

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年十二月十四日下午二時三十分舉行的
第 363 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

譚鳳儀教授

陳偉明先生

梁廣灝先生

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

因事缺席

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

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三十日第 362 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」)二零零七年十一月三十日第 362 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]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零七年十二月四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，將坪洲分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作修訂。二零零七年十二月十四日，發還分區計劃大綱核准圖一事於憲報上刊登。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 7 號
在劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的
元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、
第 6 號(部分)及第 7 號(部分)和第 125 約
地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)、第 1527 號餘段、
第 1528 號餘段及第 1529 號餘段和毗連政府土地
關設臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)
(申請編號 A/YL-HT/469)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年四月十九日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請是關於在《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》上劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的一塊土地關設臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)。二零零七年十一月九日上訴人主動放棄上訴。

上訴委員會於二零零七年十二月七日正式確認這宗上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條予以放棄。

(iii) 上訴個案統計數字

4. 截至二零零七年十二月十四日止，共有 12 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	20
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	126
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	3
合計	:	267

[梁廣灝先生此時到達出席會議。]

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)]

- (i) Y/FSS/2 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 區綠悠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/2 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和下述申請人代表此時應邀出席會議：

李炳耀先生
盧昌堯先生
許寶興先生
杜象榮先生
陳賢禮先生
韓文心先生
鄧國耀先生
林才明先生
陳偉先生
萬飛燕女士

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

7. 賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點，現撮錄如下：

- (a) 申請人建議把粉嶺規劃區第 19 區綠悠軒附近的申請地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」。該項申請並無就落實擬議「休憩用地」提出明確的建議。申請人亦建議將申請地點和前聯和市場用地的用途互換，把後者預留作商業／住宅發展。前聯和市場用地現時在發展藍圖草擬本上列為鄰舍休憩用地；
- (b) 有關申請地點的背景詳載於文件第 4 段。重點指出申請地點原本劃為「未決定用途」地帶，隨後改劃為「商業／住宅(3)」地帶，以反映一宗分區地政處就擬議商業／住宅發展項目而提交及獲得批准的規劃申請。就劃分用途地帶而作出的修訂連同其他修訂於二零零一年展示，以供公眾查閱，並無接獲反對有關「商業／住宅(3)」地帶的意見。申請地點先前曾涉及兩宗第 12A 條申請，分別擬把申請地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」及「其他指定用途」註明「公眾停車場」地帶。小組委員會分別於二零零七年八月二十四日及二零零七年十一月十六日拒絕該兩宗申請。根據文件圖 Z-

4 及 Z-5，賴女士表示申請地點現時根據短期租約被租用作一個收費公眾停車場；

- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。重點指出地政總署不支持這宗申請，因為申請地點已列入二零零七至零八年度勾地表，改劃用途地帶的建議會阻礙賣地計劃。雖然運輸署原則上不反對將申請地點改劃為「休憩用地」，但認為建議更改前聯和市場用地的用途，會對區內道路網絡的交通造成不良影響。環境保護署同樣表示，前聯和市場用地會受到附近沙頭角公路的交通噪音影響，噪音水平將超過《香港規劃標準與準則》訂於 70 分貝(A)的規定。康樂及文化事務署指出，前聯和市場的構築物具有歷史價值，應予以保留。沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；

[鄭恩基先生此時到達出席會議。]

- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，共接獲 2 155 份公眾意見書。其中兩份表示反對這宗申請，主要理由是泊車位數量減少會導致停車場收費上升，以及現時已有各類靜態和動態康樂活動場地。其他提出意見的市民表示支持這宗申請，考慮因素包括該區缺乏大型公眾休憩用地，以及申請地點不宜進行商業／住宅發展，因為會對通風情況造成不良影響，形成牆壁效應，以及附近的加油站會構成火警危險。提意見人亦建議在申請地點闢設各類社區設施。經北區民政事務專員轉介由區內人士提出的意見載於文件第 8.1.8 段；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 10.4 段，即在擬備圖則的過程中和先前處理其他改劃用途地帶申請時，小組委員會已就把申請地點劃為「商業／住宅(3)」地帶作出審慎考慮，並已根據《城市規劃條例》完成適當的程序。自此之後，規劃情況並無改變。申請地點現時劃為「商業／住宅(3)」地帶，與附近的土地用途互相協調，並可充分使用珍貴的土地資源。粉嶺／上水

新市鎮已預留／計劃提供足夠休憩用地。私人住宅發展項目內亦有提供私人休憩用地，其中御庭軒有 2 010 平方米的休憩用地開放予公眾使用。申請人並無提供充分理據，以支持把申請地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」。前聯和市場用地受到附近道路的交通噪音影響。不過，申請人並無提交資料，以證明擬議商業／住宅發展項目不會對附近地區的交通情況造成不良影響，或會採取任何紓緩措施，以緩和附近沙頭角公路的交通噪音影響。

8. 主席繼而邀請申請代表闡述這宗申請。

9. 李炳耀先生表示會就規劃署和其他政府部門提出的意見作出回應，他陳述下列要點：

休憩用地的供應情況

- (a) 該區所有休憩用地集中在聯安街的西北面。綠悠軒、帝庭軒和御庭軒位於聯安街的東面，而該處卻沒有任何公眾休憩用地。雖然規劃署的代表指出御庭軒內有公眾休憩用地，但那只是一個放置了一些長櫈的小型綠化空間。居住在三個大型住宅發展項目的長者須長途跋涉前往榮福中心附近的公眾休憩用地；
- (b) 反觀前聯和市場所處舊區，其發展密度較低，只有一些五至六層高的樓宇，附近卻設有大量設施，包括遊樂場、休憩處和花園；
- (c) 申請人要求當局將提供的休憩用地分布得更平均，以惠及該三個住宅發展項目的居民；

區內交通情況

- (d) 每日的繁忙時間，綠悠軒、帝庭軒和御庭軒的居民須在帝庭軒附近的小巴總站排隊輪候乘搭兩至三條小巴路線往來火車站。人龍長度可達 500 米，甚至一公里；

- (e) 反觀前聯和市場所處地區已有專利小巴提供妥善的服務，接載居民前往坪輦及沙頭角。聯和墟地區並無交通擠塞問題；
- (f) 鑒於上述的情況，申請人質疑運輸署為何認為在申請地點進行商業／住宅發展不會令聯安街東面的交通問題惡化，而同類發展卻會令前聯和市場所處地區的交通情況變差。運輸署的代表應進行實地視察；

交通噪音

- (g) 申請地點位於規劃區第 19 區，面向沙頭角公路，而前聯和市場用地則位於規劃區第 20 區，距離該公路更遠，中間更有公園、小巴士和的士站作為緩衝區。申請人很難明白為何在申請地點的商業／住宅發展項目不會受到交通噪音影響，而前聯和市場用地反而會受到影響；
- (h) 申請人代表區內居民，並無資源進行技術評估。不過，申請人是根據日常的實地視察而提出理據的；

聯和墟的歷史

- (i) 聯和墟地區在五十年代開始發展，傳統上是一個低密度的地區。前述三個住宅發展項目有數千個單位，聯和墟地區的人口相對較少，但該區的康樂設施和休憩用地卻供應過剩。申請人期望小組委員會的委員考慮這宗申請時，顧及地區和諧，並將資源分配得更平均；

[劉志宏博士此時到達出席會議。]

- (j) 將前聯和墟用地劃為「商業／住宅」地帶的建議有助活化該區，情況將類似旺角朗豪坊，成為市區重建的成功例子；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

申請的理據

(k) 倘在申請地點進行商業／住宅發展，將會對綠悠軒和御庭軒的通風情況造成不良影響，繼而影響居民的整體健康。不過，在申請地點闢設休憩用地，則可作為緩衝區，分隔位於沙頭角公路另一面的工業區。倘在申請地點進行商業／住宅發展，只會令因不協調用途毗鄰而立所產生的問題惡化；以及

(l) 在申請地點闢設休憩用地可供大眾使用，包括新屋村、龍躍頭、永寧村及馬屎埔的居民。

10. 李炳耀先生繼而總結說，申請人並不反對政府的賣地政策。申請人並非如傳媒報導般浪費香港市民的稅收和資源。這宗申請事實上是將規劃區第 19 區的申請地點和規劃區第 20 區的前聯和市場用地的土地用途互換。他促請小組委員會考慮區內居民的實際需要，並從優考慮申請人的建議，按行政長官的承諾，推動社會和諧。

11. 主席和委員繼而提出下列問題：

(a) 該區的公眾休憩用地的分布情況如何；

(b) 各項大型發展項目內是否需要提供休憩用地；

(c) 申請地點所在的「商業／住宅(3)」地帶和前聯和市場用地所在的「商業／住宅」地帶，相關發展限制分別為何；

(d) 聯和墟地區的道路網絡情況為何；

(e) 前聯和市場用地的已規劃休憩用地的落實計劃為何；

(f) 倘按建議將土地用途互換後，申請人對於保留前聯和市場構築物有何意見；以及

(g) 綠悠軒內有哪類康樂設施，而業主在購買單位前，是否得知附近地區的現有和已規劃土地用途。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

12. 賴碧紅女士回應時提出下列要點：

- (a) 該區的公眾休憩用地的分布情況載於文件圖 Z-6。現有公眾休憩用地位於榮福中心和海聯廣場附近，以及聯和道和聯興街旁邊；
- (b) 私人住宅發展項目內設有平台花園及其他康樂設施供居民使用。根據契約的要求，御庭軒內提供了 2 010 平方米的公眾休憩用地；
- (c) 申請地點位於「商業／住宅(3)」地帶內，在此地帶內進行發展，住用地積比率和非住用地積比率分別限於 5 倍及 9.5 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準以上 123 米。聯和墟地區位於「商業／住宅」地帶內，在此地帶內進行發展，住用地積比率和非住用地積比率分別限於 3.9 倍及 6.7 倍，最高建築物高度為 20 米(地盤面積小於 340 平方米)。倘地盤面積為 340 平方米或以上(例如前聯和市場用地)，住用地積比率和非住用地積比率則分別限於 5 倍及 9.5 倍，最高建築物高度為 81 米；
- (d) 前聯和市場屬一個舊住宅區，區內的道路狹窄，主要為單程路。運輸署對建議有所保留，並認為在前聯和市場用地進行商業／住宅發展會引致交通擠塞。此外，由於北區區議會部分議員建議保留前聯和市場的構築物，該處的規劃意向是提供休憩用地，配合部分獲保留的構築物；以及
- (e) 根據康文署的資料，在前聯和市場用地提供休憩用地的計劃是由前區域市政局提出的。雖然現階段未有落實計劃，但待有關休憩用地建議獲北區區議會支持後，當局便會申請撥款。事實上，分區地政處已獲得部分撥款，而前聯和市場的構築物的臨時復修工程亦已經展開。

13. 李炳耀先生回應委員的問題時提出下列要點：
- (a) 前聯和市場的構築物殘破失修，全面重建該塊用地較保留構築物更有利；以及
 - (b) 綠悠軒內有一個游泳池和一些小型活動場地。不過，他認為休憩用地應分布得更平均，供大型發展項目和聯和墟的居民使用。

14. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，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。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 一名委員指出，聯和墟地區原本主要是兩層高的樓宇。這些樓宇隨後被拆卸，重建成五至六層高的現有樓宇。道路網絡的設計原本是供低密度發展項目使用，所以街道相當狹窄。倘按申請人的建議在前聯和市場用地進行商業／住宅發展，樓宇建成後，其發展密度和建築物高度，會遠高於附近的樓宇。由於其他用地的面積細小，即使進行重建後，附近樓宇的建築物高度亦不可能達到相同水平。因此，在前聯和市場用地進行商業／住宅發展，與附近地區的環境不相協調。

16. 另一名委員表示同意，並指出業主在購買單位時，應該已知道附近地區的現有和已規劃土地用途。這名委員不支持這宗申請。

17. 一名熟悉該區情況的委員表示，申請地點附近並無重大的交通問題。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

