

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年十一月三十日下午二時三十分舉行的

第 362 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

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

葉天養先生

劉志宏博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年十一月十六日  
第 361 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)  
二零零七年十一月十六日第 361 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。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

## 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/ST/5 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，  
把沙田美田路與車公廟路交界處的馬鞍山鐵路大圍站  
和毗鄰土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為  
「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/ST/5 號)

---

3. 由於申請地點已批給九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)作物業發展，而九鐵亦已就這項申請提交意見，因此運輸署李欣明先生就此議項申報利益。

[李欣明先生此時暫時離席。]

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、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士，以及下述申請人／申請人代表此時應邀出席會議：

- 李世鴻先生 - 申請人
- 葉柱政先生 )
- 朱凱迪先生 ) 申請人代表
- 鍾君明女士 )
- 廖雁朝女士 )

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

#### 簡介和提問部分

6. 主席繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士向委員簡介申請的背景。鄧博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 有關修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/S T/23》的申請的背景；
- (b) 把「綜合發展區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議；
- (c) 政府部門的意見——地政總署總產業測量師／鐵路發展對這宗申請有所保留，因為申請會影響未來落

成的單位數量和申請地點的發展潛力，導致政府收入減少。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無特別意見，但他認為申請地點如用作關設低層政府、機構或社區設施或公眾休憩用地，對該地點而言，是較理想的發展計劃，因為有關建議可減少對視覺所造成的影響，提供更多園景綠化區，有助美化公共地方的環境，調節區內的氣候，並避免因空氣不流通而造成影響。康樂及文化事務署署長支持增設籃球場的建議。社會福利署署長認為現有的福利設施可滿足沙田區(包括大圍區)對有關服務的需求；

[葉天養先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲 780 份公眾意見書，當中 740 份由一名提意見人以劃一形式提交。除了九鐵外，大部分接獲的意見均支持這宗申請，主要理由如下：在「綜合發展區」地帶內興建高層高密度的發展項目會造成「屏風效應」，影響大圍的居住環境、空氣質素、空氣流通、景觀和天然光線，亦會對區內的交通造成不良影響；當局並未就發展計劃諮詢大圍居民；把申請地點劃為擬議的「政府、機構或社區」地帶，可提供各種政府、機構或社區設施，解決大圍設施不足的問題。九鐵則認為，申請地點現在劃為「綜合發展區(1)」地帶，實屬恰當，理由如下：「綜合發展區」地帶的區劃符合有關的規劃意向，即增加房屋供應、鼓勵在主要交通樞紐進行發展、提供一個中心點以支持區內的商貿發展，以及善用集體運輸系統和已計劃進行的基礎設施；在綜合發展區的發展項目加入各種政府、機構或社區設施，也可滿足區內居民的需要；在申請地點提供住宅單位，可鼓勵居民使用公共交通工具；以及如在申請地點已獲批准的發展項目不能進行，已完成的物業發展預留工程所涉的費用便會白費；

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

- (e) 沙田民政事務專員表示，區內人士曾要求當局提供更多社區設施，並憂慮大圍的高密度建築物會引致「屏風效應」。他亦指出，沙田區議會的議員和一些地區團體曾聯絡康樂及文化事務署，與該署討論提供社區設施的事宜；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 10.1 和 10.2 段。當局已按照《香港規劃標準與準則》的規定，在分區計劃大綱圖上預留土地(約 17.2 公頃)闢設區內政府、機構或社區設施，配合該區人口增長。申請人並無提出充分理據，以支持把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。市民建議在申請地點闢設多種政府、機構或社區設施，但規劃署曾諮詢有關部門，這些部門均沒有作出具體表示，要求增撥土地或在此地點闢設有關設施。申請地點位處馬鞍山鐵路大圍站上蓋，適宜用作綜合發展。這亦符合有關的規劃意向，就是在鐵路車站附近進行較高密度的發展，把握發展機會，以期縮短步行距離、減少交通擠塞和減低因此而對環境造成的影響。把申請地點劃為擬議的「政府、機構或社區」地帶，不但會損害「綜合發展區(1)」用地的發展，也會影響連接此策略性交通樞紐的行人天橋系統計劃。分區計劃大綱圖上現有的「綜合發展區(1)」地帶的區劃，已於二零零零年通過法定的規劃程序，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)當時也根據《城市規劃條例》的規定充分考慮有關反對。當局在審議九鐵就申請地點所提交的規劃申請時，已按照既定的程序諮詢公眾，而區內人士提出的反對亦已轉交城規會加以考慮。由於《城市規劃條例》並無條文容許城規會撤銷／撤回已批給的規劃許可，因此，即使申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，九鐵仍可落實已獲批准的計劃。不過，九鐵可以檢討已獲批准的規劃申請，並調整其發展計劃。規劃署已把公眾的疑慮轉告九鐵，讓九鐵考慮。

7. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。葉柱政先生陳述下列要點：

- (a) 假設小組委員會委員不是大圍居民或不熟悉大圍的情況，他認為委員或許不會完全了解這宗申請所關注的事宜；
- (b) 大圍現有的規劃十分理想，因為較高的建築物建於近山的位置，中心地帶則建有低層的建築物。這樣的布局為大圍舊區提供開揚的景觀，使居民可欣賞天空和山巒的美景。計劃在該舊區興建約 20 座 50 至 60 層高的高層樓宇，是規劃上的失誤，這些樓宇比現有樓宇高兩至三倍，居民完全不可接受；
- (c) 由於城市規劃會直接影響區內居民的生活環境質素和他們所享有的權利，故此他們是主要相關人士，應可取得所有的規劃資料。當局在作出決定時也應充分考慮居民的意見。他認為城規會的委員可能沒有充分了解大圍的情況，故此未能在知情情況下，作出決定；
- (d) 他強調城規會所擔當的角色，是改善市民的生活質素，而非增加政府的收入，或協助九鐵或其他地產發展商進行發展計劃；
- (e) 關於申請地點現有規劃為何不合情理，葉先生指出：
  - (i) 「綜合發展區(1)」地點的規劃過程既不公開，又不透明，居民並不知悉有關建議的細節。因此無法在規劃初期提出意見。環保觸覺曾進行調查，收集了約 500 名大圍居民的意見。調查結果顯示，70% 的受訪者不知道獲准在申請地點進行的發展項目的密度和細節；
  - (ii) 沙田區議會在二零零一年曾強烈反對申請地點的規劃，並對政府漠視他們就大圍缺乏各種政府、機構或社區設施提出的意見，表示遺憾。儘管沙田區議會提出反對，但城規會仍然批准九鐵的發展計劃；

