用地、巴士總站、行人天橋、行人路和公眾設施等納入地盤面積，以計算地積比率而從中獲利；
- (d) 有關地點現時被一個巴士總站、一個公眾廁所和美化市容地帶所佔用，是該區的綠肺。現質疑九鐵擬議發展的空中花園如何能補償有關地點的伐樹活動；
- (e) 有關地點位於有地下岩洞的地區，自西鐵元朗站於一九九七年興建後，新元朗中心的平台、行車道、外牆、泳池、行人道和商場已出現裂縫。九鐵的擬議發展會進一步影響新元朗中心的結構性安全；
- (f) 九鐵擬議發展的地基位於北部地盤，在向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可前已經建造，違反了《建築物(建造)規例》，該規例規定，事先未取得許可，不得進行任何地基工程；
- (g) 九鐵以代理人的身份就「綜合發展區」地帶提交發展建議，與其新元朗中心發展商的身份似乎互有牴觸。現質疑九鐵作為新元朗中心的主要業權人，何以沒有徵詢新元朗中心業主的意見；以及

- (h) 在若干地點，九鐵的擬議發展與新元朗中心僅相距數米，大廈之間距離甚短，居民經窗口即可接觸鄰居，對私隱權構成不良影響；大廈彼此相近，從發生火警意外的角度而言亦對居民引至潛在風險。

47. 梁耀忠議員提出以下要點：

- (a) 元朗市現時人口大幅增長，交通擠塞問題嚴重。新時代廣場發展和采葉庭入伙，涉及人數達 30 000 以上，社區已備受巨大壓力。質疑交通基建是否足以應付人口增長。由於所有活動均集中在市中心，而市中心的道路網交通擠塞而負荷過重，社區的道路安全受到威脅。九鐵擬議發展所產生的額外人口，會令有關問題惡化；以及
- (b) 元朗的人口增長導致要增加醫院等社區設施的壓力。現有的政府、機構或社區設施於八十年代興建，已經過時。有關地點可作為調遷地盤，促進重置／重建一些殘舊的政府、機構或社區設施，以及應付人口增長。擬議政府、機構或社區設施可以釋除居民對屏風及屏蔽效應、空氣污染和通風問題的疑慮；既沒有人口增長的情況，亦可以紓緩政府、機構或社區設施或其他設施不足的情況。

48. 周耀祥先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 有關地點在一九九五年的《元朗分區計劃大綱圖編號 S/YL/2》上原本劃為「政府、機構或社區」地帶；這宗第 12A 條申請基本上只是想還原有關地點本來的地帶區劃；
- (b) 元朗區的人口經歷了大幅增長，而目前並沒有預留足夠土地應付政府、機構或社區設施的預計需求。有關地點是元朗市東部僅有而可以提供政府、機構或社區設施的政府土地，因此不應用作私人發展；
- (c) 大部分政府、機構或社區設施和休憩用地集中在元朗西。元朗東則主要是綜合發展，只有一個室內康樂中心。目前的多項政府設施或散布在不同的私人發展，或位於市邊緣區；一些設施有 30 多年歷史，十分殘舊，因

此需要一座新的政府辦公大樓涵蓋各項政府、機構或社區設施；

- (d) 應為區內居民提供更多政府、機構或社區設施，如公共圖書館、青年中心、社區會堂、社區中心和政府大樓(提供郵政局、入境、交通、牌照、勞工、婚姻、土地行政、規劃、法律、社會福利、電訊、廣播、環境保護和道路等方面的服務)；以及
- (e) 在有關地點興建政府辦公大樓／政府、機構或社區設施，有助紓緩區內居民對政府、機構或社區設施的需求，政府亦可省卻在私人發展租用辦公室的費用。

49. 陳家洛博士提出以下要點：

- (a) 對於立法會議員、元朗區議會議員、當地村民及居民發出的 2 885 封支持申請的信件，小組委員會應加以考慮。當局不應僅按照規劃程序進行公眾諮詢，而應該鼓勵公眾參與。在有關地點提供政府、機構或社區設施，帶來居民與政府共同規劃的機會，亦是尊重公眾意見和村民權利的做法；
- (b) 當局並沒有適當地徵詢公眾和新元朗中心居民對九鐵擬議發展的意見，九鐵與居民的對話亦不足夠；
- (c) 行政長官曾表示香港的土地用途規劃必須檢討，應以公眾利益為土地用途規劃原則。九鐵的擬議發展不符合政府的「藍天行動」和「以人為本」政策；以及
- (d) 申請人要求小組委員會從公眾角度而非以私人利益，公平公正地考慮這宗申請。九鐵的擬議發展必須檢討。九鐵作為半官方的公共運輸經營者，須承擔社會責任，保護環境及尊重社區訴求。

50. 黃偉賢先生提出以下要點：

- (a) 元朗市已因為人口密度和發展密度的高企而承受家庭社會問題，該區的醫院亦不足以應付社區需要；
- (b) 質疑有關政府部門何以沒有特別要求撥出更多土地以提

供政府、機構或社區設施。政府、機構或社區設施和康樂設施的供應並不足以應付社區的需要；

- (c) 為了解決上述問題，有關地點應改劃為「政府、機構或社區」地帶。有關地點易於前往，位置甚佳，可以考慮發展一個「康體城」，匯聚各類政府、機構或社區及康樂設施；
- (d) 此外，由於現有的政府設施位於多個私人發展內，可考慮發展一座集中所有政府服務的政府辦公大樓；以及
- (e) 上述建議不但可以改善區內居民的生活環境，亦可造福西鐵沿線居民，為更多人帶來裨益。

51. 麥永光先生提出以下要點：

- (a) 和采葉庭的其他居民一樣，遷往元朗居住，是尋求良好的居住環境及改善生活質素；
- (b) 九鐵的擬議發展會對附近環境造成不良影響，產生屏風效應，妨礙空氣流通，阻擋陽光，導致細菌蟲類滋生。這會對區內居民的衛生和健康造成威脅；
- (c) 必須緊記的是，可持續發展的定義是「既能滿足我們現今的需求，又不損害子孫後代能滿足他們的需求的發展模式」；以及
- (d) 城規會批准九鐵的擬議發展，是在二零零三年爆發沙士及二零零五年爆發禽流感之前，因此並不適時。把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，可以防止出現有關的不良影響，紓緩擠迫環境的密度。社會利益和居民健康不應因私人利益而犧牲。