18. 主席總結說，包括該區在內的新市鎮普遍已有足夠的休憩用地，並無充分理據支持將發展項目與計劃在聯和墟提供的休憩用地互換。雖然委員認同申請地點涉及的數宗改劃用途地帶申請，反映了區內人士的意見，但他們並不認為有充分理據支持申請人的意向。整體而言，這宗個案並不符合公眾利益。

19. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點所在的「商業／住宅(3)」地帶旨在作商業及／或住宅發展，這項地帶劃分與附近的住宅／商業發展互相協調，亦可充分利用珍貴的土地資源；
- (b) 粉嶺／上水新市鎮的居民已有足夠鄰舍休憩用地，而計劃提供的地區休憩用地整體數量，長遠而言，亦足以應付該新市鎮的規劃人口需求。申請書並無就有關申請地點由「商業／住宅(3)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，提供充分的規劃理據；以及
- (c) 把舊聯和市場用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業／住宅」地帶，以便與申請地點的發展項目互換，在規劃上並無任何優點。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-TK/2 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-TK/12》，把大埔汀角第 17 約
多個地段及毗連政府土地
由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/2 號)
-

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和以下申請人代表此時應邀出席會議：

杜立基先生
陳定謀先生
孫京先生

朱志光先生
林祥輝先生
莫子森先生
黃沛茜女士
梁海琪女士
吳詩雅女士
錢潔儀女士

21. 主席歡迎上述與會人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

22. 鄧兆星博士借助 PowerPoint 簡報軟件，指出這宗申請擬把位於汀角的申請地點由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶，以闢設度假營及提供康樂設施，包括一個消閑農場、一個教育中心、水上設施和室內康樂中心。他按文件詳載的內容陳述主要事宜，有關事宜撮錄如下：

- (a) 申請地點位於汀角路南面，部分地點已清理妥當，部分地點則是雜草叢生的空置農地。申請地點四周主要是空置農地，有零星的住用構築物。西面是一個草莓種植場，西南面約 100 米處是汀角具特殊科學價值地點，布滿紅樹林；
- (b) 申請人提出的建議詳載於文件第 1 段和圖 Z-3。擬議發展的整體地盤面積約為 38 264 平方米，最大地積比率為 0.4 倍，整體總樓面面積約為 15 305 平方米，上蓋面積不多於 20%。建議分為兩部分：
 - (i) 度假營的整體總樓面面積為 7 654 平方米，營地共有 23 幢建築物，設有 86 個營舍。其中 13 幢樓高兩層，另外 10 幢樓高三層。最高建築物高度為 9.5 米；
 - (ii) 康樂設施的整體總樓面面積為 7 651 平方米，最高三層。附設於擬議教育中心的瞭望塔，其建築物高度會達 12.5 米；

- (c) 申請人爲支持其申請而提出的理據，詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點是先前三宗作住宅，以及作住宅暨康樂發展申請所涉的地點。所有這些申請均由於不符合規劃意向、規模過大和對視覺效果造成不良影響而被小組委員會拒絕。申請地點北面一塊土地涉及一宗同類的改劃地帶申請，有關申請擬闢設水療度假酒店(申請編號 Y/NE-TK/1)。小組委員會於二零零六年十二月一日決定不接納這宗申請，理由是發展規模太大、密度太高，對景觀造成不良影響，以及該區的土地不適合劃作擬議的用途地帶；
- (e) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，共接獲 36 份公眾意見書。其中 22 名提意見人反對擬議發展，主要原因是擬議發展對該區的環境、交通、秩序和治安造成不良影響。餘下 14 名提意見人表示支持這宗申請，認爲有關建議可運用棄置的農地，並提供更多康樂場地；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不支持這宗申請。有關土地具有很高的復耕潛力，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)從農業發展的角度而言，不支持這宗申請。有關土地現時劃作「農業」用途地帶，實屬恰當。擬議發展的規模太大，密度太高，實有進一步降低上蓋面積、樓面面積和發展體積的空間。環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因爲申請地點與汀角具特殊科學價值地點的位置接近，擬議發展可能會引起排污、排水、噪音和生態的問題。人羣的活動和強光可能會對具特殊科學價值地點的生態造成滋擾。排污影響評估不可接受。由於汀角路的交通噪音超出水平，倘在面向汀角路的申請地點興建住宅樓宇，有關樓宇會受到影響。其他政府部門包括運輸署和渠務署曾就多項技術問題表示關注，這些問題尙待解決。雖然申請人承諾改善海旁地區，但並無作出具體建議。

23. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

24. 杜立基先生簡略介紹申請人代表團後，便借助 PowerPoint 簡報軟件闡述這宗申請。杜先生說，自二零零零年開始，旅遊事務委員會已制定政策目標，即建立和促進香港作為亞洲首要的國際城市，世界級的度假和商務旅遊目的地。該政策旨在擴闊本港的旅遊產品範圍。在爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後的一個時期，公眾愈益要求在郊區闢設設計和管理設施完善的區內旅遊地點。旅遊事務委員會於二零零二年委託顧問進行「新界北部綠色旅遊發展計劃研究」。該研究把船灣和吐露港界定為研究區之一，並特別探討發展環島遊的水上旅遊的可行性。不過，有關計劃主要涉及政府土地和設施。研究範圍並無包括由私人擁有的土地。

25. 杜立基先生說，申請地點大部分土地已經平整，以容納先前的康樂和農業設施。申請地點位於新界北部一個康樂樞紐的中心地帶，該個康樂樞紐由多個康樂中心組成，包括八仙嶺郊野公園、印洲塘、船灣、鹽田仔和大美督。其他康樂設施包括船灣臨時高爾夫球練習場、擬於洞梓豎立的觀音像，以及擬於東面闢設的龍尾泳灘，均可把汀角區建造為一個重要的本地旅遊點。

26. 杜立基先生繼續說，擬議度假營符合政府整體的旅遊政策目標和新界北部綠色旅遊措施。度假營的地積比率為 0.4 倍，有關發展與附近的鄉村環境互相協調，與屬於康樂樞紐的汀角亦互相融合。設計和管理妥善的設施可代替汀角區現有的臨時康樂設施，更能有效運用土地資源。申請地點環境寧謐，擁有天然景致，水陸交通暢達，往返方便，誠為用作擬議發展的理想環境。基於擬議發展的性質，多樣化的生境不僅得以保存，而且可與度假營的設計互相糅合，供公眾享用。

27. 杜立基先生繼而簡介有關發展計劃概念，即申請地點南部位置與汀角具特殊科學價值地點較接近，會指定作主要是宿舍的靜態用途。至於動態用途如訪客中心、室內康樂中心、餐廳、教育中心和休閒農場，則會設於申請地點的東北部。

28. 就尚未處理的政府部門所關注的事項，杜立基先生提出下列要點：

農業用途

- (a) 雖然漁護署認為申請地點的復耕潛力高，因而不支持這宗申請，但實際上，汀角區現有的農作模式主要屬於臨時性質的作業。申請地點附近的草莓種植場已停止運作。附近的植物苗圃實際上是以休閒農場的作業方式運作，與擬議計劃相似；
- (b) 汀角從未視為本港的主要農業區。在該區進行大規模農業活動，其間或須把肥田料和化學物排往船灣，並不可接受；
- (c) 申請人不反對進行農業活動，但應以休閒農場方式運作以及妥善管理；

環境方面的關注事項

- (d) 關於擬議發展可能會對汀角具特殊科學價值地點構成滋擾，請委員留意，具特殊科學價值地點距離申請地點約 100 米。為免可能造成不良影響，擬議發展的設計會包括設立園景緩衝區，故此，最接近的宿舍大樓與具特殊科學價值地點相距至少 120 米。此外，西面地盤界線亦會移後，使發展項目避開一條易受影響的河道；
- (e) 如前所述，度假營的動態部分集中在較接近汀角路的地區，因此，人羣的活動和強光對具特殊科學價值地點造成的影響會減至最低；
- (f) 度假營的住用設備已從汀角路後移至少 100 米，因此不會因交通噪音而受不良影響；

排污方面的關注事項

- (g) 渠務署關注到擬議排污均衡池的設計，以及均衡池是否可妥善運作。不過，擬議設施實際上和政府龍尾泳灘項目所使用的屬同一類別，此外，亦會設有監測器，申請人亦可把日誌送交有關部門查閱；

- (h) 根據發展建議，發展項目的污水在收集後，會貯存於地底，然後在晚上或非繁忙時間排放至政府污水渠，以避免與住宅用途的繁忙排放時段重疊；

交通方面的關注事項

- (i) 申請人代表澄清，有關的交通調查是於周六和周日兩天進行，並已進行交通影響評估；
- (j) 該區新近進行的小型屋宇發展項目已計入有關 1% 的增長率，而預計交通增長率與「全港人口及就業數據矩陣」所提供的增長率吻合，交通評估已採用了有關預計增長率；
- (k) 附近的臨時燒烤場在遞交這宗申請前已經存在。在進行交通調查前，已把該燒烤場納入考慮範圍；
- (l) 根據交通調查結果，周日早上並無特定的繁忙時間；
- (m) 由於當局關注到擬議行人過路處與現有巴士路旁停車處相距太近，申請人會修訂通往申請地點的車輛通道的位置，以便把行人過路處移往距離巴士路旁停車處較遠的位置；
- (n) 運輸署認為新的巴士／專線小巴路旁停車處應設於面向申請地點汀角路的西行方向。鑑於現時目前已有兩個巴士站，是否有需要增設一個巴士站，實在令人存疑。可是，倘確有需要，申請人不反對闢設有關設施；
- (o) 會提供足夠的私家車、單車、電單車泊車位和上落客貨處；

發展密度

- (p) 規劃署城市設計及園境組原則上不反對這宗申請。建築署所關注有關發展密度的事項，可在提出第 16 條申請和詳細設計階段時處理。

29. 杜立基先生繼而總結申請人陳述部分時表示，為落實擬議計劃，建議就申請地點納入新的「康樂(1)」地帶。為此，建議修訂「康樂」地帶的「註釋」，在第一欄和第二欄用途分別加入「度假營(未另有列明者)」和「度假營(只限「康樂(1)」地帶)」。此舉可通過規劃許可制度，確保對擬議度假營發展項目的詳細設計進行充分的管制。政府部門的關注事項屬於技術性質，可在稍後階段解決。

30. 主席和委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 申請地點的哪部分由申請人擁有；
- (b) 申請人聲稱部分其他土地擁有人會參與該發展項目，其承諾方式為何；
- (c) 申請地點內的私人土地所剩餘的部分，其參與情況怎樣；
- (d) 申請地點附近種植苗圃的運作性質為何；
- (e) 擬議地積比率為 0.4 倍。如要降低發展密度，在經濟上是否可行；
- (f) 擬議發展計劃內的已建成區所佔比例為何；以及
- (g) 度假營與生態易受影響地區非常接近，可能對具特殊科學價值地點造成滋擾，如何對此進行管制。

31. 杜立基先生回應時提出下列要點：

- (a) PowerPoint 簡報軟件展示土地類別圖，該圖顯示土地地段分布的情況。申請地點約 94.1% 的土地屬私人土地。在這些私人土地中，75.1% 由申請人擁有。擁有約 12.1% 私人地段的土地擁有人打算參與發展項目，6.9% 的私人地段則由其他擁有人持有；