- (iii) 在申請地點進行綜合發展項目，並不符合《香港規劃標準與準則》第十一章(城市設計指引)的規定，包括保留山脊線／山峰；在天然景色四周提供觀景廊，以促進市民的心境健康；勾劃順應地勢發展的建築物高度輪廓；以及避免興建「突兀」的建築物等等；
  - (iv) 申請地點應按原先的規劃意向，用作政府、機構或社區用途，因為該地點位於大圍峽谷的中部，區內居民可徒步前往。他知悉衛生署署長會考慮把現有的瀝源母嬰健康院遷往大圍；郵政局局長樂意進一步研究可否把現有的其中一間郵政局遷移；康樂及文化事務署署長支持提供多些籃球場；教育局局長不反對預留更多學校用地；以及區內人士曾要求當局提供更多社區設施，並憂慮大圍的高密度建築物會引致「屏風效應」；
  - (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與綜合用途的高層住宅和商業發展相比，改劃用途地帶建議屬較為理想的發展計劃，因為有關建議可減少對視覺所造成的影響，並提供更多園景綠化區；以及
  - (vi) 除了九鐵外，當局所接獲的大部分意見均支持這宗申請。
- (f) 關於規劃署不支持這宗申請的理由，他在回應時指出：
- (i) 《香港規劃標準與準則》就政府、機構或社區設施所訂的供應標準只是最低的要求；
  - (ii) 雖然沙田區約 30% 的人口居於大圍，但大部分政府、機構或社區設施卻不是設於該區。他注意到當局就政府、機構或社區設施所預留的用地位置並非適中；



- (iii) 城規會不應只着眼於一塊土地所帶來的收入和發展潛力，也應着重其他相關的規劃因素；
  - (iv) 在火車站上蓋興建高密度住宅樓宇，不再是理想的發展模式，這與《香港規劃標準與準則》第十一章所訂明的城市設計原則牴觸；
  - (v) 居民完全不接受核准的綜合發展項目，因為該項目不但會破壞現有的環境，更會削弱居民的歸屬感；以及
  - (vi) 《香港規劃標準與準則》訂明，在發展過程中，規劃師或須為各方權衡發展的目的和需要，謀求取得圓滿的解決辦法；但是擬議的綜合發展項目並不是區內居民所接受的解決辦法。
- (g) 對於九鐵反對這宗申請的理由，他在回應時指出：
- (i) 九鐵所建議的綜合發展項目，並未有就居民所提出的反對意見，作出回應；
  - (ii) 居民不接受這項計劃，因為會嚴重削弱他們對當地社區的歸屬感；
  - (iii) 在綜合發展項目完成後，大部分的休憩用地會由私人管理，大圍的居民並不能享用；
  - (iv) 人口和停車位數目增加會帶來更大的交通量，導致交通擠塞；
  - (v) 小組委員會應就九鐵所蒙受的工程費用損失，與進行「不良」發展所造成的社會成本作比較；以及
  - (vi) 九鐵在落實發展項目前，應先進行全面的規劃研究。

8. 申請人李世鴻先生說，他已在大圍居住 25 年。他提出的改劃用途地帶申請，只是把申請地點的用途地帶恢復為「政府、機構或社區」。由於政府沒有進行充分的公眾諮詢，而沙田區議會也未能充當居民和政府之間的溝通橋樑，因此區內居民就九鐵於申請地點進行發展一事的知情權受到剝奪。他強調雖然城規會在二零零二年已批准在申請地點進行綜合發展的申請，但他在二零零六年年中才知悉此事。

9. 申請人說，大圍居民對九鐵的發展項目深表不滿，主要因為高層樓宇會遮擋陽光和阻礙新鮮空氣流通，影響居民的健康。此外，大圍缺乏圖書館、社區會堂、體育場地等政府、機構或社區設施。九鐵認為進行綜合發展項目可提高社區意識，他對此表示懷疑，因為不少大圍居民曾經表示，如擬議的發展項目如期進行，他們會遷離大圍。

10. 朱凱迪先生提出下列要點：

- (a) 大圍現有的發展模式，即較高的建築物建於近山的位置，中心地帶則建有低層的建築物，已存在 30 多年。九鐵的發展項目會破壞這個發展模式；
- (b) 他們明白，車站上蓋的物業發展收入是投資興建新鐵路路線的重要財政來源，但由於地價和樓價在近期急升，政府應考慮騰出原本規劃作發展用途的一些土地，而非透過改善規劃。就此而言，九鐵應就其損失的收入提供詳細數據；以及
- (c) 他提述文件的第 10.2(c)段，要求當局澄清，如小組委員會批准現有申請，可否阻止九鐵進行已獲批准的發展項目。

11. 廖雁朝女士說，她已在大圍居住超過 20 年，但直到今年年初才知悉九鐵的發展項目。九鐵認為進行發展項目可鼓勵居民使用公共交通工具，從而紓緩道路的擠塞情況，她對此表示懷疑。她指出，東鐵的載客量已達飽和，即使在非繁忙時間，列車也出現超載情況。

12. 主席澄清說，小組委員會邀請申請人及其代表出席會議，目的是請他們就這宗申請作出陳述並回答委員的提問。對於申請人及其代表就九鐵及其財務和營運事宜所提出的問題和意見，小組委員會並不能作出回應。不過，在問答部分結束後，小組委員會便會討論這宗申請，屆時會考慮所有相關的資料。主席也說，委員並非必須是在該區居住，方會熟悉區內情況。委員會獲取足夠資料(包括照片、繪圖、圖則等視像資料)，以便易於理解有關個案。

13. 委員提出下列問題：

- (a) 當局在二零零零年把分區計劃大綱圖所載申請地點改劃為「綜合發展區(1)」地帶時，有沒有進行公眾諮詢，而區內居民當時提出的意見為何；
- (b) 大圍是否缺乏政府、機構或社區設施；以及
- (c) 文件第 10.3 段說「九鐵可能須檢討已獲批准的規劃申請及修訂發展計劃」。是否設有機制，讓九鐵修訂其發展建議？

14. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生提出下列要點：

- (a) 現有的「綜合發展區(1)」地帶劃分，已於二零零零年通過法定的規劃程序，城規會當時也根據《城市規劃條例》的規定充分考慮有關反對；
- (b) 除了體育場地、體育中心和老人服務外，沙田區(包括大圍)的政府、機構或社區設施的供應大致充足。雖然規劃署會在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的地方物色合適用地闢設體育場地／中心，但有些設施(如社區中心和日間護理中心)以院舍為本，當局可在院舍內提供這些設施，而不須物色用地。至於公眾人士聲稱供不應求的各種政府、機構或社區設施，當局已在分區計劃大綱圖上預留土地，並劃為「政府、機構或社區」地帶。這些項目何時落實，視乎有關部門的資源分配和推行時間表而定；以及