52. 麥業成先生以「理性規劃，尊重民意」作出總結，並撮述如下：

- (a) 西鐵元朗站的擬議發展應視為個別個案，不應涉及九鐵的其他物業發展；
- (b) 行政長官曾指出必須檢討香港的土地用途規劃，而土地

用途規劃必須符合政府的「藍天行動」和「以人為本」政策和原則，公眾利益應被高度注重；

- (c) 元朗區的政府、機構或社區設施和休憩用地供應並不足以應付人口增長的情況。有關地盤是元朗東僅有可用來發展「政府、機構或社區」設施的政府土地，建議改劃為「政府、機構或社區」地帶，以服務社區；以及
- (d) 這宗申請獲得各界人士和公眾的支持。元朗區議會亦通過把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議。實施和提供政府、機構或社區設施，是元朗區議會和元朗居民的共同訴求。

53. 主席表示物業發展可作為籌集運輸基建發展資金的財務安排之一。黃偉賢先生在回應時表示不應在犧牲公眾利益的情況下進行九鐵的擬議發展。九鐵由政府所持有，物業發展的收益會撥入庫房。他懷疑政府是否確實需要以西鐵元朗站物業發展的收益來支援基建發展。委員獲邀參觀元朗新市鎮，以便了解申請人提出的各類情況和問題。秘書請委員在評估這宗申請時留意，應著眼的事宜是土地用途的規劃，政府的開支或收入不應成為相關的考慮因素。一名委員補充說，小組委員會熟悉有關地盤和其附近地區的情況，會根據規劃因素和公眾意見考慮這宗申請。

54. 由於委員並無對申請提出問題，主席告知申請人和申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人、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

55. 一名委員提及文件第 11.2(c)段，詢問倘有關地點改劃作其他用途，是否仍可根據經核准總綱發展藍圖實施擬議九鐵發展。主席確定情況確實如此，並補充說《城市規劃條例》並沒有條文容許城規會撤銷給予九鐵的規劃許可，即使有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶亦然。

56. 另一名委員認為九鐵的擬議發展與所有住宅大廈一樣，須符合《建築物條例》有關訂明規格的窗戶等方面的規定；故大廈之間應有足夠的距離。



57. 秘書表示，申請人的主要論點是政府、機構或社區設施的供應和狀況問題。一如規劃署所述，當局已預留約 12 公頃土地以發展區內的政府、機構或社區設施，應付該區人口增長的情況。此外，申請人建議的政府、機構或社區設施，包括公共圖書館、政府綜合大樓、社區會堂、室內康樂中心、長者中心、兒童及青少年中心、公眾花園／公園、自修室、多層停車場和運動場，正如文件附錄 VII 所顯示，在元朗市已有供應。相關政府部門並沒有特別要求撥出更多土地作有關設施用途。至於現有政府、機構或社區設施情況惡化的問題則並非城規會的權限。既然城規會已批准就「綜合發展區」地帶提交的總綱發展藍圖，擬議發展在環境、交通和基建方面亦符合可持續性的要求，即使有關地點改劃作其他用途，九鐵仍可實施有關工程。《城市規劃條例》並無條文容許城規會撤銷批給九鐵的許可。

58. 委員普遍都對申請人的情況表示同情。一些委員留意到九鐵正研究釋除居民疑慮的方法，認為擬議發展的布局確有改善空間。九鐵應檢討和修訂其計劃，按情況所需進行空氣流通評估，然後把經修訂的計劃提交予小組委員會考慮。一名委員要求秘書處把居民關注的問題轉介九鐵，促請九鐵充分檢討有關地點的發展建議；此外，亦須建議九鐵多與元朗區議會和附近地區的居民溝通對話，以便擬備較佳的計劃。

59. 主席表示，城規會必須以土地用途規劃作為評估這宗申請的考慮因素。由於申請人並無就把有關地點劃為「政府、機構或社區」地帶的建議提出有力理據，而當局亦預留了足夠土地發展政府、機構或社區設施，改劃「綜合發展區」地帶理據不足。有關地點的區劃，是當局經進行技術研究和充分評估，並完成適當的法定圖則擬備程序後所作的決定。

60. 對於申請人邀請委員參觀元朗市一事，委員對有關地點和附近地區十分熟悉，認為無須特別安排參觀。秘書亦記得城規會委員先前曾參觀元朗和天水圍地區。

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂圖則的申請，理由如下：

- (a) 在元朗新市鎮已預留足夠土地發展區內的政府、機構或社區設施，以應付該新市鎮預計人口的長遠需要；並沒有有力理據，支持把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶；

- (b) 有關地點是策略性交通樞紐的最佳位置；就「綜合發展區」地帶而言，規劃意向是在該處進行綜合商業和住宅發展，由於可以充分利用珍貴的土地資源，應屬適當的做法；以及
- (c) 城規會已批准就「綜合發展區」地帶提交的總綱發展藍圖，當局亦認為擬議發展在環境、交通和基建方面符合可持續發展的要求。九廣鐵路公司在有關地點的擬議綜合住宅／商業發展所涉的其他技術事宜，包括興建工程產生的滋擾、火警風險、土力安全等，可由項目建議者在詳細設計和實施的階段解決。

62. 小組委員會同意由秘書處把居民關注的問題轉交九鐵，促請九鐵充分檢討他們在有關地點的發展建議。小組委員會亦同意建議九鐵多與元朗區議會和附近地區的居民溝通對話，以便擬備較佳的計劃。經修訂的計劃應提交予小組委員會考慮。

[小休 10 分鐘。]

[賴錦璋先生此時返回會議席上。]

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

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 14/07 號)

### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》的擬議修訂的背景；
- (b) 擬議修訂是爲了反映有確定發展計劃的用途，以及就已完成發展重整地帶邊界；以及