- (b) 希望參與發展計劃的其他土地擁有人，均是由申請人擁有的有關公司，這些公司參與發展的意向很明確；
- (c) 會進一步與餘下的土地擁有人洽談。儘管這樣，由於這些剩餘的地段大部分均位於申請地點的邊界位置，即使不把這些地段計算在內，也不會影響擬議發展的原則。修訂建議的詳細布局，可確保該項計劃可予落實，即使有關擁有人決定不參與項目，通往這些地段的通道也可保持暢通無阻；
- (d) 申請地點東面的植物苗圃於二零零五年開始運作，現已停止運作；
- (e) 擬議地積比率為 0.4 倍，只屬發展規模的一般指標。該地積比率是參照汀角分區計劃大綱圖上「康樂」地帶所准許的最高住用地積比率 0.2 倍擬訂的。現有這項建議的住宅用途和非住宅用途的地積比率各約為 0.2 倍。儘管如此，在詳細設計階段，可進一步處理就發展規模所提出的關注事項；
- (f) 擬議大樓構築物由一至三層不等，上蓋面積不超過 20%；以及
- (g) 汀角具特殊科學價值地點主要是生長於水中的紅樹林。在假日露營的人士應不會對具特殊科學價值地點造成影響。反之，管理完善的教育中心會有助防止對具特殊科學價值地點造成不良影響。事實上，無論申請地點是否用作度假營地，公眾隨時都可進入紅樹林。

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

商議部分

33. 一名委員說，建議仍屬初步構思，尤其徵用土地事宜仍屬未知之數，有關事宜或會影響整項發展的布局。

34. 另一名委員說，汀角具特殊科學價值地點是具有重要生態價值的環境易受影響地點，但申請人在建議書內並無清楚顯示會進行保育。這名委員認為環保署和漁護署所關注的事項未能獲得妥善解決。此外，擬議發展密度頗高，因此不支持這宗申請。

35. 幾名委員認為，該地區(包括申請地點)的現有土地用途雜亂無章，其中更有一些臨時用途。由於汀角區廣泛地區已成為康樂活動地點，區內農地可獲復耕的機會不大。度假營的概念或許比現有雜亂無章的土地用途更可取。就保護環境易受影響的地區而言，管理妥善的康樂設施或可帶來更大的裨益。

36. 一名委員指出，現時雜亂無章的土地用途並不理想，較可取的是進行若干種類有系統的康樂發展，但須在發展和保育需要兩者之間取得平衡。現有申請擬進行的發展，密度太高。此外，過往並無例子顯示私人營運的康樂設施能獲取經濟上的回報。他擔心擬議度假營的性質會隨時間改變，妨礙保育的意向，而為保育而作出的努力亦會付諸東流。

37. 一名委員說，另一個在申請地點附近闢設水療度假酒店的建議已被小組委員會拒絕。另一名委員補充說，擬議的水療度假酒店位於汀角路北面的一塊土地，遠離具特殊科學價值地點。相比之下，現有申請所涉地點與具特殊科學價值地點相距較近，擬議發展會吸引大批市民前來，對具特殊科學價值地點的生態價值造成影響。倘擬在該區進行任何康樂發展，應參照涵蓋整個汀角區範圍較詳細的土地用途檢討。

38. 經討論後，主席總結說，小組委員會知悉位於郊野公園入口的汀角區具有良好潛力，可發展康樂旅遊。委員基本上不反對在區內闢設優質管理的度假營。可是，任何這類發展均須與附近的環境易受影響地區互相協調。現時這宗申請建議進行的發展，密度太高，而有關設施會否獲得妥善管理，以確保附近的具特殊科學價值地點不會受到破壞，此點亦備受關注。這

宗申請亦有多項技術問題尚待解決。基於以上各點，有關申請不獲支持。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定不接納有關申請，理由如下：

- (a) 在對現有鄉村環境及附近具高環境和生態價值的地區作出考慮後，把汀角分區計劃大綱圖上申請地點劃作「農業」地帶的做法實屬恰當；
- (b) 發展項目的規模太大，密度亦太高。擬議發展的布局設計仍有進一步改善的空間，發展體積亦可進一步減少。申請書並無提供足夠資料，以證明發展規模與附近發展互相協調，以及證明發展項目已適當顧及申請地點的鄉郊特色；以及
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排污、環境、生態和交通造成不良影響。

40. 小組委員會同意要求規劃署就汀角區進行土地用途檢討，以全盤規劃康樂旅遊發展，以及在發展和保育之間達至適當的平衡。

[陳炳煥先生離席，劉志宏博士、譚鳳儀教授和葉天養先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星先博士此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) Y/ST/4 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22》，把沙田第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/4 號)
-

41. 小組委員會獲悉，申請人於二零零七年十二月六日要求把這宗申請再度延至於二零零八年一月四日舉行的下一次小組委員會會議上考慮，以便有更多時間擬備補充資料，處理運輸署所關注的事項。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求再度延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，倘申請人沒有提交須予公布的進一步資料，以供公眾提出意見，則有關申請須在二零零八年一月四日提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有三個星期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再次延期。

[劉志宏博士、譚鳳儀教授和葉天養先生此時返回席上。]

議程項目 4

[公開會議]

擬議修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 27/07 號)

43. 下列政府代表和顧問此時應邀出席會議：

土木工程拓展署的代表

劉永禮先生

黃志斌先生

康樂及文化事務署的代表

簡達成先生

周志文先生

建築署的代表

林恆盛先生

顧問

石恭福先生

方靜威先生

吳其卓先生

簡介和提問部分

44. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的背景。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士請委員參閱在會上呈交的兩套文件。該兩套文件是關於發展大埔龍尾泳灘的建議，文件包括環境影響評估報告的結論重點、一張航攝照片和泳灘計劃的電腦模擬影像。

46. 鄧兆星博士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介汀角分區計劃大綱圖的擬議修訂。他說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零六年三月二十四日同意，在上述分區計劃大綱圖擬為擬議的龍尾泳灘增闢約 1.02 公頃的擴展區。二零零六年十月，土木工程拓展署基於工程和技術方面的因素，建議把擴展區的面積修訂為 1.91 公頃。城規會在二零零六年十一月二十四日就擴大擴展區的建議進行考慮。委員擔心擬議計劃可能會對交通、環境和生態造成不良影響，認為土木工程拓展署應提交更多資料，以供考慮。土木工程拓展署其後確定泳灘的擬議擴展區面積會維持在 1.02 公頃，即城規會原先於二零零六年三月二十四日同意的範圍。同期間，土木工程拓展署進行了環境影響評估和交通影響評估，以證明泳灘所造成的影響可以接受。環境保護署通過環境影響評估報告，並在二零零七年十一月二十三日公布該報告，以供公眾查閱。根據環境影響評估結果，擬議泳灘計劃不會對環境和生態造成不可接受的影響。

47. 鄧兆星博士續說，現時有關該分區計劃大綱圖的擬議修訂主要與納入龍尾泳灘有關。他按文件第 4 和 5 段詳載的內容，講述修訂項目，有關的修訂項目現概述如下：

對圖則的修訂

- (a) 擴大汀角分區計劃大綱草圖的規劃區界線，以納入 1.02 公頃的擴展區，並把該區的大部分土地(0.93 公頃)劃為「休憩用地」地帶，用作闢設擬議泳灘；
- (b) 就此而言，建議把兩塊總共約 0.7 公頃的用地劃為「道路」，用作泳灘的收費停車場；

對《註釋》的修訂

- (c) 在「休憩用地」地帶「註釋」的第一欄加入「泳灘」，以闢設擬議泳灘；以及
- (d) 因應規劃區界線有所擴大，略為修訂「休憩用地」地帶「備註」有關對填塘的管制。

48. 鄧兆星博士繼而邀請土木工程拓展署黃志斌先生向委員匯報龍尾泳灘工程和已進行的環境影響評估。

49. 黃志斌先生借助 PowerPoint 簡報軟件，介紹龍尾泳灘發展計劃的主要事項，有關事項概述如下：

地盤平面圖

- (a) 龍尾泳灘工程項目包括進行擬議蘆荃河改道工程和興建新的箱形暗渠。按照設計，該箱形暗渠可把上游的河水和地面雨水從泳灘疏導至約 100 米以外地方；

計劃範圍

- (b) 有關計劃包括：
 - (i) 在 200 米長的泳灘兩端各建一道護沙堤；
 - (ii) 在泳灘興建一座樓宇，設施包括更衣室、公共浴室、洗手間、管理處、急救室、員工設施、設備儲物室／機械室、小食亭和輔助設施；
 - (iii) 室外淋浴設施、瞭望塔和防鯊網；

- (iv) 公共停車場和園景區；
- (v) 擋土結構；以及
- (vi) 排水改道工程和污水系統建造工程。

環境影響評估進展情況

- (c) 環境影響評估已經完成。有關評估的報告從二零零七年十一月二十三日起展示三十天，讓公眾提供意見；

環境影響評估所得結論

- (d) 環境影響評估(包括對空氣質素、噪音、廢物管理、水質、生態、漁業、景觀和視覺的影響)在總結時指出，擬議的泳灘發展計劃在施工和運作期間不會對環境造成不可接受的影響；
- (e) 在落實建議的紓緩措施和採用良好的做法後，預計有關計劃在施工和運作期間，不會對空氣、噪音、水質、廢物管理、景觀和視覺造成其他不良影響；
- (f) 雖然擬議泳灘發展計劃會導致生境損失和河床流失，但由於泳灘位處生態價值不高的生境，加上棲息在泳灘潮間帶的動物品種和魚類具有很高的移動能力，故有關影響只屬輕微／微乎其微。長遠而言，預計有關計劃不會對環境造成不可接受的影響；
- (g) 在研究區內和施工地盤 500 米範圍內的珊瑚不會因建造工程而受到直接影響，又或因水質變化而間接受到影響。在落實建議的紓緩措施後，預計有關計劃不會造成其他不良影響。建議措施包括採用良好的施工法(如安裝隔泥網、限制挖掘海床和填沙的速度、提供底盤排水系統和淤泥收集器)，以及種植紅樹苗；

交通影響評估所得結果和建議

- (h) 考慮到附近一帶的規劃發展項目(包括擬建的慈山寺)，汀角路的容車量足以應付擬議泳灘啓用後所帶來的交通量；
- (i) 擬議的公共停車場有 113 個收費車位，可供 100 部私家車、10 部電單車及三部旅遊巴停泊，並有兩個旅遊巴上落客區和兩個載客車輛／的士落客區，足以配合擬議泳灘發展計劃的規模；
- (j) 擬議的道路設計包括：
 - (i) 把汀角路和停車場通道的交匯處設計成由交通燈號控制；
 - (ii) 擴闊區內的道路，以便在東行車路增加一條右轉入擬議停車場的行車線；
 - (iii) 重置西行車路現有的巴士站；以及
 - (iv) 提供行人設施。

50. 一名委員詢問車位是否足夠，以及未來的擴展計劃。黃志斌先生在回應時說，有關交通影響評估已就交通情況進行調查，並實地觀察現有泳灘(如清水灣第二灘)的交通模式／特性和泊車時間，才建議在龍尾泳灘設置 100 個車位。如車位供不應求，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)會實施應變計劃。有關計劃與現有其他泳灘的應變計劃相似，警方會在繁忙時間於通往泳灘的主要路口豎立警告牌，並通過傳媒作出宣布，呼籲市民使用公共交通工具。康文署稍後會與警方聯絡，訂定龍尾泳灘的應變計劃。

51. 簡達成先生確認康文署會與警方保持有效溝通，在泳灘區廣播最新的交通訊息，並通過電台籲請市民使用公共交通工具。他亦確認，康文署會與相關的政府部門聯絡，訂定龍尾泳灘的應變計劃細節。

52. 主席和委員詢問當局諮詢區議會和區內漁民組織的情況。鄧兆星博士在回應時說，據他所知，區議會已表示支持有關建議。黃志斌先生補充說，自二零零六年年中起，當局已舉行三場簡介會，諮詢區內的漁民組織。漁民組織大致上支持有關建議，但擔心漁民的生計會受到影響。漁民組織也就如何保持水質提出建議，包括設立水質檢查站的地點和進行挖掘的時間及季節。當局在進行環境影響評估時，已考慮到上述關注事項和建議。