- (c) 根據《城市規劃條例》的規定，如建議對核准計劃作出修訂，必須向城規會申請規劃許可。不過，該條例並無訂明城規會可要求申請人修訂核准發展計劃。

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

### 商議部分

16. 為作出澄清，秘書簡述當局就申請地點的擬議發展諮詢公眾的情況：

- (a) 二零零零年八月四日，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/14》上的申請地點由「政府、機構或社區」地帶和「其他指明用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶。在圖則展示期間，當局接獲七份反對書，其中一份由沙田區議會的議員提交，反對把火炭、沙田頭(現稱為車公廟站)和大圍的三塊車站用地劃為「綜合發展區(1)」地帶。二零零一年一月十六日，城規會轄下的聆訊反對小組委員會在進一步考慮有關的反對意見後，決定不針對這些意見而建議對分區計劃大綱圖作出修訂。聆訊反對小組委員會亦同意，城規會須擬備規劃大綱，為「綜合發展區(1)」地帶的未來發展提供指引，而規劃署應盡量解決反對者所關注的問題；
- (b) 二零零一年十月和十二月，當局把規劃大綱的擬稿提交沙田區議會轄下的發展及房屋委員會討論。沙田區議會議員所關注的問題，主要是申請地點發展項目規模過大，因此要求降低發展項目的最大地積比率，並限制最高建築物高度。他們亦要求在擬議的發展項目內提供各種設施，包括室內運動場，體育館、社區會堂、郵政局及圖書館等；

- (c) 規畫署針對沙田區議會所關注的事宜，修訂了規畫大綱，並於二零零二年一月把經修訂的規畫大綱提交小組委員會考慮。小組委員會備悉地區諮詢所得結果後，認為有需要確保發展項目的建築物設計新穎和外形優美，而在高度方面最好能有所變化。申請地點的部分土地可興建一些較高的樓宇，作為發展項目的焦點，其餘樓宇的高度則可以較低。在小組委員會通過規畫大綱後，當局把該規畫大綱送交九鐵，以便九鐵擬備規畫申請；
- (d) 沙田民政事務專員在處理九鐵所提交的第一份規畫申請(編號 A/ST/555)時，曾諮詢七名地區人士，包括沙田區議會議員，其中兩名人士反對上述申請，主要理由是建築物的高度過高，以及發展項目的社區設施不足。委員在考慮上述申請時，得悉申請人已嘗試改善建築物的設計和規畫，透過羣組形式及弧形設計，減輕屏風效應，並提供更寬闊的觀景廊。為了善用准許的建築樓面面積，以及興建設計新穎、外形優美及高度不同的地標式建築物，九鐵須在申請地點的部分土地興建一些較高的樓宇。關於區內人士對提供政府、機構或社區設施的關注，有關的政府部門確認九鐵已在發展項目內加入一切所需的政府、機構或社區設施。二零零二年三月十五日，小組委員會在附加條件的情況下批准有關申請。九鐵其後提出兩宗規畫申請，擬對有關的綜合發展項目作出修訂。小組委員會分別於二零零三年和二零零五年在附加條件的情況下批准這兩宗申請，在進行諮詢時，區內人士對這兩宗申請並無意見。

17. 主席表示，當局在修訂分區計劃大綱圖的用途地帶和審議九鐵所提交的規畫申請時，已按既定程序進行公眾諮詢。小組委員會亦已考慮區內人士(包括沙田區議會)所關注的事宜。

18. 一名委員表示完全了解區內居民的關注和不滿。這名委員由於居住在大圍附近，因此明白有關的道路和鐵路擠塞情況。主席說，擬議的發展項目是小組委員會在數年前考慮當時的相關因素後，才獲得批准。可是，法例並無訂明城規會可要

求九鐵修訂已核准的計劃。因此，即使小組委員會批准現有的改劃用途地帶申請，九鐵仍可落實上述核准計劃。

19. 一名委員建議規劃署與九鐵接觸，以便修訂擬議發展的設計，減輕可能出現的屏風效應。亦可通過跨部門的協商，要求九鐵在發展項目中加入更多政府、機構或社區設施，以解決居民所關注的事宜。主席請秘書處把上述建議轉告有關的政府部門和九鐵，以供考慮。

20. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 當局已在沙田區預留足夠土地，以供闢設地區性政府、機構或社區設施，應付沙田區計劃人口的長遠需求。申請人沒有提出充分的理據，以支持把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (b) 申請地點位處策略性交通樞紐的重要位置。當局認為把該地點劃為「綜合發展區(1)」地帶以便進行綜合商業和住宅發展，實屬恰當，將能善用珍貴的土地資源。

[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、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士，以及李欣明先生此時返回會議席上。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/MOS/71 擬在劃為「綠化地帶」的西貢(北)第 218 約地段第 1831 號興建屋宇(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/MOS/71 號)
-

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士表示文件第 6 頁的取代頁已發送給委員。他接著簡介這宗申請，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——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，因為擬議小型屋宇的建築工程會干擾「綠化地帶」內現有林地的植物。運輸署助理署長／新界亦對這宗申請有所保留，因為如批准擬議發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。雖然擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，卻符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點和小型屋宇的覆蓋範圍完全位於鄉村範圍內。擬議發展與附近的鄉郊環境互相協調，預計不會對附近地區造成不良影響。

22. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

23. 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十一月三十日止。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必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，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；
- (b) 申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/ST/659 擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村第 176 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/ST/659 號)

---

- (iii) A/ST/660 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的沙田禾寮坑村第 176 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/ST/660 號)

---



- (iv) A/ST/661 擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村  
第 176 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/ST/661 號)
- 
- (v) A/ST/662 擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村  
第 176 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/ST/662 號)
- 
- (vi) A/ST/663 擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村  
第 176 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/ST/663 號)
- 

#### 簡介和提問部分

25. 由於編號 A/ST/659 至 663 的申請性質類似，而且申請地點位置接近，小組委員會同意一併考慮這五宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士表示，由申請編號 A/ST/663 的申請人遞交的補充資料已在會議上提交，以供委員參考。他接著簡介這五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 於每個申請地點各興建一幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (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，因為如批准擬議發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。漁農自然護理署署長不支持編號 A/ST/659、661、662 和 663 的申請，因為申

請地點草木茂盛，而大部分植物屬於本地品種，具保育價值。他對編號 A/ST/660 的申請亦有所保留，因為申請地點位於以噴漿混凝土護面的斜坡上，長有數棵零星的本土樹木，附近亦發現一條經改道的河道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這些申請，因為申請地點位於緩衝林地內，該林地把禾寮坑村與中等密度的住宅發展(艷霞花園和樂怡小築)分隔，為綠化環境和美化市容提供珍貴資源，而樂信徑燒烤場亦設於該林地內。擬議發展會導致現有樹木被砍伐，並會分割綠化地帶。鋪設必要的通道會進一步改變樂信徑燒烤場和綠化地帶的景觀特色；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，均反對全部申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內的土地未能善用；當局已在禾寮坑村西面的政府土地預留了超過 10 塊小型屋宇用地，因此不應在「鄉村式發展」地帶外興建擬議小型屋宇；擬議發展會對「綠化地帶」的景觀和視覺效果造成不良影響；以及倘申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務專員表示，城市規劃委員會應審慎考慮反對者的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這五宗申請，理由詳載於相關文件第 12.1 段(申請編號 A/ST/660 的文件則載於第 12.2 段)。有關申請不符合《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》，即申請地點草木茂盛，其中大部分植物為本地品種，具保育價值。進行擬議發展須廣泛砍伐現有天然樹木，對附近地區的景觀造成不良影響。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然禾寮坑村「鄉村式發展」地帶內的土地供不應求，但「鄉村式發展」地帶內的土地並未完全用作興建小型屋宇。倘批准這些申請，會立下不良先例，同類申請將會增加。