(c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見。

64. 委員並無就擬議修訂提出問題。

### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/22》的擬議修訂，以及同意編號 S/TM/22A(刊憲後重新編號為 S/TM/23)及該修訂圖則的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納經修訂的《說明書》，該《說明書》旨在闡述城市規劃委員會就屯門分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的整體規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同屯門分區計劃大綱草圖一同展示，以供公眾查閱。

### 議程項目 6 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/358 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
屯門掃管笏第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號  
餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、  
第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、  
第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、  
第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、  
第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、  
第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、  
第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、  
第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、  
第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段和  
第 466 號餘段，第 375 約地段第 248 號餘段、  
第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號  
餘段、第 251 號、第 253 號(部分)和第 255 號餘段  
(部分)，以及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展及附設會所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/358 號)

66. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司所提出。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉葉先生已就無法出席會議致歉。由於有關文件是關於申請人要求延期考慮其申請，委員同意鄭先生無須離席。

#### 簡介和提問部分

67. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年八月七日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮其申請，以便處理政府部門所提出的問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/156 在劃爲「綠化地帶」的  
屯門第 130 約地段第 2527 號餘段(部分)  
臨時露天存放汽車零件(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/156 號)
- 

[陳炳煥先生在簡介部分進行期間返回會議席上。]

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放汽車零件，爲期三年；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持在申請地點南面設置的出入口。環境保護署署長不支持這宗申請，因為有關發展可能會對附近易受影響設施的環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度考慮，反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與附近民居不相協調。申請人並無提交相關技術評估／建議，以證明有關用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 主席表示，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，因此不應獲得支持。

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近民居不相協調；
- (c) 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整體意向，即申請地點先前未獲批給規劃許可，加上當局接獲政府部門的負面意見，申請人亦沒有提交相關技術評估／建議，以證明有關用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響；以及

- (d) 「綠化地帶」內先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，倘區內的申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TM-SKW/53 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏  
第 375 約地段第 648 號 B 分段及第 648 號餘段  
臨時露天存放循環再造塑膠物料及附屬工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/53 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放循環再造塑膠物料及附屬工場(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，因為有關發展可能會對附近的易受影響設施構成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北從防洪的角度而言不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，以有關發展對附近居民構成潛在風險為理由，反對這宗申請；屯門民政事務專員接獲一宗投訴，就回收活動及其對附近地區造成的相關不良影響表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 和 12.3 段。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與附近村屋／住宅區不相協調。申請書內亦沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；批准這宗申請，亦會立下不良先例。

74. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

75. 主席表示由於有關的臨時用途並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引，小組委員會不應批准這宗申請。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內未有提供有力理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近村屋／住宅區不相協調；申請書內亦沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；
- (c) 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」頒布的規劃指引的整體意向；申請地點先前並無獲批給任何規劃許可，當局接獲政府部門的負面意見，有關方面並沒有提交相關技術評估／建議，以證明所涉用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 有關「鄉村式發展」地帶內先前並無同類申請獲批給許可。倘批准這宗申請，會立下不良先例；倘該區的這宗申請獲批給許可，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/502 擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村近深港西部公路(厦村段)的政府土地設立公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/502 號)
- 

### 簡介和提問部分

77. 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) 擬設立的公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從視覺和景觀的角度而言不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以風水理由表示反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 和 12.2 段。擬議發展與附近的天然環境不相協調，而且會對附近環境的視覺和景觀造成不良影響；申請書內沒有足夠資料，以證明沒有其他適合的地點可作擬議發展。

78. 陳偉信先生補充說已於會上呈閱了三張替代頁(第 5 頁、第 9 頁和圖 A-2)，以供委員參考。

79. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

80. 主席指擬議裝置與附近的天然環境不相協調，而且會對附近環境的視覺和景觀造成不良影響；因此不應批准這宗申請。

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：



- (a) 擬議發展與附近的天然環境不相協調，而且會對附近環境的視覺和景觀造成不良影響；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明沒有其他適合的地點可作擬議發展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-ST/337 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/337 號)
- 

#### 簡介和提問部分

82. 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) 擬關設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容許有關的臨時用途，理由載於文件第 12.2 至 12.3 段；另建議給予為期兩年的較短許可期，以便監察落馬洲支線開放後新田區的泊車需要可能有所改變的情況。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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，有效期為兩年，即有效至二零零九年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可期內，沒有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得在申請地點停泊或停放；
- (b) 不得在申請地點停泊重型車輛，包括貨車和貨櫃車；
- (c) 不得在申請地點進行洗車活動及設車輛修理工場；
- (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二十四日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)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；
- (f) 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二十四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實排水影響評估內確定的紓緩水浸措施和提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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二十四日或之前)在每個貨櫃改裝而成的場地辦公室內提供一個九公升水劑／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；
- (i) 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二十四日或之前)在申請地點設置圍欄和鋪設地面，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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

86. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 當局批給較短的許可期，是爲了監察落馬洲支線開放後新田區可能在泊車需要方面出現的改變；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須向其辦事處申請，以便把於申請地點上搭建的構築物納入管制；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即其辦事處所保養的公共雨水渠／公共排污渠目前沒有任何一條可供接駁；申請人須檢討其排水建議／工程及地盤界線，以免侵佔在其管轄區以外的地方；
- (e) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其部門不會／不應負責保養任何現有連接申請地點和青山公路-洲頭的車輛通道；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可不應理解爲申請地點上的任何現有構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》和相關規例作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。把貨櫃作辦公室用途屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

根據《建築物條例》，亦須就擬議新工程，包括任何臨時構築物，提交正式申請，以便取得許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LFS/161 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山  
第 129 約地段第 2216 號(部分)及第 2217 號  
臨時露天存放雲石連工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/161 號)
- 
- (vii) A/YL-LFS/162 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山  
第 129 約地段第 2094 號(部分)、第 2231 號  
餘段(部分)、第 2233 號(部分)、第 2234 號及  
第 2235 號和毗連政府土地  
臨時露天存放雲石連工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/162 號)
- 