53. 主席詢問有關計劃會對附近的汀角具特殊科學價值的地點造成什麼影響。方靜威先生在回應時請委員留意 PowerPoint 簡報軟件的相關投影片。他說，有關的具特殊科學價值地點距離擬議泳灘約 500 米，大部分為紅樹林。有關計劃可能造成的影響有兩方面：施工期間進行挖掘工程，以及在運作期間泳灘在可能進行的重新鋪沙工程，均可能增加水中的懸浮粒子，這些粒子可能會流向該具特殊科學價值地點。不過，當局已針對可能出現的影響進行三維電腦模型測試，發現由於挖掘工程規模細小，即使沒有使用隔泥網，懸浮粒子只會積聚在建築地盤內。此外，根據電腦模擬測試的計算結果，在重新鋪沙工程完成後，擬在泳灘兩端興建的護沙堤可有效阻止沙粒沖離泳灘區域。因此，有關的具特殊科學價值地點不會受到破壞。

54. 主席詢問交通影響評估的進展情況。黃志斌先生在回應時說，運輸署認為有關的交通影響評估進度可以接受。

商議部分

55. 主席說，小組委員會曾在二零零六年年初考慮擬議泳灘的填海界限，並已表示同意。經進行詳細技術評估後，進一步證明有關建議可以接受。

56. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》的擬議修訂(載於文件第 4 和 5 段)，並且同意文件附件 B 所載的修訂圖編號 S/NE-TK/13B(在刊登憲報後將重新編號為 S/NE-TK/14)和該修訂圖的

《註釋》(《註釋》的相關修訂部分載於文件附件 C)適宜根據《城市規劃條例》第 7 條在憲報刊登；

(b) 採用有關的《說明書》(分區計劃大綱草圖最新《說明書》的相關修訂部分載於文件附件 D)。該《說明書》闡明城市規劃委員會擬備汀角分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及

(c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13B(在刊登憲報後將重新編號為 S/NE-TK/14)一併向公眾展示。

[主席多謝政府代表和顧問出席會議。他們均於此時離席。]

[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。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTS/256 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 H 分段第 1 小分段餘段、第 3335 號 H 分段第 5 小分段及第 3335 號 I 分段餘段興建屋宇(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/256 號)
-

(ii) A/NE-KTS/257 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 H 分段第 2 小分段 A 段、第 3335 號 H 分段第 3 小分段、第 3335 號 I 分段第 B 小分段 A 段及第 3335 號 I 分段第 C 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/257 號)

(iii) A/NE-KTS/258 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 H 分段第 1 小分段 A 段、第 3335 號 H 分段第 2 小分段餘段、第 3335 號 H 分段第 4 小分段、第 3335 號 I 分段第 B 小分段餘段及第 3335 號 I 分段第 D 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/258 號)

57. 小組委員會留意到三宗申請(編號 A/NE-KTS/256、A/NE-KTS/257 和 A/NE-KTS/258)性質類似，而申請地點位於相同的「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」，彼此亦十分接近，故同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門就申請提出的反對；

(d) 在有關申請的法定公布期內，每宗申請各接獲兩份公眾意見書，表示支持申請；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 委員得悉有關申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一一年十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(b) 設計並提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關建議和情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知每名申請人：

(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抽洪集水區內；

(ii) 爲了向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例

如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

(iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/NE-TK/243 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 391 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/243 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——特別指出運輸署考慮到新界豁免管制屋宇發展項目應限於已規劃並已提供必需交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內，因此對這宗申請有所保留，認為批准這宗申請會立下不良先例。規劃署城市設計及園境組反對這宗申請，因為批准申請會令現有的綠化地帶無法發揮功能，並會

為同類申請立下不良先例。土木工程拓展署表示，由於申請地點位於一個陡斜的天然山坡之下，除非申請人進行天然山坡災害研究，否則該署原則上會反對申請。並無接獲其他相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 12.1 段。這宗申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。擬議用途與附近的鄉郊環境並非不相協調，可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。雖然規劃署城市設計及園境組從景觀規劃的角度，反對有關申請，但申請地點現時並無樹木。漁農自然護理署從自然保育的角度並不反對申請。建議當局提出適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以解決景觀的問題及運輸署和土木工程拓展署關注的技術問題。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 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十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按建議摘要(文件附錄 VI)所述提交土力規劃檢討報告，以評估天然山坡災害，以及在有需要時實施紓緩措施，而有關報告和情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實適當的排水設施建議，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

66. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，解決與供水相關的土地問題，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) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (d) 避免干擾申請地點附近的樹木；以及
- (e) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

67. 小組委員會知悉申請人於二零零七年十二月十一日要求延期考慮其申請，以期有更多時間擬備進一步的資料，以處理政府部門的意見。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST/664 在劃為「工業」地帶的
沙田山尾街 19 至 25 號
宇宙工業中心地下 J 舖(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/ST/664 號)
-

簡介和提問部分

69. 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) 所申請的臨時商店及服務行業(地產代理)用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門(包括消防處)就申請提出的反對；

- (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由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請用途是可以容忍的，理由詳載於文件第 12.2 段。同一申請處所先前曾有同一用途獲批給規劃許可（申請編號 A/ST/609），而規劃情況並無改變。然而，消防處表示，申請人尚未履行先前獲批准申請所附加的規劃許可附帶條件，即提交平面圖以制訂消防規定。建議就現時這宗申請給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察提交和落實消防安全措施建議的情況。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年十二月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內（即在二零零八年三月十四日或之前）提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零零八年六月十四日或之前）落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件（a）或（b）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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察就申請處所提交消防安全措施建議和落實建議的情況；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即申請處所進行了一些違例建築工程，當局可根據《建築物條例》採取執行管制行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TP/395 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔馬窩第 24 約地段第 443 號 A 分段開設宗教機構(佛堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/395 號)
-

簡介和提問部分

73. 小組委員會得悉申請人於二零零七年十二月三日要求延期考慮其申請，以期有更多時間處理政府部門的意見。

商議部分

74. 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，除非情況極爲特殊，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/396 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔鳳園村第 11 約地段第 1366 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/TP/396 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 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十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可的附帶條件是申請人須提交並落實排水建議，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

78. 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且合適的政府總水管，以及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) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 須就有關發展的污水處理／排放事宜和提供擬議化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (d) 在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵守根據《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」；
- (e) 在進行有關發展的工程期間，避免干擾申請地點附近的樹木；以及
- (f) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士及鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。賴女士和鄧博士此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生及王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》的
「綜合發展區」地帶規劃大綱(草擬本)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 25/07 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士說，小組委員會在二零零七年八月二十四日考慮在西貢分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶的有關用地的規劃大綱草擬本。由於有關地點位於顯眼位置，以及為盡量減低日後發展項目對附近地區在視覺效果方面所造成的不良影響，委員認為應沿該用地的整體界線闢設 15 米闊的「綠化緩衝地帶」，種植林木，而連接大網仔路和美福街的公眾行人道不應侵佔該綠化緩衝地帶。小組委員會在會上同意，可就經修訂的規劃大綱草擬本向西貢區議會進行諮詢。

80. 王愛儀女士報告說，當局已在二零零七年九月二十四日諮詢西貢區議會，議員普遍支持該規劃大綱草擬本。西貢區議會提出具體建議和問題(詳載於文件第 3 段)，有關建議和問題現概述如下：

大網仔路的改善工程

- (a) 大網仔路在進行擬議改善工程後，應有足夠闊度，可容納雙程雙線的分隔車道；
- (b) 當局須提供足夠的公眾過路設施(包括行人隧道等)，以方便該區的行人；

禁挖區

- (c) 政府會採取什麼措施保存禁挖區內的考古文物；

沖廁水

- (d) 有關用地的發展項目應使用海水沖廁。

81. 王愛儀女士續說，有關用地的擁有人在二零零七年十月十五日就經修訂的規劃大綱提交意見，建議在擬設綠化緩衝地帶種植花草而非「林木」，而沿惠民路、美源街和美福街／西面界線的闊度應由 15 米減至 3 米。

82. 王愛儀女士說，有關政府部門對西貢區議會所提意見／問題和土地擁有人的建議作出的回應，詳載於文件第 5 段。現概述如下：

大網仔路的改善工程

- (a) 路政署表示，「西貢公路改善計劃第二階段——調查研究」已在二零零七年十月展開，當局可能會根據該研究的結果和區內人士在諮詢期間就有關結果所表達的意見，修訂大網仔路的詳細設計。當局亦會就擬議的地面或分層行人過路設施進行研究；

禁挖區

- (b) 康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處表示，發展商須把禁挖區納入發展計劃的設計內，並保留禁挖區。發展商如在禁挖區進行發展，必須向古物古蹟辦事處提交工程計劃，而有關計劃須考慮到保存考古文物的事宜；

沖廁水

- (c) 水務署表示，目前無計劃為有關用地安裝以海水沖廁的新系統。

83. 王愛儀女士說，規劃署不支持土地擁有人的建議(見上文第 81 段)，理由詳載於文件第 6.2 段。有關用地的位置顯眼，闢設 15 米闊的擬議綠化緩衝地帶種植林木，是為烘托現有景致，並設立一條景色宜人的「門廊」前往西貢。土地擁有人所提建議只能種植草地或低矮灌木，與林木的性質截然不同。規劃署認為，只要採用特別的景觀設計，加上樹木距離適中，在綠化緩衝地帶種植林木未必會影響通風和住宅大廈的開揚景觀。

84. 委員並無就文件提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會作出以下決定：

- (a) 備悉西貢區議會就經修訂的規劃大綱草擬本所提出的意見／問題，以及土地擁有人所提出的意見(詳載於文件第 3 和 4 段)；以及
- (b) 通過經修訂的規劃大綱草擬本(載於文件附錄 D)。

[陳偉明先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBS/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣第 230 約地段第 87 號 E 分段關設臨時私人游泳池及機房(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/6 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時私人游泳池及機房，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，建議當局諮詢相思灣村村代表；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。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途屬臨時性質，長遠而言，並不會窒礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍並無供不應求的情況。由於有關用途的規模細小，不大可能對交通、基建和景觀造成不良影響。當局已參考公眾的意見，就這宗申請諮詢相思灣村村代表，但並無接獲該村代表的意見。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年十二月十四日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年六月十四日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年九月十四日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年六月十四日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請短期豁免書的事宜與地政總署西貢地政專員聯絡，以便獲准暫時豁免建築規約有關不得搭建構築物的規定；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即該區現有的供水系統的供水量有限，爲了向臨時游泳池供水，必須改善現有的供水系統。在改善工程完成前，不能保證申請地點可獲得供水；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即在擬議發展項目展開前，申請人須根據《建築物條例》的規定取得正式批准和許可；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即在工程進行期間和竣工後，不應對附近的公用道路造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TKO/83 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的將軍澳第 73B 區將軍澳市地段第 92 號開設教育機構(專上學院)(修訂已批准的計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/83 號)
-

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設教育機構(專上學院-修訂核准計劃)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

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十二月十四日止。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，否則這項許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，規定申請人提交並落實環境緩解建議，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意促請申請人向地政總署署長申請契約修訂，以進行擬議發展。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生和王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議]

擬議修訂《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 26/07 號

94. 葉天養先生是鄉議局成員，由於當局曾就厦村分區計劃大綱圖的建議修訂向鄉議局徵詢意見，故就本議項申報利益。然而，小組委員會認為諮詢一事涉及制訂圖則的程序，而整個議項會以公開會議形式討論，故此葉先生無須離席。

簡介和提問部分

95. 蘇應亮先生借助 PowerPoint 軟件按文件詳載的內容講解圖則的建議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 規劃署應城市規劃委員會的要求進行廈村土地用途檢討，重點檢討新圍路兩旁劃為「康樂」地帶的土地用途，並在適當的情況下把有關土地改劃作「露天貯物」用途；
- (b) 二零零七年五月二十五日，小組委員會同意把土地用途檢討所建議的地帶區劃納入廈村分區計劃大綱圖，並指示當局在根據《城市規劃條例》把圖則的建議修訂刊憲前，先諮詢元朗區議會和廈村鄉鄉事委員會；