倘這類申請均獲批准，累積影響所及，建築物發展會迅速增加，導致附近道路網的交通情況惡化，以及該區環境的整體質素下降。

26. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應主席的詢問時表示，他曾向地政專員查核，但未能找到提意見的市民聲稱在「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地。不過，根據文件內的圖 A-2，這些申請地點西面有一個停車場，位於禾寮坑的「鄉村範圍」內。由於該停車場所佔用的土地具有地段編號，可能屬於私人地段，或可用作興建小型屋宇。

### 商議部分

27. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應一名委員的詢問時表示，現時這五宗申請的申請地點與申請編號 A/MOS/71 的申請地點全部均劃為「綠化地帶」，且位於「鄉村範圍」內。兩類申請地點的分別在於前者草木茂盛，長有大量本土樹木，而後者則只有一幢殘破的村屋。這名委員建議反對理由應述明對林地和本土樹木造成的不良影響。其他委員同意。

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/ST/659 至 663 的申請，拒絕每宗申請的理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點草木茂盛，其中大部分植物為本地品種，具保育價值。進行擬議發展須廣泛砍伐現有天然樹木，對附近地區的景觀造成不良影響。申請人並無建議採取任何紓緩措施，以處理對景觀造成的不良影響；
- (b) 擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的岩土情況、交通和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TK/242 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘村第 26 約地段第 254 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/242 號)
- 

#### 簡介和提問部分

29. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年十一月十四日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，為申請提供理據。

#### 商議部分

30. 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)]

- (viii) A/TP/394 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔水圍第 5 約政府土地興建政府垃圾收集站及公用事業設施裝置(污水泵房)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/394 號)
- 

#### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議政府垃圾收集站及公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

32. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

33. 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十一月三十日止。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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在工程動工前，須向大埔地政專員提交清拆申請書；

- (b) 不准在大埔公路－大窩段鋪設直達申請地點的車輛通道，並須就施工期間的臨時交通安排提交建議，供運輸署署長考慮；
- (c) 擬議污水泵房屬於《環境影響評估條例》所載的指定工程項目，在動工前須取得環境許可證；
- (d) 一條現有淡水管(標稱直徑 20 毫米)會受到影響。倘因擬議發展項目而須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用；
- (e) 一條現有鹹水管(標稱直徑 300 毫米)會受到影響。倘無法縮減申請地點的範圍以避開受影響的鹹水管，便須把由鹹水管中線起計 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用；
- (f) 緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (g) 詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後制定；
- (h) 在設計擬議污水泵房的階段，申請人或其顧問須徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)和香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)的意見，並就申請地點內的公用事業設施安排達成協議。如有需要，應要求中電和煤氣公司改變電纜及／或氣體喉管的路線，遠離任何與污水分站用地相關的構築物、垃圾收集站或垃圾車；
- (i) 在施工期間，申請人或其承辦商須聯絡中電和煤氣公司，並在進行地盤工程前，就臨時安全措施和工程施工方法達成協議；
- (j) 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》擬備的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (k) 申請人及其承辦商在氣體喉管附近進行工程時，須遵守《氣體安全條例》(第 51 章)和相關的《氣體安全(氣體供應)規例》(包括《避免氣體喉管構成危險的工作守則》的規定)；
- (l) 建築工程竣工後，任何保留在申請地點內的電纜或氣體喉管應與任何構築物保持適當距離，以便中電和煤氣公司的人員可隨時到場維修或保養有關電纜或氣體喉管；以及
- (m) 留意食物環境衛生署署長就重置工程所提出的詳細意見(載於文件的附錄 III)。

[李欣明先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-KTS/255 擬在劃為「農業」地帶的  
上水坑頭村第 94 約  
地段第 496 號 G 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-KTS/255 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (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，因為如批准擬議發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，主要以有關交通、排水和污水的事宜為理由反對這宗申請。民政事務專員表示，坑頭村村代表主要以有關排水、污水、交通和風水的事宜為理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即小型屋宇的覆蓋範圍約有 68% 在坑頭村的鄉村範圍內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議小型屋宇與附近饒富鄉郊特色的鄉村環境，並非不相協調。雖然運輸署助理署長／新界以交通為理由對這宗申請有所保留，但申請地點附近共有 26 宗有關小型屋宇發展的同類申請已獲批准。對於區內人士提出的反對，須注意風水事宜不屬於規劃考慮因素，也不屬於城市規劃委員會（下稱「城規會」）的職權範圍。至於就排水和污水問題提出的關注，有關政府部門並無就這宗申請提出負面意見／反對。如須為擬議發展設置通道，當局會提醒申請人應確保該通道符合有關法定圖則的條文，如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 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十一月三十日止。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) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有  
關設計及設施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。

38. 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：
  - (i) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
  - (ii) 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，以供水給擬議發展。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) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須  
為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進  
行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的  
條文；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規  
會所批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-LYT/370 在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 652 號龍山寺 3 樓、4 樓、5 樓及 6 樓(佔各樓層的一部分)關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)；地段第 641 號(部分)、第 642 號 B 分段(部分)、第 636 號(部分)及毗連政府土地關設兩個附屬露天訪客停車場，及在布格仔路部分路段進行道路擴闊工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/370 號)
- 

### 簡介和提問部分

39. 葉天養先生曾經參與關於申請地點的法律事務，因此就這宗申請申報利益。

[葉天養先生此時暫時離席。]

40. 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) 關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)，兩個附屬露天訪客停車場，及在布格仔路部分路段進行道路擴闊工程；
- (c) 政府部門的意見——從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議附屬泊車設施有所保留，因為有大片面積約 2 690 平方米的土地會以混凝土鋪築，提供 60 個車位和一個長 30 米的上落客處，與鄰近綠化地帶的自然景觀不相協調。運輸署助理署長／新界告知，布格仔路並非由運輸署／路政署負責管理／維修，民政事務處可能須負責有關道路在擴闊後的保養事宜。民政事務專員表示，由於擬議道路擴闊工程涉及通行權事宜和多塊