87. 小組委員會留意到兩宗申請性質類似，有關地點亦位於同一「康樂」地帶內，委員同意可一併考慮兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

88. 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) 兩宗申請的背景；
- (b) 兩宗申請均涉及臨時露天存放雲石連工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對兩宗申請都不支持，因為有關用途會對附近的易受影響設施構成潛在性的環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，因潛在噪音和塵埃污染問題反對編號 A/YL-LFS/161 的申請；在法定公布期後，另接獲一份以環境理由反對編號 A/YL-LFS/162 申請的公眾意見書，但在限期屆滿後提交；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署認為可以容許有關的臨時用途，理由載於文件第 12.2 至 12.3 段。至於環保署署長和區內人士的關注問題，在過去三年並無就有關地點接獲涉及污染的投訴，而申請人亦已在包圍有關地點的周圍設立高 2.5 米的屏障。另建議訂定適當的規劃許可附帶條件，把可能對環境造成的影響減至最低。此外，建議給予為期兩年的較短許可期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關地點的情況，並給予足夠時間讓申請人把其業務遷往其他合適地點。

89. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

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，批准編號為 A/YL-LFS/161 的申請。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二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得進行夜間作業；
- (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，在申請地點進行作業時不得使用超過 5.5 公噸的車輛，包括重型車輛和貨櫃車拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養有關地點上為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養就編號 A/YL-LFS/111 的申請在有關地點上設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十一月二十四日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄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(即在二零零七年十

一月二十四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十一月二十四日或之前)提交車輛出入通道建議，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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)落實車輛通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

91. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

92. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 當局批給為期兩年的較短許可期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為瞭監察有關地點的情況，並給予足夠時間讓申請人把其業務遷往其他合適地點；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段為以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲得其辦事處批准，不得在其上搭建任何構築物；以及須向其辦事處申請短期豁免書；
- (d) 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》最新版本；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查明通往申請地點的通道／路徑／道路的管理和維修責任誰屬，並據之徵詢地政和維修當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應在申請地點出入口按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造一條車輛進出通道，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即提交連擬議消防裝置在內的相關建築圖則予消防處，以供批准，即使《建築物條例》並不要求提交整體建築圖則亦然；在消防裝置建議中提供顯示設於有關處所內構築物尺寸和布局的明確資料；以及就作工場用途的處所申請牌照的事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

93. 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，批准編號為 A/YL-LFS/162 的申請。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二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得進行夜間作業；
- (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，在申請地點進行作業時不得使用超過 5.5 公噸的車輛，包括重型車輛和貨櫃車拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養有關地點上為美化

環境而栽種的植物；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養就編號 A/YL-LFS/110 的申請在有關地點上設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十一月二十四日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄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(即在二零零七年十一月二十四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十一月二十四日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)落實車輛通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

94. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

95. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 當局批給為期兩年的較短許可期和較短的履行規劃許可



附帶條件期限，是爲了監察有關地點的情況，並給予足夠時間讓申請人把其業務遷往其他合適地點；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段爲以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲得其辦事處批准，不得在其上搭建任何構築物；以及向其辦事處申請短期豁免書和短期租約，把有關地點上的違例構築物和違例佔用政府土地一事分別納入規管；
- (d) 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》最新版本；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查明通往申請地點的通道／路徑／道路的管理和維修責任誰屬，並據之徵詢地政和維修當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即應在申請地點出入口按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本建造一條車輛進出通道，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定；與有關地點的其他擁有人／申請人聯絡，以建造該車輛進出通道，並且就該通道的闊度尋求運輸署的同意；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即提交連擬議消防裝置在內的相關建築圖則予消防處，以供批准，即使《建築物條例》並不要求提交整體建築圖則亦然；以及就作工場用途的處所申請牌照的事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-PH/543 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 117 號(部分)、第 119 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地關設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/543 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心，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——規劃署認為可容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.1 段。

97. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

98. 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，至二零二零年八月二十四日止，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十時不得於申請地點進行夜間作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)提供，而有關設施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六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)提供，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六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出通道必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)提供，而有關通道必須符合路政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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提交污染管制措施建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，污染管制措施建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (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)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(b)、(c)、(d)、(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。

99. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

100. 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) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。另外，在事先未獲元朗地政處批准下，申請地點東面及西面多塊狹長的未批租政府土地已被佔用。實地視察時發現，多個私人地段及有關地點的未批租政府土地範圍已搭建了 15 幢構築物，但事先均未獲元朗地政處批准，該地政處保留對違例情況採取管制行動的權利。由於在申請地點搭建的構築物數目及面積，與申請書載述的內容有所不同，申請人須加以澄清。當局亦應告知申請人，須向元朗地政處提出申請，把已搭建的違例構築物及違法佔用未批租政府土地一事納入規管。不過，即使他接獲有關申請，也不保證申請會獲得批准；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明申

請地點與粉錦公路之間的擬議通道的土地類別，亦須查明由粉錦公路通往申請地點的通道的管理及維修保養責任誰屬；

- (d) 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而定)，在通道口興建車輛進出通道。須注意的是，道路標記不適用於上述粉錦公路的車輛進出通道。路政署新界西辦事處並不／無須負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即有關發展如涉及狗隻買賣活動、動物寄養或動物展覽業務，便須遵守該署所訂的發牌規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，即使《建築物條例》並無要求提交整體建築圖則，申請人仍須向消防處提交包含擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須在有關期限內自費提供清潔服務；
- (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》制訂的《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，申請人及其承辦商須與中華電力有限公司聯絡，把現有低壓架空電纜及於淺土位置裝設的管道移離擬議發展附近範圍；
- (j) 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》及相關規例，對申請地點任何現有構築物作出追究。一旦發現

違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度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；以及

- (k) 採取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》所制訂的環境影響緩解措施，以盡量減低對環境造成的滋擾。關於擬議用途排放污水的安排，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，有關進一步詳情可向環境保護署區域辦事處(北)查詢。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PS/271 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「道路」用地的元朗屏山第 121 約地段第 138 號餘段(部分)和第 195 號 C 分段餘段(部分)關設臨時汽車銷售場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/271 號)
- 