主要修訂建議 - 主要修訂建議載於文件圖 3，並包括以下各項：

- (c) A1 項 - 把毗鄰錫降圍、廈村市及新屋村的土地、「康樂」地帶西南面部分的土地，以及祥降圍考古遺址未受破壞的部分改劃為「綠化地帶」(20.40 公頃)；
- (d) A2 項 - 把毗鄰新屋村的土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」(0.26 公頃)；
- (e) B 項 - 把新圍路兩旁大部分土地由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶(30.10 公頃)；
- (f) C1 項 - 把新圍路以南近田廈路交界處「康樂」地帶的部分土地改劃為「露天貯物(1)」地帶(1.61 公頃)；以及
- (g) 把新圍路以南近田廈路交界處「住宅(丁類)」地帶的部分土地改劃為「露天貯物(1)」地帶(5.34 公頃)。

96. 蘇應亮先生表示，規劃署分別於二零零七年八月一日及二零零七年九月十九日向厦村鄉鄉事委員會和元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會作出諮詢，並應鄉議局的要求，在二零零七年九月十一日規劃署和鄉議局舉行的聯絡工作會議上簡介土地檢討的各項建議。規劃署其後亦接獲一名經營者的意見及八名土地擁有人／祖堂司理的信件，表達對改劃地帶建議的意見。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

97. 蘇應亮先生請委員留意文件圖 1 和 2 所載資料，包括連接港深西部公路和田廈路的新道路的路線方案 1，而現時的改劃地帶建議是根據該路線擬定的；一名經營者要求改劃為「露天貯物」地帶的地方；以及與土地擁有人／祖堂司理有關的土地範圍。

98. 蘇應亮先生接著匯報規劃署接獲公眾對建議修訂的意見，有關意見詳載於文件第 3.3 至 3.7 段，現撮錄如下：

厦村鄉鄉事委員會的意見

- (a) 把更多土地改劃為「露天貯物」地帶會令現時交通擠塞情況雪上加霜。厦村鄉鄉事委員會強烈反對在屏廈路／田廈路擴闊工程竣工前及在改善港深西部公路與厦村之間的連接前，批准在厦村開設新的貨櫃場／露天存放場；
- (b) 厦村鄉鄉事委員會強烈反對把任何私人土地改劃為「綠化地帶」，認為此舉會剝奪土地擁有人的發展權利；以及
- (c) 厦村鄉鄉事委員會要求把毗連厦村市、新屋村和錫降圍的地方由「康樂」地帶和「住宅(丁類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶和「鄉村式發展」地帶，以解決「鄉村式發展」地帶土地不足的問題。

元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會的意見

- (a) 現有露天貯物用地可予保留，但在屏廈路和田廈路的交通擠塞問題得到解決前，不應把其他土地改劃作露天貯物用途；
- (b) 反對把「康樂」地帶和「住宅(丁類)」地帶的部分地方改劃為「綠化地帶」，認為會影響土地擁有人的權益，亦反對在廈村保存任何「綠化地帶」。他們建議把該部分的「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶或「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 城鄉規劃及發展委員會不同意土地用途檢討所作建議，要求規劃署向所有界別進行諮詢，特別應徵詢廈村地區土地擁有人的意見，以制定較為務實的土地用途方案。該委員會亦認為須在廈村進行全面的土地用途檢討。

鄉議局代表的意見

- (a) 鄉議局一名副主席要求當局採納廈村鄉鄉事委員會和受影響人士提出的意見；
- (b) 要求對新界區各項土地用途作出全面檢討；以及
- (c) 一名成員要求規劃署把「康樂」地帶西北面部分的一塊土地納入擬改劃為「露天貯物」地帶的土地範圍內。

土地擁有人／祖堂司理的意見

- (a) 支持把多名土地擁有人／祖堂司理的地段由「康樂」地帶／「住宅(丁類)」地帶改劃作露天貯物用途。他們敦促當局盡快落實改劃地帶建議，在廈村提供更多露天貯物和港口後勤用地；
- (b) 廈村地處交通策略位置，只要進行足夠的改善工程，該區是適合作露天貯物和港口後勤用途的。該區的物流／貨櫃場不單為從事中港貿易的商人提供優質服務，而由於交通時間減少，亦有助改善整體空氣質素；

- (c) 屏廈路和田廈路的交通已經不再擠塞。隨着新界西北的運輸網絡得到改善和港深西部公路投入使用，對廈村露天貯物用地的需求將會增加。

經營者的意見

兩名經營者要求把他們的土地劃入擬議「露天貯物」地帶。

[賴錦璋先生和鄭心怡女士此時返回會議席上。]

99. 蘇應亮先生繼而講述規劃署對公眾意見的回應，現撮錄如下：

廈村交通擠塞的問題

- (a) 當局已制訂多項交通安排，在港深西部公路投入使用後改善廈村的對外連接，包括屏廈路／田廈路的擴闊工程。現在進行的交通改善措施／工程可應付因改劃地帶建議而增加的交通量，故此不會出現交通不勝負荷的問題；
- (b) 在道路改善工程完竣前，可能會滋擾環境、對毗鄰用途的安全構成威脅或引致區內交通問題的用途，在《註釋》中均列為第二欄用途，城規會可透過規劃許可審批制度施以適當管制；

剝奪發展權利

- (c) 受影響地段全部屬於集體政府租契下持有的舊批農地，而建議劃設的「綠化地帶」內，「農業用途」是列為第一欄用途，屬於經常准許的用途，因此，改劃地帶不會剝奪有關的發展權利／土地擁有人的權益；
- (d) 建議把毗連錫降圍、廈村市和新屋村的地方劃為「綠化地帶」是合適的，因為該區具鄉郊特色，而「綠化地帶」的區劃亦可起緩衝作用，盡量減輕「鄉村式發展」地帶和擬議「露天貯物」地帶為鄰可能產生的問題；

- (e) 漁農自然護理署認為，闢設「綠化地帶」有助加強「康樂」地帶內草木茂盛的地方，亦可加強為緩解港深西部公路計劃的影響而建造的多塊濕地；

用作「鄉村式發展」的土地不足

- (f) 土地供應大致不缺，足以應付廈村市、新屋村和錫降圍對小型屋宇發展的需求。毗連這些鄉村的地方坐落鄉村範圍以外，而要求擴大「鄉村式發展」地帶亦無理據支持；
- (g) 毗連這些鄉村的地方亦不適合作住宅用途，因為不協調用途毗鄰而立可能會產生問題；
- (h) 由於該區用地的業權分散，影響發展落實的確定性，故此廈村鄉鄉事委員會和城鄉規劃及發展委員會建議在該地進行綜合發展可能並不適合；

在廈村進行綜合土地用途檢討並再作諮詢

- (i) 當局已逐步把廈村內合適的用地改劃為「露天貯物」／「露天貯物(1)」地帶，以反映新圍路兩旁現有的露天貯物／港口後勤用途；
- (j) 除定期進行土地用途檢討外，規劃署亦會在廈村與港深西部公路之間的長期連接路的路線敲定後，再檢討區內的土地用途；

土地擁有人／祖堂司理表示支持

- (k) 規劃署知悉，有區內人士支持把有關地段由「康樂」地帶／「住宅(丁類)」地帶改劃為「露天貯物」／「露天貯物(1)」地帶的建議；
- (l) 經考慮多項因素，包括現有的土地用途、曾批給的規劃許可、區內情況、港深西部公路投入使用，以及當局在區內進行多項交通改善工程，規劃署認為新圍路兩旁的土地適合作露天貯物及港口後勤用途；以及

要求把「康樂」地帶內更多土地改劃為「露天貯物」地帶

- (m) 對於個別人士建議把指定地段改劃為「露天貯物」地帶，規劃署認為有關地段的交通並不方便，而露天貯物用途亦與附近富鄉郊特色的環境不相協調，故此有關地段不宜作露天貯物用途。祥降圍掃管仔考古遺址坐落該用地西面部分，而在「康樂」地帶該部分地方的露天貯物申請大都以基礎設施／環保理由遭拒絕。

100. 蘇應亮先生在總結時指出，規劃署在考慮上述因素後，認為小組委員會於二零零七年五月二十五日通過的土地用途建議無須進一步修訂。圖則會收納對《註釋》作出的其他輕微修訂，以反映城市規劃委員會先前的決定。請委員閱悉區內人士對本議項的意見及規劃署的回應，並進行商議。

101. 委員並無對文件提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉文件第 3 段所載厦村鄉鄉事委員會、城鄉規劃及發展委員會委員、土地擁有人／祖堂司理、經營者及鄉議局代表的意見；
- (b) 備悉文件第 4 段所載規劃署作出的回應；
- (c) 同意文件第 5 段所載分區計劃大綱圖的建議修訂（詳細修訂內容載於文件附件 S）；以及
- (d) 同意收納各項修訂的《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/8A》（在刊憲時重新編號為 S/YL-HT/9）及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以及草圖的《說明書》適宜連同草圖一併供公共查閱。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PN/1 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把劃為「農業」地帶和「道路」用地的白泥第 133 及 135 約多個地段和毗連政府土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/1 號)

簡介和提問部分

103. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十一月十六日要求延期考慮其申請，以便有更多時間準備補充資料，處理政府部門所提出的意見。

商議部分

104. 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三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-NSW/172

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 592 號 C 分段餘段(部分)及第 1252 號餘段(部分)進行綜合住宅發展

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/172 號)

105. 小組委員會備悉，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 Richduty Development

Ltd. 所提出。葉天養先生和鄭恩基先生目前與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。

[鄭恩基先生此時暫時離席；而葉天養先生則此時離席。]

簡介和提問部分

106. 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——小組委員會於二零零七年四月十三日決定延期對在南生圍分區計劃大綱圖內劃為「未決定用途」地帶的東成里進行住宅發展的申請作出決定。委員關注可能產生的交通噪音影響，把若干濕地建議納入發展範圍的需要，以及改良計劃的布局。由於申請人提出要求，小組委員會於二零零七年八月十三日及二零零七年十一月十二日兩度同意延期考慮申請；
- (b) 擬議綜合住宅發展——強調已修訂計劃，以處理委員的關注，包括在計劃中加入一個濕地，改良房屋的布局，並縮減發展的規模及減低隔音屏障的高度；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內共接獲 22 份公眾意見書，反對的理由是對生態、交通、污水、排水、園境及風水造成不良影響；現有社區設施超出負荷；填塘及對該區生態旅遊發展造成負面影響。一名提出公眾意見的人士建議申請地點應保留作小型屋宇發展之用，而另一名提出公眾意見的人士則促請發展商提出適當的運輸設施建議，供區內村民商議。民政事務專員接獲區內人士相若的反對；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 5.2 段，即擬議發展的地積比率 0.37 倍及建築物高度 11 米，並不視為與附近現有及已計劃

的土地用途不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「擬於后海灣地區內進行發展」，因為擬議發展對生態影響不大，也不涉及堆填濕地。經修訂的房屋布局已較先前計劃有所改善。關於區內人士的反對，擬議發展不會對區內的生態、交通及基礎設施造成重大的不良影響。有關政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠務署、漁農自然護理署)不反對申請。各個技術性的關注事項可通過附加適當的規劃許可附帶條件予以解決。關於小型屋宇發展的建議，須注意申請地點不是位於任何認可鄉村的鄉村範圍內，而申請地點以北劃為「鄉村式發展」地帶的土地仍有待發展。

107. 在回應一名委員就日後分層住宅的業主為擬議濕地所承擔的費用而提出的問題時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示申請人已作出承諾，把濕地日後管理及維修的責任納入包含管理協議的公契內。另一名委員表示發展商應與區內居民保持密切聯絡，以解決他們的關注事項。主席回應時建議，如小組委員會批准申請，委員就這兩個範疇所關注的事項，須納入指引性質的條款內。