私人地段，民政事務處在履行有關道路的維修責任前，這些問題須先獲得解決；

- (d) 在法定公布期內接獲 966 份公眾意見書，其中 949 份由龍山寺收集後提交，表示支持這宗申請，理由是靈灰安置所提供適當的靈灰安置管理服務；促進宗教、旅遊及經濟發展，以及為村民提供免費穿梭巴士服務。粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由是他收到區內居民基於道路擴闊工程對環境造成不良影響而提出的反對。一名北區區議員認為，在有關地點開始用作靈灰安置所前，申請人應事先取得規劃許可，他亦認為把這項違例發展納入規管，會立下先例；
- (e) 民政事務專員告知，粉嶺區鄉事委員會主席、一名原居民代表、一名龍躍頭村居民代表和一名祠堂村居民代表反對這宗申請，主要理由是風水事宜，以及村民和廟宇現正就租約協議屆滿後靈灰安置所的維修責任進行訴訟程序。另一方面，兩名祠堂村原居民代表和一名龍躍頭村原居民代表支持這宗申請，因為靈灰安置所可為原居村民提供服務，而龍山寺亦是一所聲譽良好的廟宇；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。這宗申請主要是在龍山寺三至六樓現有的靈灰安置所內設立 17 632 個壁龕。靈灰安置所用途與廟宇內的現有宗教機構用途並非不相協調。擬議發展應不會對附近地區的排水、排污和環境造成重大的不良影響。有關政府部門不反對這宗申請。運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，條件是附加有關設計和興建道路擴闊工程的規劃許可附帶條件，以及要求申請人提交平面圖，顯示平日和在特別節日期間，泊車位、貨物起卸處和車輛轉動空間的運作情況。至於有居民關注道路擴闊工程對景觀和布格仔路的現有樹木造成影響，當局會透過適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，要求申請人提交和落實保護樹木和美化環境建議。為防止靈灰安置所的規模進一步擴大，建議附

加一項附帶條件，把壁龕的數目限制為最多 17 632 個。至於區內居民和公眾人士以風水和訴訟程序為理由反對這宗申請，由於並非規劃事宜，因此不屬於城市規劃委員會的職權範圍。

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士回應一名委員的詢問時說，龍山寺先前涉及一宗規劃申請(編號 IDPA/NE-LYT/2)。這宗申請擬於第 85 約地段第 652 號興建一所廟宇，於一九九一年二月二十二日獲規劃署署長批准。該核准計劃並無顯示會提供壁龕或靈灰安置所用途。可是，申請人聲稱在龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖於一九九零年八月十七日刊憲前，在當時的龍溪庵(重建後為現時的龍山寺)約有 1 092 個先人的骨灰甕和神主牌，因此根據《城市規劃條例》應視作「現有用途」。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答該名委員進一步的提問時說，現時廟宇的三至六樓已提供這宗申請所涉的 17 632 個壁龕。由於當局發出了強制執行通知書，要求租戶於二零零七年十月十日前中止靈灰安置所用途(在緊接一九九零年八月十七日之前已經存在的該等用途除外)，申請人遂提交這宗申請，以便把違例的靈灰安置所用途納入規管。

42. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答一名委員的提問時說，申請人建議闢設附屬停車場和進行道路擴闊工程，是為符合運輸署的要求。申請人先前曾使用廟宇附近一些空置土地作停車場用途，但有關用途已因規劃事務監督採取執行管制行動而中止。環境保護署黃漢明先生指出，擬議停車場面積廣闊，他擔心申請人會把它用作公眾停車場。許惠強先生說，擬議停車場是廟宇的附屬設施，只供訪客使用。此外，由於廟宇位置偏遠，除特別節日外，理應不會有太多訪客。

#### 商議部分

43. 黃漢明先生擔心擬議停車場會用來停泊重型車輛，對附近地區的環境造成滋擾。委員贊同這點，並同意附加一項規劃許可附帶條件，限制擬議附屬停車場不能用作商營停車場，以及不能停泊重型車輛。

44. 一名委員留意到村民和該廟宇現正就靈灰安置所的維修責任進行訴訟程序，並詢問實施規劃許可附帶條件，把壁龕數目的上限定為 17 632 個，做法是否恰當。秘書告知廟宇在未取得規劃許可的情況下而提供了 17 632 個壁龕；申請人提交這宗申請，目的是要把這項違例的靈灰安置所用途納入管制。倘日後壁龕的數目超出 17 632 個的上限，則須重新提出規劃申請。另一名委員詢問，當局可否減少所批准的壁龕數目，因為部分壁龕並無放置骨灰。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士說，儘管靈灰安置所只有約 70% 的壁龕放有骨灰，但放有骨灰的壁龕分散各層，因此在執行規劃管制行動時會有實際困難。秘書指出，由於申請人所提交的技術評估報告顯示，設有 17 632 個壁龕的靈灰安置所不會對環境、交通和社會造成不能接受的影響，小組委員會似乎沒有充分理由減少這宗申請所涉的壁龕數目。

45. 由於申請人未能就進行道路擴闊工程取得部分土地擁有人的同意，一名委員對工程表示關注。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，當局建議附加一項有關道路擴闊工程的規劃許可附帶條件，倘有關工程未能在限期前完成，所批給的規劃許可便會撤銷。

46. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 申請處所內的壁龕數目不得超出 17 632 個；
- (b) 指定停車場不得以商業停車場的形式經營；
- (c) 在指定的停車場內，不得停泊中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭和拖架)；
- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)，提交布格仔路道路擴闊工程的設計，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，布格仔路道路擴闊工程須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零零八年十一月三十日或之前)落實，而有關工程必須符合運輸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(即在二零零八年五月三十日或之前)，提交顯示平日及在特別節日時泊車位、貨物起卸和車輛轉動空間運作情況的平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，顯示平日及在特別節日時泊車位、貨物起卸和車輛轉動空間運作情況的平面圖須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零零八年十一月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸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(即在二零零八年五月三十日或之前)，提交景觀影響評估報告、樹木調查和保護樹木計劃，以及紓緩景觀影響的建議，而有關報告、計劃和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，保護樹木計劃和紓緩景觀影響的建議須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零零八年十一月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，滅火水源及消防裝置須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零零八年十一月三十日或之前)提供，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(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。

47. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請所涉用途前，須事先取得規畫許可。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就提供穿梭巴士往申請處所的服務取得運輸署署長的批准；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
  - (i) 在設有靈灰安置所的樓層，每層到訪人數不得超過 200 人，否則會超出走火通道可容納的人數；
  - (ii) 倘申請地點發現任何違例建築工程，當局可根據《建築物條例》的規定，採取管制行動；以及
  - (iii) 倘擬進行任何新建築工程，須根據《建築物條例》的規定由認可人士提交正式申請；
- (c) 留意規畫署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須考慮以草皮鋪面，取代現有的混凝土路面及／或種植樹木和灌木，為露天停車場注入綠化元素，使停車場與四周自然環境融和。以可移動的花盆栽種植物作為臨時措施，從景觀規劃角度而言，不能接受。所有擬議植物均須於無底部的固定花槽或地上栽種；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
- (i) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以便能供水給擬議發展。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
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (f) 與粉嶺區鄉事委員會代表和龍躍頭村村民聯絡，以解決他們所關注的事項。