### 簡介和提問部分

101. 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) 擬議臨時汽車銷售場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點不可經任何公用道路到達，加上這宗申請不符合已計劃進行的住宅用途，有關發展會破壞寧靜環境及生態；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署認為可容忍有關臨時用途，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。關於公眾的意見，申請地點並無確知的生態特色。鑑於擬議發展屬臨時性質，營運規模又不大，因此不大可能會對附近地區的交通及環境造成不良影響。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的影響。

102. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

102. 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，至二零一零年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊或存放重量 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行拆車、汽車修理及其他工場活動；
- (c) 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於申請地點進行作業；
- (d) 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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提供已獲接納的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內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；

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須就搭建構築物，向元朗地政處申請短期豁免書；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即用作辦公室和貯物室的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准；以及
- (e) 採取環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-KTS/404 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號餘段(部分)、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時車輛維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/404 號)
-



### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時車輛維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展可能會製造噪音及塵埃，對附近居民造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍有關臨時用途，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。關於公眾的意見，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，並規定申請人在申請地點的邊界設置圍欄。申請人亦須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。

106. 委員並無就申請提出問題。

### 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得於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於申請地點進行作業；
- (c) 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須時刻妥為護理；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，設置 2.5 米高的邊界圍欄，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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，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，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實，而落實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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)提供，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

108. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

109. 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) 留意元朗地政專員的意見，即在事先未獲批准下，申請地點已搭建了違例構築物，該地點內的政府土地亦被佔用，元朗地政處保留採取執行契約條款／土地管制行動。當局提醒申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘當局並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況仍然持續，元朗地政處會對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道；
- (d) 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所需的安全距離，與中華電力有限公司聯絡。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，亦須遵守根據《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) 就處所貯存／使用危險品的牌照事宜，諮詢消防處牌照及審批總區危險品課；以及
- (f) 遵守環境保護署發出《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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TT/210 在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1506 號(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放清潔劑(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/210 號)
-

(xii) A/YL-TT/211 在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1506 號(部分)臨時露天存放廣告材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/211 號)

---

(xiii) A/YL-TT/212 在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1506 號(部分)臨時露天存放家用產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/212 號)

---

110. 劉志宏博士近期與上述申請的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來，因此已就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時離席。]

111. 考慮到該三宗申請的性質類似，加上申請地點位於同一「農業」地帶及「露天貯物」地帶，互相毗連，委員同意這些申請可一併進行考慮。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 該三宗申請的背景；
- (b) 臨時露天存放清潔劑(編號 A/YL-TT/210)、廣告材料(編號 A/YL-TT/211)及家用產品(編號 A/YL-TT/212)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持該三宗申請，理由是申請地點附近有易受影響設施，預計有關申請會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對申請編號 A/YL-TT/210，理由是有關發展項目所在地點，與民居非常接近，預計重型車輛交通及處理貨物所產出的噪音及塵屑，會對附近居民造成滋擾。至於其餘兩宗申請，

在法定公布期間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 12.2 段所述理由，不支持有關申請。有關發展項目與附近土地用途不協調；申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展項目不會對附近地區的交通及環境造成不良影響；以及批准該申請會立下不良先例。

113. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

114. 主席指出，申請地點先前並無獲批給規劃許可，而區內人士及／或政府部門就交通及環境問題提出反對及負面意見，因此不應批准該三宗申請。

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-TT/210 的申請，理由如下：

- (a) 有關發展項目與附近土地(特別是河道)的用途及申請地點西面的環境(主要是鄉村)不協調；
- (b) 該發展項目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申請」所頒布的規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及區內人士及政府部門分別就交通和環境問題提出反對和負面意見；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展項目不會對附近地區的交通及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准該申請會立下不良先例，導致「農業」地帶內的其他同類用途進一步激增。如這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-TT/211 及 A/YL-TT/212 的申請，理由如下：

- (a) 有關發展項目與附近土地(特別是河道)的用途及申請地點西面的環境(主要是鄉村)不協調；

- (b) 該發展項目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申請」所頒布的規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門就交通及環境問題提出負面意見；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展項目不會對附近地區的交通及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准有關申請會立下不良先例，導致「農業」地帶內的其他同類用途進一步激增。如這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/359 擬在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段及第 2419 號(部分)臨時露天存放建築機械／材料及五金製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/359 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械／材料及五金製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點附近有易受影響設施；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，反對該申請，並就擬議發展項目與鄉郊環境的協調問題、並無通道通往

申請地點，以及有關發展項目可能帶來的環境及生態問題，表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 及 12.3 段所述理由，認為可從寬處理該宗申請。關於環保署署長及區內人士所關注的事項，過去三年並無接獲環境方面的投訴。擬議車道可連接西面的小徑，避開田寮村的建築羣。在「未決定用途」地帶的這部分土地，曾有同類申請獲得批准。申請地點現時並無具有確知的生態特色。漁農自然護理署署長對該申請並無負面意見。為解決環保署署長及區內人士所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的影響。

118. 一名委員詢問運輸署助理署長／新界所關注有關批准這些同類申請，可能對附近道路網的交通所造成的累積不良影響。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請地點主要位於第 1 類地區，而第 1 類地區適宜作露天貯物及港口後勤用途。在「未決定用途」地帶的這部分土地，曾有同類申請在有條件的情況下獲得批准。申請地點可由公庵路經區內小徑到達，亦可經西面的露天貯物場到達，因此不會對附近地區的交通造成重大的不良影響。有關政府部門已着手進行詳細研究，以便改善區內基建設施。

#### 商議部分

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，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年八月二十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，逢星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／停泊貨櫃車拖頭、拖架或貨櫃；
- (d) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不

得在申請地點進行修理、清洗、拆卸或工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得為進行運作而在申請地點使用重型車輛(重量超過 24 公噸)；
- (f) 一如申請人建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，在每個由貨櫃改裝的地盤辦公室提供九公升水劑／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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議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，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)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(即在二零零八年五月二十四日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (m) 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)、(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。

120. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即發現申請人在事先未獲許可的情況下，在申請地點搭建違例構築物及用作違例用途。元朗地政處會採取適當的執行契約條款行動。當局應提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管範圍。如沒有收到短期豁免書申請或申請地點的違例情況持續，元朗地政處會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (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通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一路線／通道／路徑的管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往公庵路的車道並非該辦事處負責維修保養；
- (e) 依照環境保護署所發出《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；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向申請地點日後的發展項目供水，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，而有關情況須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/360 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放塑膠及五金製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/360 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放塑膠及五金製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點西南面及附近一帶均有易受影響設施；
- (d) 在法定公布期內收到三份公眾意見書，就環境、交通及治安問題反對該申請；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 及 11.2 段所述理由，認為可容忍該項臨時用途。關於環保署署長及區內人士所關注的事項，申請人已建議採取紓緩措施，包括在申請地點鋪築路面、設置圍欄、限制運作時間及進行的活動類別，以紓緩環境方面的影響。文件第 11.3(a) 至 11.3(e) 段建議附加相應的規劃許可附帶條件，減低可能對附近易受影響設施所造成的環境滋擾。有關政府部門並無就交通及治安事宜提出負面意見。另外，亦建議批給較短的許可期，以便監察申請地點的情況。

123. 主席查詢先前所拒絕的申請，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，先前的申請(編號 A/YL-TYST/221、229、244

及 274)擬作臨時露天貯物場或貨櫃車拖頭／拖架停放場，而根據城市規劃委員會規劃指引編號 13C，當時申請地點位於第 2 類地區。這些申請遭拒絕，原因是土地用途不協調，以及在環境、交通、排水及視覺方面造成不良影響。根據現行的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，該「未決定用途」地帶已重新歸入第 1 類地區。現時這宗申請關乎闢設臨時貨倉存放塑膠及五金製品，與先前拒絕的申請性質不同。有關貨倉規模細小，約為 260 平方米。此外，據申請人所述，申請地點只准私家車及輕型貨車駛入，運作時間限定由星期一至星期六早上七時至晚上七時。當局認為該臨時用途可予容忍，並建議批給較短的許可期，以便監察申請地點的情況。

### 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，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零零九年八月二十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，逢星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／停泊貨櫃車拖頭、拖架或貨櫃；
- (d) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物及進行修理、清洗、拆卸或工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得為進行運作而在申請地點使用重量超過 5.5 公噸的車輛；
- (f) 一如申請人建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃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(即在二零零八年二月二十四日或之前)，落實獲採納的美化環境建議，而有關

情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，落實獲採納的排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年二月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議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，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年五月二十四日或之前)提供，而有關情況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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)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。

125. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可期，以便監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即發現申請人在未有獲得許可的情況下，在申請地點搭建違例構築物。元朗地政處保留有關採取執行契約條款行動的權利。當局應提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管範圍。不過，關於短期豁免書申請，元

朗地政處不保證最終會批給許可；

- (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／通道／路徑的土地類別，以及同一段道路／通道／路徑的管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往公庵路的車道並非該辦事處負責維修保養；
- (f) 依照環境保護署所發出《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；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向日後的發展項目供水，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，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及
- (h) 就有關處所申領牌照貯存／使用危險品的事宜，徵詢消防處牌照及審批總區危險品課的意見。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生與高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生和林永文先生出席回答委員的詢問。蘇先生、陳先生及林先生此時離席。]

[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、大埔及北區賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

#### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTN/120 擬在劃為「農業」地帶的  
古洞北河上鄉第 95 約  
地段第 1017 號(部分)、第 1018 號、  
第 1020 號 C 分段、第 1021 號(部分)、  
第 1022 號(部分)、第 1023 號、  
第 1024 號(部分)、第 1025 號(部分)  
及第 1026 號餘段(部分)  
關設臨時貨倉(存放已包裝商品)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/120 號)
- 

### 簡介和提問部分

127. 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) 擬議臨時貨倉(存放已包裝商品)(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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點／通道附近有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，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；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，基於土地用途、交通、環境及風水的理由反對這宗申請。北區民政事務專員亦接獲區內居民以類似理由提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關理由載於文件第 11.1 至 11.3 段。有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及環境造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例。

### 商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請所涉用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地。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，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類發展立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對交通及環境造成嚴重的不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-KTS/254 在劃為「綠化地帶」的  
上水古洞南麒麟村 48 號  
闢設社會福利設施(戒毒及康樂中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/254 號)
- 

#### 簡介及提問部分

129. 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) 社會福利設施(戒毒及康樂中心)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是交通、環境及保安會受到影響，並可能對區內村民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 至 11.3 段。有關公眾提出的意見，申請所涉用途的規模細小，應該不會對區內村民造成重大影響／滋

擾。有關政府部門並無就這宗申請提出負面意見或反對。

130. 主席根據文件圖 A-4 及有關中心的現有情況，詢問該中心是否已經運作，並符合發牌條件。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時指出，該中心現時已經運作，因持有豁免證明書，所以暫時獲豁免領牌，並且可以繼續運作。社會福利署指該中心在寬限期(即二零一零年十二月二十三日)屆滿前必須履行所有發牌條件，包括必須進行的改良及改善工程。批給規劃許可以便該中心在寬限期屆滿前履行發牌條件。

131. 一名委員詢問是否需要重建任何構築物，許惠強先生回應說，申請人會繼續使用申請地點內的現有物業及設施，作有關中心用途。現時這宗申請與一宗先前由同一名申請人就相同用途提交，並獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/154)相似，不同之處是現時這宗申請無須重建現有構築物。

#### 商議部分

132. 另一名委員得悉當局接獲區內附近村民提出的反對，詢問小組委員會應否考慮以臨時方式批准這宗申請，以便監察申請地點的用途及必須進行的改善工程。

133. 考慮到區內人士提出的反對，以及沒有就先前申請的規劃許可附帶條件履行情況而提交資料，委員普遍同意批准這宗申請，但有關許可屬臨時性質，至二零一零年十二月二十三日止，即與社會福利署給予的寬限期同時屆滿。