商議部分

108. 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十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在提交並落實經修訂的總綱發展藍圖時，考慮申請地點以南的現有溝渠，以及下列附帶條件(b)至(g)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實發展內經修訂的濕地計劃(包括其長期管理及維修計劃)，而有關建議和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實園景設計總圖，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的渠務影響評估，並按評估結果落實洪泛紓緩措施／提供渠務設施，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及提供污水渠，把擬議發展連接擬議沙埔污水泵站，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實申請地點至南生圍路路口的擬議道路擴闊計劃，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計及提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與第 115 約地段第 592 號 B 分段的土地擁有人解決關於任何道路的通道問題；
- (b) 留意文件附件 F-IX 及 X 關於區內人士的意見／反對，以及委員關注須就擬議發展與區內居民進一步聯絡；
- (c) 留意小組委員會關注擬議濕地承擔費用的責任，以及把擬議濕地管理及維修的責任納入公契；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即避免侵佔擬議山邊村的鄉村擴展區；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了令擬議園景措施更為有效，擬議園景緩衝區應位於地界處理的外圍(例如地界牆等)，以便為沿着申請地點的長形構築物提供足夠的屏障。有

關 8.8 米高的隔音屏障，應選擇快速生長有茂盛葉子的常綠樹，以便在較短的期間提供更有效的屏障效果；

- (f) 留意漁農自然護理署署長載於文件附件 F-I 第 10.1.6(c)段的意見，即應避免在枯水期興建擬議污水渠，以盡量減少對濕地保護區可能造成的場外滋擾影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附件 F-I 第 10.1.9 段的意見，即現有水流總管會受影響，申請人／發展商須承擔受擬議發展影響而進行的任何改道工程的費用。倘若更改受影響的水流總管不可行，便須把水流總管中線起計 1.5 米內的地點，劃設為水務署的水務專用範圍。這個水務專用範圍不得搭建任何構築物，而這塊用地也不可用作貯存用途。此外，擬議直徑 200 毫米的喉管的建造及保養應由有關發展負責；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西載於文件附件 F-I 第 10.1.11(b)段的意見，即根據《建築物條例》第 16(1)(P)條可能須設內街，而該條街道應從地盤面積扣除，以便根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積。除非獲豁免，否則會所須根據《建築物條例》計算在總樓面面積和上蓋面積之內。《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於提供緊急車輛通道方面；以及
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提交在公用道路(由路政署負責維修)下面的“發展商擬議泵喉”的詳細資料，以便路政署進一步提出意見。

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-PS/250

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村

第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、

第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段

(部分)及第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)

擬議填土及挖土，以進行新界豁免管制屋宇發展及

擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/250 號)

簡介和提問部分

110. 秘書表示，這宗申請由申請人的顧問之一何田顧問工程師有限公司(下稱「何田」)提交。劉志宏博士目前與何田有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉申請人已於二零零七年十一月二十九日要求進一步延期至小組委員會於二零零八年一月四日舉行的下次會議始考慮其申請，以便有更多時間準備補充資料。委員同意劉博士應獲准留在會議席上。

商議部分

111. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，如沒有進一步資料提交須公開供公眾提出意見，申請應於二零零八年一月四日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，有三個星期時間準備所提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/363 擬在劃為「綠化地帶」的屯門望后石谷堆填區
設置康樂文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的
公用設施裝置(抽水房及電力變壓房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/363 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議康樂文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及電力變壓房)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出民政事務局已給予擬議發展政策上的支持。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在申請及進一步資料的法定公布期內共接獲五份公眾意見書。兩份意見書由中華電力有限公司提交，表示申請人須同意就提供電力所需適當電纜走線和不受限制車輛通道的規定。兩份由內河貨運碼頭有限公司提出的意見書，以及一份由屯門鄉事委員會提出的意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 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十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實園景建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交詳盡的定質沼氣危險評估報告，包括沼氣保護措施的詳盡設計，以及落實擬議沼氣保護措施，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交交通影響評估，並按評估所建議落實紓緩措施，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交渠務影響評估，並落實紓緩或其他雨水疏導設施，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請人須就使用申請地點作擬議發展的土地行政程序與環境保護署署長聯絡；
- (b) 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為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，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動；

- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須根據《危險品條例》(第 295 章)以書面向該署礦務部提出牌照申請，並遵照 UK Manufacture and Storage of Explosive Regulation 2005 有關安全距離的規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須向水務署提供每日預計用水需求，以便該署作進一步評估；申請人並須負責進行建造、運作及維修，而有關情況必須符合水務署的標準；
- (e) 留意警務處處長(屯門區指揮官)的意見，即申請人須在稍後階段根據現行法例，取得香港警務處牌照課的批准；
- (f) 留意環境保護署在文件附件 III 就提交初步環境檢討所提出技術上的意見。此外，有關發展是《環境影響評估條例》下的一個指定項目，在指定項目建造及運作前必須取得環境許可證；以及
- (g) 就電纜的走線和 24 小時不受限制車輛通道以便提供電力至擬議抽水房及電力變壓房與中華電力有限公司聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/505 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1466 號(部分)、第 1467 號 D 分段(部分)、第 1467 號餘段(部分)、第 1469 號(部分)、第 1470 號(部分)、第 1471 號(部分)、第 1472 號(部分)、第 1473 號(部分)、第 1474 號(部分)及第 1475 號餘段(部分)
闢設臨時物流中心和露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL- HT/505 號)
-

簡介和提問部分

116. 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) 申請臨時物流中心和露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署（下稱「環保署」）雖然在二零零四年一月至二零零七年七月期間沒有接獲針對申請地點的污染問題的投訴，但該署不支持申請，因為附近有易受影響的用途，預期擬議用途對環境會造成滋擾。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，要求暫停批准露天存放用途的新申請，直至新圍路、田廈路及屏廈路的改善工程完成；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的擬議用途可容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議用途並非與周圍用途不相協調。所涉「康樂」地帶並沒有即時已知的發展建議，而建議屬臨時性質，不會令該地帶的規劃意向難以實現。根據廈村區的土地用途檢討，申請地點坐落的地區，將建議由「康樂」地帶改劃為「露天存放」地帶。關於申請地點及附近地區相若的先前申請已獲批准。雖然環保署不支持這宗申請，但該署的關注事項可通過附加規劃許可附帶條件予以解決。至於區內居民就擬議用途對交通的影響的意見，申請人已澄清擬議發展不會對交通造成不良影響，而運輸署對申請也沒有負面意見。其他政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。然而，鑑於環保署及區內居民的關注事宜，建議批出較短年期的履行時限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 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，至二零一零年十二月十四日止，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，下午七時至翌日上午八時，不得於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，星期日及公眾假期不得於申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行維修及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊圍欄的五米範圍內，不得把貨櫃疊起；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點的貨櫃，疊起的高度不得超過七個貨櫃；
- (f) 經修訂的美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交，而建議情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，經修訂的美化環境建議及已議定的保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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。

119. 小組委員會同意須提醒申請人：

- (a) 這項規劃許可只批給申請的用途，對現時在申請地點內進行這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；以及
- (b) 在申請地點進行申請用途前，理應先取得規劃許可。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 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；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (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，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事務的部門查詢連接田廈路和申請地點的通道／路徑的土地類別，以及澄清有關通道／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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即必須顯示由申請地點的地下接駁至現有河道的資料，在擬議發展以北的現有河道的大小也須顯示，並須查明該河道是否有足夠容量，以排放 U 型排水渠所排出的流量。有關在申請地點以外進行的所有渠務工程，必須諮詢元朗地政專員，並取得相關地段業權人的同意；
- (g) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所有現有及擬議樹木均須清楚標示在景觀設計圖內，並以兩種不同的符號分開，以免混淆；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL-HT/516 在劃為「康樂」地帶的

元朗厦村第 125 約地段第 1489 號餘段(部分)、
第 1490 號餘段(部分)、第 1492 號餘段(部分)、
第 1503 號餘段(部分)、第 1505 號 A 分段、
第 1505 號餘段(部分)、第 1506 號(部分)、
第 1513 號(部分)及第 1517 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/516 號)

(iv) A/YL-HT/517 在劃為「康樂」地帶的

元朗厦村第 125 約地段第 1506 號(部分)、
第 1512 號(部分)、第 1513 號(部分)、
第 1514 號、第 1515 號、第 1516 號、
第 1517 號(部分)、第 1518 號、第 1519 號
(部分)、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、
第 1522 號(部分)及第 1535 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/517 號)

(v) A/YL-HT/518 在劃為「康樂」地帶的

元朗厦村第 125 約地段第 1488 號餘段(部分)、
第 1489 號餘段(部分)、第 1490 號餘段(部分)、
第 1491 號餘段(部分)、第 1492 號餘段(部分)、
第 1503 號餘段(部分)、第 1504 號(部分)、
第 1505 號餘段(部分)、第 1506 號(部分)、
第 1507 號(部分)、第 1510 號餘段(部分)及
第 1513 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/518 號)

- (vi) A/YL-HT/519 在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 1491 號餘段(部分)、
第 1492 號餘段(部分)、第 1500 號、第 1501 號
餘段(部分)、第 1502 號餘段(部分)、第 1503 號
餘段(部分)、第 1504 號(部分)、第 1507 號
(部分)、第 1508 號餘段(部分)及第 1510 號餘段
(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放塑膠及金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/519 號)
-

簡介和提問部分

121. 小組委員會注意到該四宗申請(編號 A/YL-HT/516、A/YL-HT/517、A/YL-HT/518 及 A/YL-HT/519)由同一名申請人提交，並擬把同一「康樂」地帶內的地盤用作同類用途，因此同意有關申請可一併進行考慮。小組委員會亦注意到申請人在二零零七年十二月四日要求延期考慮該四宗申請，以便有較多時間就擬議發展項目對交通的影響，尋求解決方法。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該等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該四宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/520 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
第 124 約地段第 18 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械連附屬貯物設施(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/520 號)
-

簡介和提問部分

123. 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) 申請臨時露天存放建築機械連附屬貯物設施，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出地政總署不支持該申請，原因是該地段的擁有人拒絕根據短期豁免書把申請地點的貨櫃構築物及佔用政府土地事宜納入規管範圍。另外，環境保護署(下稱「環保署」)亦不支持該申請，原因是附近一帶有易受影響用途，預計申請用途會對環境造成滋擾。並無收到其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳述的理由，不支持該申請。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。先前有兩宗申請獲批給許可，擬作的用途與這宗申請相同，有效期分別為 12 個月(申請編號 A/YL-HT/332)及兩年(申請編號 A/YL-HT/396)，以便申請人有時間遷往其他合適地點。然而，申請人未有證明曾盡力物色其他地方遷出。繼續就這宗申請批給許可，會窒礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書並無提供充分理

據，足以偏離該規劃意向。地政總署及環保署同樣不支持該申請。

124. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

125. 主席表示，根據關於「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，申請地點位於第4類地區，其規劃意向是鼓勵取締不協調的用途。

126. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 繼續使用申請地點作申請用途，不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向是就現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；以及
- (b) 該發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的規定，即政府部門提出負面意見，而且發展項目不符合有關第4類地區的規劃意向(即鼓勵取締不協調的用途)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-KTN/280 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號餘段(部分)、第 216 號 A 分段第 1 小分段 B 段、第 216 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 216 號 A 分段第 2 小分段、第 216 號 A 分段餘段、第 216 號 B 分段第 1 小分段、第 216 號 B 分段第 2 小分段、第 216 號 B 分段餘段、第 216 號 E 分段、第 216 號 F 分段第 1 小分段、第 216 號 F 分段餘段、第 216 號 I 分段餘段、第 216 號 J 分段、第 216 號 K 分段第 1 小分段、第 216 號 K 分段餘段、第 216 號 N 分段第 2 小分段、第 216 號 N 分段餘段、第 216 號 O 分段第 1 小分段、第 216 號 O 分段餘段、第 216 號 P 分段、第 216 號 Q 分段(部分)、第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段、第 216 號 S 分段餘段、第 216 號 U 分段(部分)、第 237 號 B 分段第 1 小分段、第 237 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 4 小分段、第 237 號 B 分段第 5 小分段 A 段、第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 11 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段闢設臨時公眾停車場(重型貨車、貨櫃車及拖架除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/280 號)