[陳偉明先生此時離席，葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/NE-LYT/371 擬在劃為「康樂」地帶及「農業」地帶的粉嶺塘坑第51約地段第2870號A分段設置私人發展計劃的公用設施裝置(組合式電力變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/371號)
- 

#### 簡介和提問部分

49. 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(組合式電力變壓站)；



- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於常耕農地；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。民政事務專員表示，塘坑(下)的居民代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議電力變壓站規模細小，與毗鄰鄉村環境並非不相協調，亦不大可能會對附近地區造成不良影響。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但由於擬議用途規模細小，加上有關設施是日後發展項目的必需設施，申請地點亦只有小部分位於「農業」地帶內，因此有關用途可以接受。

50. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

51. 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十一月三十日止。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。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；以及
- (c) 提供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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意北區地政專員的意見，即有關地段擁有人須向北區地政處提交正式的短期豁免書申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須提供連接申請地點的緊急車輛通道；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須提交擬議車輛通道的詳情，以供考慮；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 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，以供水給有關發展。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；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；地盤平整工程產生的所有廢土須蓋好，並保護附近所有河道免受污染或淤塞；
  - (iii) 須遵守《水污染管制條例》所訂有關污水排放的最新規定；以及
  - (iv) 不准儲存及排放毒物及可燃或有毒溶劑、石油或焦油或其他有毒物質。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-4 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「道路」用地的  
上水古洞南第 95 約地段第 2242 號(部分)、  
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(修訂已核准的計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/228-4 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 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現時與新鴻基有業務往來，因此就此議項申報利益。小組委員會知悉鄭恩基先生已就未能出席會議致歉。

[葉天養先生此時暫時離席。]

54. 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) 擬建屋宇(修訂已核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員表示，一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由是有關發展會對交通及排水造成影響、區內村民可能會受到滋擾，以

及區內公共空間減少。古洞南一名村民反對這宗申請，因為有關申請涉及把村民現在使用的車輛通道或享有的通行權封閉／取消，而且拆毀古洞南路以北的歷史古迹；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 9.1 段。這宗申請只涉及輕微修訂先前的核准計劃。有關政府部門不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見。區內人士基於有關發展會對交通和排水造成影響，以及對區內村民構成滋擾，反對這宗申請，但有關的反對理由與修訂核准計劃的建議無關。該歷史古迹是一座由古洞南居民興建的廟宇，位於申請地點範圍以外。當局會促請申請人繼續向區內村民簡介擬議發展的內容，並就此事項與他們保持聯絡。

55. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

56. 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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 落實申請人提交的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 設計並提供污水處理設施／接駁申請地點的污水渠，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (e) 石湖墟污水處理廠的改良工程現定於二零零九年完成，在該日期前不得安排居民入伙；
- (f) 設計並提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交天然山坡災害研究，並採取研究提出的緩解措施，而有關研究及措施必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據契約取得北區地政專員的批准；
- (b) 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；以及
  - (ii) 申請地點的現有總食水管(已納入合約編號23/WSD/06的復修計劃內)受到影響。受擬議發展影響而須進行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，解決可能產生的協調問題；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
  - (i) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積及地積比率時，申請地點的擬建迴旋處不應計算在地盤面積內；
  - (ii) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積及地積比率時，任何按照《建築物條例》第16(1)(p)條而須關建的內街不應計算在地盤面積內；

- (iii) 通往申請地點所有建築物而闢設的緊急車輛通道，在各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
- (iv) 每個地盤應可自行運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表 1 有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的規定；
- (d) 公路上的樹木如受到影響，須徵詢康樂及文化事務署署長及路政署總工程師／新界東的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即所有私人設施及構築物必須建於有關地段內，並由該地段的擁有人負責保養；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即與先前的核准計劃相比，現時這項計劃有較多屋宇位置更接近交通繁忙的粉嶺公路，交通噪音影響嚴重。因此，現時的擬議計劃或須加強緩解措施(例如設置高逾六米的隔音屏障)；
- (g) 向區內村民簡介擬議發展，並就此事項與他們保持聯絡；以及
- (h) 留意文件第 8.1.11 段區內人士的反對意見，並在施工階段盡量減少對區內居民構成滋擾。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士及賴碧紅女士出席會議，解答委員的提問。他們均於此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、吳少俊先生及李志源先生此時應邀出席會議，葉天養先生則在此時返回會議席上。]

## 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/TSW/38 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場地下 B 部分 A130 號鋪  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/38 號)
- 

### 簡介和提問部分

58. 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) 擬設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

59. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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十一月三十日止。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。有關許可須附加條件，即申請人須在擬

設補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的一般建築圖則／牌照申請，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (b) 與申請處所相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL/156 在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4583 號餘段闢設臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、食肆和商店及服務行業(冷凍食物零售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/156 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、食肆和商店及服務行業(冷凍食物零售)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。在周末及公眾假期晚上進行戶外燒烤活動會產生噪音，可能對附近居民構成滋擾。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，申請地點現時經營的業務未獲發



給食物牌照。自二零零六年八月以來，當局接獲 15 宗投訴，內容與無牌食肆、不潔食物、鼠害與蒼蠅為患有關。當局根據《食物業規例》共提出 14 項檢控；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，因為申請地點毗鄰住宅發展，以及現時燒烤場的運作產生噪音和臭味，造成滋擾；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 10.1 段。申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。由於申請地點毗鄰住宅發展，倘燒烤場於每日上午十時至晚上十一時營業，會對附近居民造成噪音滋擾。就這方面，環保署署長及食環署署長接獲投訴，指現時燒烤場的運作對環境造成滋擾，影響公眾衛生。申請書並無提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。批准這宗申請會為「休憩用地」地帶內其他同類申請立下不良先例。

63. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

64. 委員留意到若申請用途能提供康樂用地，供區內居民和公眾人士使用，有關用途可視作符合「休憩用地」地帶的規劃意向，因此文件第 10.6(a)段所載拒絕申請的理由可能不適用於這宗個案。秘書建議刪除該項拒絕理由。委員表示贊同。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展會產生噪音及臭味，對附近居民造成滋擾，亦構成公眾衛生問題，因此就環境方面而言，不適宜進行有關發展；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通及排水造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗規劃申請會為「休憩用地」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致附近地區的環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL/157 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗馬棠路第 120 約地段第 1371 號 C 分段(部分)、第 1371 號餘段及第 1372 號 D 分段至 H 分段闢設分層住宅(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/157 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建分層住宅；
- (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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

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十一月三十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、車輛轉動空間及泊車安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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，即這宗申請附載的草圖不清晰，以及申請人已就二零零七年四月提交的書面查詢作出若干修訂，他會留待提交建築圖則的階段，才就有關建築設計提出意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬。擬建停車場及上落客貨設施須符合《香港規劃標準與準則》的相關規定(詳載於文件附錄 II)，有關設計亦須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 236 號的規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與馬棠道的任何現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關發展的密度不得超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂範圍。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定道路，則發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人須確保根據《建築物(規劃)規例》第 5 條闢設通往申請地點的路徑，亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的規定。根據《建築物條例》，進行任何建築物改動及加建工程，事先須獲建築事務監督批准或同意，但獲豁免者除外。當局可根據《建築物條例》第 24 條，對事先未獲建築事務監督批准及同意的任何建築工程，採取管制行動。當局會在提交建築圖則的階段進行詳細檢查；
  