134. 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，至二零一零年十二月二十三日止。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(即二零零八年二月二十四日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月二十四日或之前)落實，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月二十四日或之前)就滅火水源及消防裝置提交建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年五月二十四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月二十四日或之前)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；
- (f) 就上文(e)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(即二零零八年五月二十四日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

135. 小組委員會同意須提醒申請人，在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給屬臨時性質的規劃許可，以便監察申請地點用途；
- (b) 就申請短期租約事宜聯絡地政總署元朗地政專員，以便把申請地點內的現有構築物納入法定規管；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
  - (i) 批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《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。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》，進行任何擬議發展，須由

認可人士正式提交申請；以及

- (iii) 倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須根據專業人士環保事務諮詢委員會就《須經環境保護署評核的排水渠工程計劃》出版的專業守則（專業守則 5/93）提供／設置適當的場內污水處理設施，以便處理發展項目所產生的污水／廢水，而有關設施的排放情況必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即
  - (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點內有一棵成齡印度橡樹，屬於有價值的古樹，值得保護。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-SSH/58 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約企嶺下新圍第 209 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/58 號)
- 

### 簡介和提問部分

137. 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提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，基於土地用途、交通、環境、排水、生態及景觀的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 至 12.3 段。擬議發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，申請地點完全位於企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內普遍缺乏土地應付對小型屋宇的需求。

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。這項規劃許可的有效期至二零一一年八月二十四日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司的意見，以便改變現有低壓地下電纜的路線，使電纜遠離擬議小型屋宇發展項目的附近範圍；以及
- (c) 申請地點的位置並無公共排污駁引設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TK/236 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔大美督村毗連第 28 約  
地段第 882 號的政府土地  
闢設臨時食肆(餐廳戶外座位區)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/236 號)
- 

141. 劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與良圖香港項目管理及設計顧問公司(即申請人的顧問)有業務往來。小組委員會得悉劉博士已經離席。

#### 簡介和提問部分

142. 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) 擬議臨時食肆(餐廳戶外座位區)(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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。

143. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

144. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年八月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 把發展項目從南面的現有鄉村道路向後移 1.6 米；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十一

月二十四日或之前)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；

- (c) 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二十四日或之前)，如申請人所建議，為發展項目提供適當的排水駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十一月二十四日或之前)提交排污駁引設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，如申請人所建議，有關排污駁引設施建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批給較短的履行附帶條件時限，是為監察申請地點和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 申請人須就食肆用途向大埔地政處取得短期租約；
- (c) 所有違例建築工程必須移走；否則，建築事務監督可根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動；
- (d) 倘要進行《建築物條例》內訂明的不獲豁免建築工程，應告知申請人須遵照《建築物條例》第 14(1)條的規定，

在展開工程前，徵求建築事務監督批准和同意；

- (e) 申請人在提交建築圖則階段時，須就根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度一事，徵詢建築事務監督的意見；
- (f) 申請人須就有關發展屬意採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (g) 申請人須重新向食物環境衛生署提交戶外座位區牌照的續期申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/ST/657 擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(乙類)」地帶的沙田大圍白田村第 181 約地段第 2 號及第 671 號(部分)和毗連政府土地關設分層住宅(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/657 號)
- 

#### 簡介和提問部分

146. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年八月七日要求城規會延期考慮這宗申請，以便處理政府部門所關注的事宜。

#### 商議部分

147. 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(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/TP/391 擬在大埔康樂園第 7 約地段第 1945 號 B 分段(部分)、第 1945 號餘段(部分)、第 1945 號餘段第 1 小分段和第 1945 號餘段第 2 小分段興建學校(擴建部分)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/391 號)
- 

### 簡介及提問部分

148. 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) 擬議學校(擴建部分)；
- (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公眾意見書，對這宗申請表示強烈保留，除非申請人在興建新建築物或對建築物進行改建前，事先取得地主同意；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 10.1 及 10.2 段。對於公眾提出的意見，當局建議申請人就興建擬議學校擴建部分的事宜聯絡地主。

149. 主席就申請地點不規則的界線提出詢問，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，有關學校現時使用的運動場，有部分範圍位於地段第 357 號內，而該地段由祖擁有。申請人表示在劃定申請地點的界線時剔除有關地段，便可無須取得祖同意。

### 商議部分

150. 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；
- (b) 提供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) 提供保護措施，以確保上段間接集水區不會出現污染或淤積情況，有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就興建擬議學校擴建部分的事宜聯絡地主；
- (b) 留意地政總署地政專員的意見，即從契約的角度而言，現時興建學校擴建部分的建議不可接受，除非地段擁有人會向地政總署申請修訂有關學校的總綱發展藍圖、發展時間表及契約條件；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)在文件附錄VIII所提出的意見；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點內有低壓地下電纜，附近亦有大量地下電纜(即低壓或11千伏特電纜)。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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 8

### 第 16A 條申請



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-3 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、  
「農業」地帶和顯示為「道路」用地的  
上水古洞南第 95 約地段第 2242 號、  
第 674 號 B 分段第 1 小分段、  
第 674 號 B 分段第 2 小分段、  
第 674 號 B 分段餘段和第 685 號 D 分段  
及毗連政府土地  
興建屋宇(修訂核准圖則)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/228-3 號)

---

152. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一家附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉，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

153. 規劃署高級城市規劃師／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) 擬建的屋宇(修訂核准圖則)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 接獲北區民政事務專員轉介由區內人士提出的反對，他們反對的主要理由是擬議發展會對附近地區的交通、環境和排水造成影響，並會對附近的村民構成滋擾；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 9.1 和 9.2 段。區內人士的反對與核准圖則的擬議修訂並無關連。有關的政府部門不反對這宗申請，也沒有提出負面意見。當局會促請申請人盡量減低施工期間對

區內村民造成的滋擾，並與區內村民聯絡，解釋擬議發展的情況。

154. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

155. 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二零二零年七月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計和提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，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；
- (b) 落實申請人所提交的保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實排水建議，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；
- (d) 設計和提供污水處理設施／申請地點的污水駁引設施，而有關設計和設施須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 在石湖墟污水處理廠改良工程竣工前，不得安排居民入伙，該工程現定於二零零九年完成；
- (f) 設計和提供消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 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。

156. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據契約向地政總署北區地政專員申請許可；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
  - (ii) 設於申請地點的現有總食水管(已納入合約編號23/WSD/06的復修水管計劃)將受這項發展影響。受擬議發展影響而須進行的任何水管改道工程涉及的費用，概由申請人承擔。申請人須與水務署聯絡，以解決可能出現的銜接配合問題；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》，在計算地盤上蓋面積和地積比率時，申請地點南部擬建的迴旋處不應計算在地盤面積內；
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》，任何根據《建築物條例》第16(1)(p)條所須闢建的內街，均不應計算在地盤面積內；
  - (iii) 為申請地點內所有建築物闢設緊急車輛通道時，各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第41D條的規定；以及
  - (iv) 每個地盤應獨立運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表1內有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的限制；
- (d) 如公用道路上的樹木受到這項發展影響，便須徵詢康樂及文化事務署署長和路政署總工程師／新界東的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即所有私人設施和構築物必須建於有關地段內，並由地段擁有人負責保養；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即與先前獲批准的計劃比較，修訂計劃把更多屋宇興建在更為接近粉嶺公路的地方，該道路交通繁忙，將會為有關屋宇帶來過高的交通噪音，因此，申請人或須因應該修訂計劃採取更嚴格的

緩解措施(例如加高隔音屏障)；

(g) 與區內村民聯絡，向他們解釋擬議發展的情況；以及

(h) 申請人應留意文件第 8.1.11 段所述區內人士的反對意見，以及盡量減低施工期間對區內村民造成的滋擾

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。許先生和賴女士此時離席。]

[鄭恩基先生此時返回席上。]

### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員王愛儀女士和高級城市規劃師／西貢及離島周日昌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)]

有關《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》  
「綜合發展區(1)」地帶的規劃大綱擬稿  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 17/07 號)

### 簡介和提問部分

157. 西貢及離島規劃專員王愛儀女士簡介規劃大綱擬稿，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 有關「綜合發展區(1)」地帶的背景；

(b) 規劃大綱擬稿；以及

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見。

158. 秘書詢問文件圖 A-2 所示的綠化緩衝地帶的情況。王愛儀女士回應說，在大網仔路改道工程完成後，沿「綜合發展區(1)」用地

北面界線興建的住宅樓宇會受到交通噪音和廢氣影響。該用地北面的界線和其餘三面的界線會分別闢設 15 米和 10 米的綠化緩衝地帶。當局會提交園景設計總圖，展示詳細的美化環境建議。此外，會闢設一條六米闊的公眾行人道，以直接連接改道後的大網仔路和美富街。

159. 一名委員認為，由於有關用地位於顯眼的位置，應沿該用地的整條界線闢設 15 米闊的綠化緩衝地帶，以盡量減低對附近地區視覺效果所造成的不良影響。秘書認同上述的意見，並補充說，連接大網仔路和美富街的公眾行人道不應侵佔綠化緩衝地帶。此外，規劃大綱也應註明環保措施，例如提供綠化天台。

160. 主席表示，規劃大綱會稍作修訂，以納入委員的意見。當局會就修訂的大綱諮詢西貢區議會，在諮詢西貢區議會後，便會把規劃大綱提交小組委員會批准。

#### 商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定同意，在附加第 159 段所述的修訂後，載於文件附件的規劃大綱擬稿：

- (a) 可作為基礎，為發展「綜合發展區(1)」用地提供指引；  
以及
- (b) 適合向西貢區議會進行諮詢。

#### 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/SLC/86 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大嶼山貝澳第 316 約地段第 2852 號  
興建學校(小學)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/86 號)
- 

#### 簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的學校(小學)；
- (c) 政府部門的意見——教育局局長對申請有所保留，因為不知道有關屋宇是否設有妥善的辦學設施。地政總署離島地政專員不支持這宗申請。屋宇署總屋宇測量師／新界東表示，現正進行的屋宇改建工程並無核准的建築圖則；
- (d) 在法定公布期內接獲十份公眾意見書，以交通理由和對附近村民造成滋擾為理由反對這宗申請。此外，接獲經離島民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書也沒有提供資料，證明現有屋宇設有妥善的辦學設施。

163. 周日昌先生補充說，申請人在二零零七年八月二十日以電郵方式提供進一步資料，並在二零零七年八月二十三日提交一封由香港美國商會發出的信件。秘書處在二零零七年八月二十日也收到投資推廣署署長的信件。有關的進一步資料旨在回應公眾所提的意見，上述兩封信件的內容則是有關香港國際學校學位的供應情況。上述電郵和信件已在會上呈上，供委員參考。

164. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

165. 一名委員詢問，可否對有關學校從寬考慮，以滿足區內村民的需要。另一名委員說，有關屋宇(即三幢新界豁免管制屋宇)是設計和興建作住宅用途。由於有關屋宇可能未設有妥善的辦學設施，小組委員會不能支持這宗申請。申請人應有責任尋找可供辦學的合適地點／屋宇，例如使用廢棄的校舍。

166. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要供原居村民興建小型屋宇。申請書也沒有提供充分理據，足以令小組委員會偏離有關規劃意向；以及

- (b) 現有的三幢新界豁免管制屋宇是設計和興建作住宅用途。申請書並無提供資料，以證明現有屋宇設有妥善的辦學設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-SKT/1 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/1 號)
- 

167. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問安誠工程顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已離席。

#### 簡介和提問部分

168. 小組委員會知悉，申請人在二零零七年八月二日要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，以便參照規劃大綱和政府部門／公眾所提的意見，輕微修訂總綱發展藍圖。

#### 商議部分

169. 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，在城市規劃委員會同意規劃大綱後，他有兩個月時間準備所提交的進一步資料。

[主席多謝西貢及離島規劃專員王愛儀女士和高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生出席會議解答委員的提問。王女士和周先生此時離席。]

#### 議程項目 11

##### 其他事項

170. 餘無別事，會議於下午八時結束。