簡介和提問部分

127. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(重型貨車、貨櫃車及拖架除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，認為該申請用途可予容忍。擬議用途並非與附近地區不協調，並有助局部紓緩對區內車位的需求。雖然附近有些民居和一間老人院，但並無收到區內人士的反對，而有關政府部門(包括環境保護署)亦沒有反對該申請。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以免可能影響環境。由於申請地點西面將會進行住宅發展項目，建議批給較短的許可期(一年)，以便監察申請用途的運作情況。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 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，有效期為一年，至二零零八年十二月十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午八時至翌日上午八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何未有根據交通規例獲發有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即超過 5.5 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、維修保養、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點為美化環境所栽種的植物須時刻護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據規劃申請編號 A/YL-KTN/227 提供的排水設施須時刻保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)，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；
- (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六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 批給較短的許可期及履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關情況及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了一些違例構築物；關於這點，該部門保留有關對這些違例事宜採取管制行動的權利。申請人應申請短期豁免書，以便把違例事宜納入規管範圍。該部門不保證會批准／考慮批准該項有關短期豁免書的申請。如未有收到／批准有關短期豁免書的申請，以及違例事項持續，該部門會考慮對有關註冊土地擁有人／佔用人採取執行契約條款行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點的出入口並非毗連錦田公路。申請人應查明申請地點與錦田公路之間一段狹長用地的類別，並確定由何機構負責提供、管理及保養該用地；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與錦田公路的車道並非／不應由該部門負責維修保養；
- (f) 採取環境保護署署長在所發《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》列載的環境紓緩措施，以紓緩對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在正式收到一般建築圖則後，會制訂詳細消防安全規定。在考慮擬議構築物的設計／性質期間，預計會提供消防裝置。因此，即使《建築物條例》並無規定須提交一般建築圖則，亦應告知申請人須向該部門提交載述擬議消防裝置的相關建築圖則，以供核准；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須為水務署提供水務及其他水務設施專用範圍。水務專用範圍之上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備連車輛進入上述範圍，以便根據水務監督所規定或授權，鋪設及維修保養位於和穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，以及申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可能會採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-KTS/409 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 454 號餘段(部分)、第 456 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放機器(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/409 號)
-

簡介和提問部分

131. 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) 申請臨時露天存放機器，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳述的理由，認為申請用途可予容忍。申請用途並非與附近土地用途不協調。該項用途屬臨時性質，不會窒礙「農業」地帶內的申請地點的規劃意向。此外，該用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的規定，即過往曾有同類用途的申請獲批給許可，而規劃情況並無轉變。不過，為監察履行規劃許可附帶條件情況，建議批給較短的履行條件期限。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一零年十二月十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議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，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供，而有關情況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(即在二零零八年六月十四日或之前)，在地盤內每個辦公室裝設一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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(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；以及
- (i) 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。

134. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (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，即申請人應申請短期豁免書及短期租約，以便把搭建的違例構築物及佔用政府土地事宜納入規管範圍。不過，該部門不保證會批准／考慮批准該項有關短期豁免書／短期租約的申請。如未有收到／批准有關短期豁免書／短期租約的申請，以及違例事項持續，該部門

會考慮對有關註冊土地擁有人／佔用人採取執行契約條款／管制行動；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明連接申請地點與錦田公路的擬建通道的土地類別，以及其管理及維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與錦田公路的車道並非／不應由該部門負責維修保養；
- (f) 留意所提交的美化環境建議應包括擬議栽種的樹木名稱及最起碼的高度；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所提交的排水設施圖應清楚顯示排水設施的排放／接駁位置；以及
- (h) 遵照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》最新版本行事。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-KTS/410 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 133 號餘段(部分)及第 135 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/410 號)
-

135. 小組委員會注意到該申請由申請人的顧問之一才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)提交。劉志宏博士近期與才鴻有業務往來，因此已就此議項申報利益。

[劉志宏博士及鄭心怡女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

136. 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) 申請關設臨時汽車修理場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持該申請，原因是申請地點附近有易受影響設施，預計申請用途會對環境造成滋擾。另外，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)亦不支持該申請，原因是申請地點具有可觀的復耕潛力。渠務署署長認為申請人應提交並落實排水建議。並無收到其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對該申請，主要由於河背村村代表曾多次就申請用途令環境質素下降作出投訴、非法使用土地、負面交通影響，以及危害區內村民安全等事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不支持該申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書並無提交充分理據，足以偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與附近鄉郊地區不協調。批准該申請會為同類申請立下不良先例，所造成的累積影響難以接受。有關政府部門(包括環保署、漁護署及渠務署)不支持該申請，或對該申請有所保留。

137. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 該發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明該發展項目不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准該申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致良好耕地被侵佔，區內鄉郊環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xi) A/YL-PH/552 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段
(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)
臨時露天存放可循環再造金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/552 號)

139. 小組委員會注意到該申請由申請人的顧問之一才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)提交。劉志宏博士近期與才鴻有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已經避席，並同意此時提早考慮該申請。

[鄭心怡女士此時返回席上。]

簡介和提問部分

140. 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) 申請臨時露天存放可循環再造金屬，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持該申請，原因是申請地點附近有易受影響設施，預計申請用途會對環境造成滋擾。並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，基於對環境造成不良影響，反對該宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不支持該申請。申請用途不符合該「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請書亦沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。該用途與附近住宅用途不協調。申請用途亦不符合城市規劃委員會規劃指引(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的規定，即申請地點過往並無同類露天貯物用途的規劃申請獲批給許可，以及申請用途會對環境造成不良影響。環保署不支持該申請，區內人士亦提出反對。

141. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

142. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立該地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展項目亦與緊鄰的住宅用地用途不協調；
- (b) 該發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的規定，即申請地點過往並無同類的露天貯

物用途獲批給許可、區內人士反對該申請，以及政府部門亦對該申請提出負面意見；以及

- (c) 申請書並無提供足夠資料／技術評估，以證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

[劉志宏博士此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-LFS/166 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山天月路第 129 約地段第 1595 號、第 1597 號、第 1598 號、第 1599 號及第 1600 號開設臨時休閒農場(有機耕種和教育中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/166 號)
-

143. 主席澄清，申請地點應位於天月路，而非文件所載的「深灣路」。

簡介和提問部分

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生請委員留意經元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對意見。有關意見已於會上呈閱，以供委員參考。

145. 李志源先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時休閒農場(有機耕種和教育中心)，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。民政事務專員最近接獲區內人士反對這宗申請的意見，表示有關發展會對交通、排水、環境及生態造成不良影響，亦會影響風水；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，即擬議發展並不與有關「綠化地帶」的規劃意向有所牴觸，反而與該區的鄉郊特色互相協調。在同一「綠化地帶」內的其他同類康樂用途，先前也獲得批准，預期有關發展不會對附近地區的交通及環境造成重大影響。有關政府部門，包括運輸署、渠務署、環境保護署及漁農自然護理署，均不反對申請，或對申請沒有負面意見。

146. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得把申請地點用作公眾停車場；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，除了為配合擬議發展的活動所需的私家車及旅遊車外，不得在指定附屬停車場停泊任何車輛；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內，並在展開有關發展前(即在二零零八年六月十四日或之前)，提交經修訂的排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內，並在展開有關發展前(即在二零零八年九月十四日或之前)，落實並維修保養經修訂的排水影響評估所載的防洪措施／提供評估所載的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年九月十四日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必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(即在二零零八年六月十四日或之前)，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；
- (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。

148. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請用途／發展項目，對現時在申請地點存在但又不在申請範圍的其他用途／發展項目不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並無涵蓋的用途／發展項目。

149. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點其他相關擁有人解決關於這項發展的任
何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地
段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲
元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人可
向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點的擬議
構築物納入有關範圍；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北就排水影響評估的初
步意見：
 - (i) 知悉申請地點的雨水會貯存於蓄洪池，而有關
蓄洪池可供排放洪水達五分鐘，但如遇滂沱大
雨便不敷應用。申請書內亦應顯示蓄洪池的排
放點；
 - (ii) 倘休閒農場使用流動化學廁所，應取得環境保
護署署長的同意；以及
 - (iii) 須在申請地點周邊鋪設排水明渠，並在適當排
放點收集及排放地面徑流。
- (d) 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，不應視作當局根據《建築物條例》
及相關規例容忍在申請地點搭建的任何現有違例構
築物；如發現違例情況，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》，倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構
築物)，須正式提交申請，以待批准；以及倘申請地
點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指明街道，或經有
關街道直達，則須在提交建築圖則的階段，根據
《建築(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (e) 留意消防處處長的意見，即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訂；

- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請地點產生的廢物須視作行業廢物處理，費用概由申請人承擔；
- (g) 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，並與負責地政及維修事務的相關部門澄清同一道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即考慮停車處的面積可否減少，以騰出更多農地，並在竹林旁邊種植樹木，加強園景屏障的效果，提升擬議發展的景觀質素。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-MP/163 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「商業／住宅」地帶的元朗米埔錦綉花園大道第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段(部分)及第 3250 號 B 分段餘段(部分)作臨時汽車貿易用途的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/163 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時汽車貿易用途的規劃許可申請續期三年；
- (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，表示反對這宗申請，主要因為擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向和可能會對環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。申請用途並非與附近土地用途不相協調。在有關「住宅(丁類)」地帶的這部分土地並無即時推行的發展計劃，長遠而言，申請用途不會窒礙有關規劃意向。申請地點作同類用途的先前申請曾獲批准，而規劃情況至今亦無重大改變。關於區內人士提出的反對，規劃署知悉有關政府部門(包括環境保護署)均不反對這宗申請，因此建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低有關發展可能對環境造成的滋擾，並處理景觀方面的問題。

151. 一名委員詢問區內居民近期示威一事，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時表示，區內居民反對貨櫃車／重型車輛使用申請地點以南的錦綉大道。根據法院的裁決，政府並無權力封閉該道路，但據了解有關營運商已避免在繁忙時間使用該道路。

商議部分

152. 主席表示，臨時汽車貿易用途只涉及少量重型車輛，小組委員會可附加適當的規劃許可附帶條件，以處理區內人士的反對意見中受關注的環境問題。

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年十二月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得把申請地點用作洗車或修車工場；

- (b) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點栽種的植物須予護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施須予保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年九月十四日或之前)，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；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

154. 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) 留意地政總署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。申請人／土地擁有人須向元朗地政專員申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管。元朗地政處保留對任何違例情況採取管制行動的權利；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，錦綉大道有關路段是由錦綉花園發展商所擁有的私家路，因此在任何時候也不能保證可在錦綉大道闢設擬議通道；
- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (e) 留意消防處處長的意見，即儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但仍須提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則予消防處審批；以及
- (f) 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，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍在申請地點搭建的任何現有違例構築物。如發現違例情況，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》，倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提交申請，以待批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-PS/276 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及第 235 號(部分)作臨時塑料和五金物料貨倉及露天存放場的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/276 號)
-

簡介和提問部分

155. 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) 就臨時塑料和五金物料貨倉及露天貯物場的規劃許可申請續期三年；
- (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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。

156. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 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) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期，在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點回收塑料或其他廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／停放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (f) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PS/203 的申請而在申請地點提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)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(即在二零零八年九月十四日或之前)提供，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。

158. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請用途／發展項目，對現時在申請地點存在但又不在申請範圍的其他用途／發展項目不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並無涵蓋的用途／發展項目。

159. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的現有構築物納入規管；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核及澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理 and 維修保養責任誰屬；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可按照《建築物條例》第 24 條，清拆申請地點的違例構築物。根據《建築物條例》，擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，須提出正式申請，以待批准；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即須在受影響主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍，而該範圍內不得搭建構築物，亦不得用作貯物。水務監督、屬下人員及承辦商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管，以及所有其他水務設施；
- (f) 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》；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即當局會在收到正式提交的整體建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定。儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，但仍須提交收納擬議消防裝置的相關圖則予消防處審批。申請人須與危險品課聯絡，以便就該處所存放危險品申領牌照事宜徵詢意見。

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-PS/277 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 2428 號餘段(部分)及第 2429 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/277 號)

簡介和提問部分

160. 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) 申請關設臨時私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。並無接獲其他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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關「綜合發展區」地帶內並無即時推行的發展建議，因此申請中的臨時用途不會阻撓落實把土地作長遠用途的計劃。至於環保署關注的事宜，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以處理有關發展可能會對環境造成滋擾的問題。

161. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年十二月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時，在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點拆車及修車，以及進行其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，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、貨櫃車及貨櫃車拖頭和拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／停放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，提供擬議排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)，於每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

163. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (c) 留意消防處處長的意見，即倘貯存的橡膠輪胎數量超過法定豁免限額，便須根據《危險品(一般)規例》第171(B)條，在48小時內提交書面通知，並在有需要時與消防處危險品課聯絡，就此事項徵詢意見；
- (d) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以盡量減低有關發展可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核及澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理 and 維修保養責任誰屬；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關通道建議須提交運輸署審批。如獲運輸署同意，便須按

照路政署最新制訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定)，在出入口建造車輛進出通道。連接申請地點與洪元路的通道並非由路政署負責維修保養。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-PS/278 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/278 號)

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生澄清，文件第 9.1.1(d)段有手民之誤，該段的第一句應該是"地政總署不反對這宗申請"。此外，吳先生請委員留意經元朗民政事務專員轉介，由區內人士提出的其他意見。有關意見支持這宗申請，並已於會上呈閱。

簡介和提問部分

165. 吳少俊先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。並無接獲其他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，表示反對這宗申請，理由主要是有關發展與土地用途不相協調，亦會對交通及行人安全造成不良影響。民政事務專員接獲一份區內人士的意見，表示支持這宗申請，理由是申請用途可為該區提供車位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然若干宗涉及申請地點作同類用途的申請先前獲得批准，但現時這宗申請的用途包括停泊重型車輛。環保署不支持這宗涉及停泊中型及重型貨車的申請，因為有關發展所產生的噪音，可能會對附近民居構成滋擾。倘批准停泊貨車及旅遊車，會為同類用途立下不良先例，累積影響所及，會導致環境質素普遍下降。申請書並無提供資料，以證明這宗申請不會對環境造成不良影響。

[譚鳳儀教授此時返回會議席上。]

166. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近地區，尤其與毗鄰住宅構築物不相協調；
- (b) 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造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令該區的同類用途數目激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/YL-SK/144 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 670 號(部分)、671 號餘段及第 685 號(部分)和毗連政府土地開設臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/144 號)
-

簡介及提問部分

168. 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) 申請開設臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點的附近設有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。並無接獲其他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，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——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由載於文件第 11.1 段。申請用途與周圍地區的土地用途並非不相協調。由於申請地點並無已知的小型屋宇發展計劃，故此，臨時用途不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然環保署不支持這宗申請，但鄰近的民居距離申請地點約有 50 米，應不致造成嚴重的環境滋擾。現建議附加適當的環境緩解措施條款，以紓緩可能造成的影響。未有接獲區內人士提出的反對。

169. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年十二月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零八年六月十四日或之前，提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年九月十四日或之前落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年九月十四日或之前落實建議的排水設施，而有關情況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六個月內，即在二零零八年六月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；
- (e) 就上文(d)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，即在二零零八年九月十四日或之前提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在指定日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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

171. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請用途及搭建構築物前，是須先取得規劃許可的。

172. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即在申請地點發現違例構築物以及政府土地在未獲事先批准的情況下被佔用。元朗地政處保留執行契約條款行動／土地管制行動的權利。申請人應申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點上的違例構築物和非法佔用政府土地的情況分別納入法定規管內。不過，元朗地政處不保證會批准／考慮短期豁免書和短期租約的申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內的違例構築物採取行動。即使批給這項規劃許可，亦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。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，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，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。就提供緊急車輛通道而言，《建築物(規劃)規例》第 41D 條亦適用；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查明申請地點與錦上路之間擬議通道的土地類別、管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與錦上路的任何現有車道並非／不應由路政署負責保養；

- (f) 留意近申請地點南端外圍貼近大葉榕的瓦坑鐵圍欄可能會不利樹木的生長。圍欄只應環繞樹木架設，並預留合理的空間讓樹木生長；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請人應遵照《水污染管制條例》的規定為申請地點作出排污安排。申請人可向環保署區域辦事處(北)查詢更多詳情；
- (h) 遵守由環境保護署發出《處理露天貯存及臨時用途的環境問題作業指引》的最新版本；
- (i) 留意消防處處長的意見，即使《建築物條例》沒有規定提交一般建築圖則，申請人仍應向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須就有關架空電纜附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見。倘有關架空電纜的安全距離不足，或因架空電纜接近擬議發展而可能造成電力危險，申請人及其承辦商須直接聯絡中電，以便改變架空電纜的有關路線。此外，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-ST/345 在劃為「鄉村式發展」地帶及
「其他指定用途」地帶註明「服務站」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 733 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(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/345 號)

簡介及提問部分

173. 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) 申請關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點的附近設有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。並無接獲其他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，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——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由載於文件第 12.1 段。申請用途與周圍地區的土地用途並非不相協調。儘管申請用途並非完全符合有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但卻有助滿足區內對泊車位的部分需求。申請用途屬暫時性質，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點及周圍地區作相同用途的先前申請曾獲批准，而規劃情況亦沒有重大改變。雖然環保署不支持這宗申請，但規劃署建議可附加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以處理環境問題。其他有關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見。

174. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十二月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／停放超過 5.5 公噸的中型和重型貨車及貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得闢設洗車和車輛維修工場；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即二零零八年六月十四日或之前，就根據申請編號 A/YL-ST/268 獲批的現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即二零零八年六月十四日或之前，落實為補償已砍伐樹木而植樹，而有關情況必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的六個月內，即二零零八年六月十四日或之前提交車道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，車道必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零八年九月十四日或之前提供，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即二零零八年六月十四日或之前在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內的任何時間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，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指定日期或之前沒有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。

176. 小組委員會同意提醒申請人在申請地點繼續進行申請用途前，須先為規劃許可續期。

177. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員正式申請短期豁免書，以便把違例構築物納入法定規管內；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人不應對附近所有現存排水渠和溪流造成干擾；
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作出指引》的最新版本，盡量減少可能對附近環境造成的影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與東永安路的車道並非／不應由路政署負責維修保養；以及
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應被視為當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點現已存在的任何構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。此外，用貨櫃改裝而成的辦公室，被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。申請人須根據《建築物條例》正式提交包括任何暫時搭建物的新工程建議，以供審批。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xix) A/YL-TT/217 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠崇正新村第 120 約地段第 3255 號餘段
臨時露天存放待售二手私家車連附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/217 號)
-

簡介及提問部分

178. 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) 申請臨時露天存放待售二手私家車連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點的附近設有民居等易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。當局在二零零六年接獲一宗與申請地點廢物污染有關的投訴。運輸署表示，批准這宗申請或會為同類的申請立下不良先例。並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見。反對的主要理由是申請用途與規劃意向不符，並對交通安全和環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。申請用途與有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向不符。申請人並沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，申請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，因為申請地點先前並沒有獲批給許可，而且申請用途與附近的民居不相協調。環保署不支持這宗申請。申請人並沒有提供足夠資料，證明申請用途不會對環境和交通造成負面影響。批准這宗申請或會為同類的申請立下不良先例。

179. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

180. 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，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。申請人並沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的要求，即有關發展與申請地點附近民居不協調，並無出現特殊情況足以批給許可以及政府部門對申請用途有負面意見；
- (c) 未有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xx) A/YL-TYST/370 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 372 號 A 分段、第 372 號 B 分段(部分)、第 373 號(部分)、第 374 號(部分)、第 375 號餘段(部分)、第 376 號(部分)、第 377 號至第 380 號、第 381 號餘段(部分)、第 459 號(部分)、第 460 號至第 465 號、第 466 號(部分)、第 469 號(部分)、第 470 號(部分)、第 471 號(部分)、第 1323 號(部分)、第 1324 號、第 1337 號至第 1347 號、第 1349 號至第 1351 號、第 1353 號至第 1355 號、第 1356 號 A 分段、第 1356 號 B 分段、第 1357 號至第 1365 號、第 1366 號(部分)、第 1367 號餘段(部分)、第 1369 號 A 分段、第 1369 號 B 分段、第 1369 號 D 分段、第 1524 號、第 1525 號、第 1531 號 B 分段、第 1532 號、第 1533 號 A 分段、第 1533 號 B 分段、第 1536 號至第 1543 號、第 1592 號(部分)、第 1593 號、第 1613 號 C 分段(部分)及第 1614 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械和材料及回收再造物料用途的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/370 號)

簡介及提問部分

181. 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) 申請為臨時露天存放建築機械和材料及回收再造物料用途的規劃許可續期(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點的附近設有民居等易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見。反對的主要理由是對交通和環境造成不良影響以及保安問題。民政事務專員亦收到類似的反對申請意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由載於文件第 12.2 段。自先前在申請地點作相同用途的申請(編號 A/YL-TYST/625)獲批以來，規劃地帶內的其他類似申請已獲批准。至於環保署和區內人士的反對意見，可藉附加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款解決環境問題。運輸署、漁農自然護理署及警務處等有關政府部門對申請不表反對。

182. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

183. 主席表示，該處沿公庵路的地區已發展作露天貯物用途。

184. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年十二月十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點貯存電子廢物和膠樽，亦不得在申請地點進行洗樽活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在下午七時至翌日早上七時於申請地點進行夜間作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年九月十四日或之前)，為發展範圍的地面進行鋪整工程，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六個月內(即二零零八年六月十四日或之前)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的九個月內(即二零零八年九月十四日或之前)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未能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，並會立即撤銷，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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

185. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點上有若干違例構築物。此外，申請地點內的政府土地亦在未經元朗地政處批准的情況下遭佔用。就此而言，元朗地政處保留對違例情況採取執行／管制行動的權利。此外，現有佔用地區與申請地點有所不同。因此，申請人應申請短期豁免書和短期租約，以便把違例情況納入法定規管內。倘元朗地政處未接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點內的違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮對登記擁有人／佔用人採取適當契約執行／管制行動。由公庵路通往申請地點的車道穿越多塊私人地段和政府土地，卻未有特意作出維修；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質後，預期申請人須提供消防裝置。因此，儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，當局促請申請人向消防處提交已收納消防裝置建議的相關整體建築圖則，以供批准。此外，部分申請地點擬用作貯存再造物料，可能涉及危險品的貯存／使用。因此，申請地點的申請人／營運人應在有需要時就該

處所作上述用途的發牌事宜徵詢消防處危險品課的意見；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有主水管會受影響。申請人應在由主水管中心線起計1.5米內，提供水務專用範圍，供水務署使用，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和用作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所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，跨過、穿越或從下面穿越該地點，以敷設、修理和保養有關的主水管和所有其他水務設施；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》，對申請地點的違例構造物作出追究。該署日後可採取管制行動，清除所有違例的建築工程。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生以及高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和吳少俊先生出席回覆委員的詢問，蘇先生、李先生和吳先生此時離席。]

議程項目 13

其他事項

186. 議事完畢，會議於下午六時二十五分結束。