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即受擬議發展影響而須進行的任何水管改道工程，所需費用概由申請人承擔；以及
  
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞。如在申請地點進行任何發展，須作全面的岩土工程勘察。有關勘察可能需要具有經驗的岩土工程師在岩土工程設計及監督方面積極參與。此外，任何私人發展建議亦須提交建築事務監督審批。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/275 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山上章圍第 122 約地段第 394 號  
(部分)和第 395 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場，供停泊私家車及  
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-PS/275 號)
- 

簡介和提問部分

70. 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) 臨時公眾停車場，供停泊私家車及輕型貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由包括噪音滋擾及貨車停泊問題，加上申請人在未取得規劃許可的情況下已開始作業；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 11.1 段。鑑於有關發展的規模及性質(只供停泊私家車和輕型貨車)，加上申請人已建議限制停車場的運作時間，相信這項發展應不會對附近地區的環境、排水、交通和景觀造成嚴重的不良影響。相關政府部門並沒有就這宗申請提出反對。小組委員會曾在有附帶條件的情況下，批准多項涉及同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。對於區內人士就噪音滋擾而提出的反對，可透過附加文件第 11.3(b)及(c)段所建議的規劃許可附帶條件，禁止重型車輛停泊和限制停車場的運作時間。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／停放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊重量達 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PS/248 的申請在申請地點落實提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)，就申請地點的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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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。

73. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可。

74. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點內的違例構築物(如有的話)。當局可根據《建築物條例》第 24 條對該等構築物採取行動。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)必須提出正式的申請，以待批准；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清通往申請地點的道路／通路／路徑的土地類別，以及該道路／通路／路徑的管理和保養維修責任誰屬；以及
- (d) 遵守環境保護署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/279 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號及毗連政府土地進行住宅發展，包括商業設施及平整政府、機構或社區用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/279 號)
- 

#### 簡介和提問部分

75. 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。葉天養先生和鄭恩基先生現時與新鴻基有業務往來，所以就此議項申報利益。小組委員會知悉鄭先生已就未能出席會議致歉。由於有關文件載述申請人要求延期考慮這宗申請的事宜，委員同意葉先生無須離席。

76. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年十一月十二日要求延期考慮其申請，以便有時間處理相關政府部門就擬議用途提出的負面意見。

#### 商議部分

77. 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)]

- (vi) A/YL-KTS/408 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約  
地段第 1280 號餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料(竹枝及鐵架)及配件  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/408 號)
- 

#### 簡介和提問部分

78. 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) 擬議臨時露天存放建築材料(竹枝及鐵架)及配件，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，理由是導致重型車輛前往有關地區，影響區內



居民的安全；此外，金水南路路面狹窄，經常發現有非法泊車和超速駕駛的情況；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會令「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向難以實現，因為有關地點現時沒有已知的發展計劃。有關發展與附近地區(混雜了露天貯物場、貨倉、工場、民居、已耕農地和空地)並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有關地點先前曾有同類的露天貯物用途獲批給規劃許可，而規劃許可附帶條件亦已妥為履行。至於區內人士提出的反對，運輸署助理署長／新界和警務處處長對這宗申請並沒有負面意見。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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，至二零一零年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有美化環境植物必須時刻妥為護理；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點上的違例事項納入法定管制內；否則地政處會考慮分別向註冊擁有人和經營者提出適當的執行契約條款行動和土地管制行動。然而，地政處並不保證接獲有關申請後會給予批准；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清申請地點與有關通道之間的狹長土地的土地類別，以及該土地的管理及保養維修責任誰屬；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不負責保養及維修申請地點與金水路之間的現有車輛通道；
- (e) 遵守環境保護署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人不得干擾沿申請地點東面界線栽種的植物，該等植物現時由漁農自然護理署負責護理。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-TT/218 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大樹下西路崇正新村永安學校第 116 約內的政府土地闢設臨時康體文娛場所(健體中心、健身院、室內康樂中心及體育訓練場)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/218 號)
- 

### 簡介和提問部分

82. 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) 擬議臨時康體文娛場所(健體中心、健身院、室內康樂中心及體育訓練場)，為期五年；
- (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，理由是附近有更適合的地點作申請用途；許可

有效期太長；以及有關地點應改建為長者設施；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。就區內人士提出的反對，當局留意到有關建議涉及元朗體育會在其位於元朗市的現有處所重建期間，申請使用已棄置的學校繼續營辦和籌組康體活動。相關政府部門在徵詢意見後並不反對這宗申請。社會福利署署長亦表示，該區的長者服務供應已經足夠，在現階段沒有計劃把棄置的學校用地闢作社區中心／長者設施。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，為期五年，至二零一二年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內把運作時間限於上午九時至下午六時；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十日或之前)提供，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即須就規劃申請內所提及的用途申請短期租約。然而，地政處並不保證接獲有關申請後會給予批准；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通路／路徑的土地類別；並澄清該道路／通路／路徑的管理和保養維修責任誰屬；以及就此徵詢相關的地政和保養維修當局的意見；
- (c) 遵守環境保護署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (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》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可；另須留意，在政府批出租約或契約的土地上的建築物，須受《建築物條例》規管；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即發展商須保護受影響的主水管，並承擔任何受擬議發展影響而須進行的改道工程費用。倘受影響主水管不能改道，則須把由主水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。該範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及其僱用的工人可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該水務專用範圍，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的主水管和所有其他水務設施，進行水務監督可能要求或授權進行的敷設、修理和保養工作；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後制定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-TT/219 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 692 號 A 分段(部分)、第 692 號 B 分段(部分)、第 694 號(部分)、第 695 號(部分)、第 696 號(部分)、第 733 號(部分)、第 735 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時康體場所(室內無線電遙控車車場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/219 號)
- 

簡介和提問部分

86. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，所以已就此議項申報利益。由於有關文件載述申請人要求延期考慮這宗申請的事宜，委員同意劉博士無須離席。

87. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年十一月十五日要求延期一個月(由二零零七年十一月十五日起計)考慮其申請，以便有時間擬備進一步的技術資料，以解決有關政府部門的關注。

## 商議部分

88. 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一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)]

- (ix) A/YL-TT/220 在劃為「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1477 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 A 段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 段(部分)、第 1477 號 B 分段第 3 小分段 A 段及第 1477 號 B 分段第 4 小分段和毗連政府土地設立臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/220 號)
- 

## 簡介和提問部分

89. 由於劉志宏博士現時與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

90. 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) 有關的臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。

91. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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，至二零一零年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午六時至翌日上午九時於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行貨櫃修理、保養、拆除工作及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十



日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可。

94. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段是僅限作農業用途的舊批地段，事先未取得地政處的同意，不能在其上搭建任何構築物。當局曾於一九七九年向第 117 約地段第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 段的擁有人發出修訂租約(編號 MNT 21640)，批准

在有關土地上興建住用／農業構築物。當局留意到申請地點東北面的一小塊政府土地(並非這宗申請所涵蓋範圍)現時被佔用作貨物裝卸及貨運設施的物流中心。申請人／土地擁有人須申請短期豁免書和短期租約，以便把有關地點上的違例事項納入規管；否則地政處會考慮分別向註冊擁有人和經營者提出適當的執行契約條款行動和土地管制行動。然而，地政處並不保證接獲有關申請後會給予批准；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；並就該道路／通道／路徑的管理和保養維修責任與相關的地政和保養維修當局作出澄清；
- (d) 採用環境保護署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內提出的紓緩環境措施，以減輕任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲了供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點內的所有違例構築物。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違例構築物作出追究。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。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。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制訂。即使《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，申請人仍須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/369 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1040 號(部分)關設臨時貯存展覽材料貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/369 號)
- 

#### 簡介和提問部分

95. 由於劉志宏博士現時與這宗申請的顧問才鴻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暫時離席。

96. 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) 臨時貯存展覽材料貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南鄰和西鄰及附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 11.1 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠規劃意向，因為據了解該「未決定用途」地帶的

這個部分並未有永久發展的計劃。有關發展與附近主要用作露天貯物場、貨倉和工場的地區並非不相協調。至於環保署署長擔心對易受影響用途造成環境滋擾一事，當局留意到有關發展僅涉及密封貨倉內的存貨用途，可透過附加第 11.3(a)至(d)段建議的規劃許可附帶條件，以盡量減低有關發展的任何潛在性環境影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物或工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用重量達 5.5 公噸或以上的車輛在申請地點運作；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年二月二十九日或之前)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，消防裝置須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(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。

99. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點興建貨倉前，須事先取得規劃許可。

100. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關履行的情況；
- (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) 留意元朗地政專員的意見，即以圍欄劃定的佔用範圍與規劃申請的範圍有所不同。佔用範圍侵佔了第119約地段第1041和1042號及毗連地段第1040號的政府土地；當局亦發現佔用範圍內搭建了違例構築物。地政處保留權利，可能就違例事項提出執

行契約條款行動和土地管制行動。申請人須澄清佔用範圍和規劃申請範圍的一致性。申請人亦須申請短期豁免書和短期租約，以便把有關地點上的違例事項納入規管；否則地政處會考慮分別向註冊擁有人和經營者提出適當的執行契約條款行動和土地管制行動。然而，地政處並不保證接獲有關申請後會給予批准；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可能會根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，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違例構築物作出追究。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。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須提交正式申請，以待核准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；須澄清該道路／通道／路徑的管理和保養維修責任，以及就此徵詢相關的地政和保養維修當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不負責保養申請地點和公庵路之間的車輛通道；
- (g) 遵守環境保護署頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (h) 留意消防處處長的意見，即使《建築物條例》並無要求提交一般建築圖則，申請人仍須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-HT/487 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/487 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件的替代頁第 13 頁、第 17 頁和附錄 V 已發送給委員。他接着簡介這宗申請，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，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，因為申請地點附近和有關通道(新圍路和田廈路)沿線有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。申請人所提交的環境評估資料，未有處理通道沿線易受影響用途受到噪音滋擾的問題。運輸署助理署長／新界認為，批准這宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例。申請人的交通影響評估並沒有處理因附近地區出現同類申請而對附近道路網造成累積的不良交通影響。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，因為附近地區為綠化地帶，草木茂盛；申請地點則已經平整、鋪設路面並已在使用中，認為有關發展與四周的綠化環境和天然景觀特色不相協調。渠務署總工程師／新界北對排水影響評估的一些技術問題表示關注，並要求申請人提交經修訂的排水影響評估；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請用途不符合「康樂」地帶的土地用途區劃，而且規模過大，並會對新圍路構成交通壓力，影響環境；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。申請用途不符合「康樂」地



帶的規劃意向，與附近地區的用途（主要為鄉郊地區）不相協調，預期申請地點會產生環境滋擾。當局認為從景觀規劃的角度而言，露天貯物用途與周圍環境不相協調。相關政府部門認為，隨申請書一併提交的交通、環境和排水影響技術評估資料不能接受。申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。根據城市規劃委員會的一貫做法，位於「康樂」地帶內的用地倘並非直接毗連新圍路，則當局只會在特殊的情況下才從寬考慮和批准有關申請。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出充分理據，以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見，而申請書內亦沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會令天然環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-HT/515 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段、第 2382 號、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 A 分段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段、第 2415 號餘段(部分)、第 2416 號、第 2417 號(部分)及第 2418 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和建築材料連附屬車輛維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/515 號)
- 

#### 簡介和提問部分

104. 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) 臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和建築材料連附屬車輛維修工場，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」)不支持這宗申請，因為申請地點和有關通道附近(流浮山路)有易受影響用途，預期會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署認為有關的臨時用途是可以容忍的，理由詳載於文件第 12.2 段。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，因為目前仍未有落實此地帶相關用途的任何計劃／已知的意向。為了釋除環保署署長

的關注，可附加文件第 12.3(a)至(d)段所建議的規劃許可附帶條件，以盡量減少有關發展所導致的任何潛在環境影響。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 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，至二零一零年十一月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在下午七時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點外圍五米以內的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點任何其他位置的貨櫃的堆疊高度不得超過七層；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/361 的申請在申請地點內落實提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年二月二十九日或之前)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六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)提交保護樹木建議和美化環境

建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年八月三十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月三十日或之前)在每個貨櫃改裝的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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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。

107. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；以及
- (b) 遵守環境保護署頒布的最新《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)]

- (xiii) A/YL-MP/162 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗米埔錦綉花園第 104 約地段第 4739 號  
擴建學校及略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/162 號)
- 

### 簡介和提問部分

108. 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) 擬擴建學校及略為放寬地積比率限制；
- (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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

110. 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十一月三十日止。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) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須妥為護理；以及

- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

111. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於提供緊急車輛通道的規定適用於新擴建部分，詳細意見會在提交建築圖則的階段提出；以及
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 7

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/80-4 申請修訂規劃許可－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(對先前根據申請編號 A/YL-LFS/80 獲批給許可的計劃作出修訂)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/80-4C 號)

---

### 簡介和提問部分

112. 秘書表示文件第 3 頁的替代頁已給交予委員。小組委員會得悉，申請人於二零零七年十一月十九日要求延期考慮其申請，以便有時間就有關政府部門所提出的意見作出澄清。

### 商議部分

113. 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(共給予六個月時間)準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、吳少俊先生和李志源先生出席會議，並解答委員的詢問。他們於此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

114. 議事完畢，會議在下午五時四十五分結束。