

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年二月二十二日下午二時三十分舉行的
第 367 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

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

運輸署總交通工程師(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

姚思教授

地政總署助理署長／新界
苗力思先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年二月一日第 366 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」)二零零八年二月一日第 366 次會議記錄草擬本獲得通過，但須作出以下修訂：(i)出席者名單上的「總工程師／交通工程(新界西)」修改為「總工程師／交通工程(新界東)」；(ii)在第 11(b)段第四行「道路」一詞前加上「不合規格的」；(iii)第 11(c)段第四行內「提供」二字以「仍是」取代，以及(iv)第 54(a)段第一行內「運輸署署長」的字眼以「運輸署助理署長／新界」取代。

[簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案的裁決

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山村第 52 約地段第 184 號餘段、第 186 號餘段(部分)及第 187 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/NE--FTA/76)

2. 秘書報告，標題所述的上訴個案反對城市規劃委員會在覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-FTA/76)的決定。該宗申請是關於在虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶的一塊土地臨時露天存放建築材料(為期三年)。城市規劃上訴

委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年十二月十三日就這宗上訴進行聆訊，並於二零零八年二月十五日裁定這宗上訴得直，批給為期較短的規劃許可(為期兩年)，並附加規劃許可附帶條件，主要理由如下：

[杜德俊教授此時到達出席會議。]

- (a) 申請地點北面的貨櫃處理場和物流公司及東鄰的地段，數年來均一直使用有關通道，這是無可置疑的。上訴人代表指出，申請地點只用作存放混凝土管，而且每日僅在上午八時三十分至下午六時三十分才有輕型或中型貨車運貨兩三次。運輸署表示，與現時其他車輛的使用情況比較，新增的交通量不會對該通道現時的交通造成不良影響；
- (b) 附近只在通道旁邊有數間木屋。在此情況下，上訴委員會認為容許上訴人按上訴人代表所述的用途和規模使用申請地點，不會對通道的現有交通情況和該區的環境造成不良影響；

[簡松年先生此時返回議席。]

- (c) 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引固然須予考慮及尊重，不得輕易偏離，但現時這宗個案的情況相當特殊，尤其是由上訴人和共同擁有人持有的土地已分割成兩部分，位於通道兩邊，用途地帶並不相同。原有的用途地帶劃分是要顧及梧桐河改道工程，但現時有關改道工程已經竣工，劃定該用途地帶的理據已不適用或不再完全適用。政府可能會重新考慮通道南面的土地的用途地帶劃分；
- (d) 上訴委員會確信所作裁決不會令涉及該區其他地段的申請大幅增加，因為這宗個案的情況特殊；以及
- (e) 上訴委員會明確表示，就每宗個案作出裁決時，必須考慮個案本身的事實情況和所有現行情況。城規會／規劃署在未來兩年仍可充分監察有關情況，日

後處理其他申請及規劃許可續期申請時，亦可考慮相同因素。

3. 秘書表示，上訴個案摘要和上訴委員會就上訴個案作出的裁決已送交委員參考。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書亦報告，截至二零零八年二月二十二日止，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	:	21
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	127
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	4
合計	:	270

[吳祖南博士此時到達出席會議，而鄭心怡女士此時則返回議席。]

[簡松年先生此時暫時離席。]

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)]

- (i) Y/ST/6 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，把沙田火炭禾香街 2-36 號沙田市地段第 4 號由「工業」地帶改劃為「工業(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/6 號)
-

簡介和提問部分

5. 秘書報告，簡松年先生擁有申請地點附近一個單位，因此已就此議項申報利益。小組委員會知悉簡先生已經離席。

6. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和下述申請人代表此時應邀出席會議：

杜立基先生

陸迎霜女士

朱家敏女士

趙家輝先生

關博文先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請陳永榮先生向委員簡介申請的背景。

8. 陳永榮先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請擬修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》的土地用途地帶，把申請地點由「工業」地帶改劃為「工業(1)」地帶，以便把現有的

貨倉改建／重建為一幢綜合酒店暨零售發展項目，並提供藝術及文化設施。由於「酒店」用途在「工業(1)」地帶內屬於第二欄用途，倘小組委員會同意該宗修訂圖則的申請，擬議發展須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可；

- (b) 申請地點現時為沙田冷倉及百適一倉，位於火炭工業區內。該等現有的貨倉已發展至根據契約所規定的最大准許地積比率(即 9.5 倍)；
- (c) 根據擬議發展計劃，沙田冷倉會予清拆，以便在地面闢設約 1450 平方米的園景公眾廣場連五層高作零售用途的橢圓形構築物。百適一倉高 12 層，部分樓層會拆卸，以改建為一幢酒店，其低層附設零售、藝術及文化設施，上面則會加建兩幢樓高 16 層的大樓，提供額外的酒店房間。擬議發展計劃的主要發展參數載於文件第 1.2 段；
- (d) 建議闢設行人天橋以連接東鐵火炭站和橢圓形零售商場，並提供行人天橋連接點以接駁擬議酒店和毗鄰鐵路側線用地的未來「綜合發展區(1)」用地；
- (e) 政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長反對這宗申請，主要理由如下：擬議發展與附近的工業發展不相協調；不符合「工業」地帶的規劃意向；批給規劃許可，會立下不良先例，導致該區的工業樓面空間顯著減少。運輸署助理署長／新界認為申請人應提供補充資料，以處理下列關注事項：擬議行人連接系統和行人天橋的管理和維修責任誰屬，貨物起卸處、上落客停車處、出入口的設施和布局，和已提交的交通影響評估。擬議發展的樓宇體積太大，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對此有所保留，因為申請人沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對四周環境的視覺效果和景觀造成不良影響；
- (f) 共接獲四份公眾意見書，分別由沙田區區議員、附近一個住宅發展的業主所組成的關注組(夾附 113

個住客的簽名提出反對)，代表火炭工業區內多名業務經營人的獨立公司，和個人提交。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由是：批給規劃許可，或會導致火炭工業區的工業用地累積減少；香港的冷倉樓面空間短缺；擬議發展與附近的工業發展不相協調；以及關注擬議發展會對交通、視覺效果和空氣流通造成影響。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)就擬議發展對鐵路、鐵路側線用地的運作以及「綜合發展區(1)」地帶未來的發展可能造成的影響表示關注。有關事項經由路政署轉達，詳載於文件附件 B；

- (g) 規劃署於二零零五年進行「全港工業用地的最新分區研究」(下稱「最新分區研究」)。最新分區研究報告內有關火炭工業區和小瀝源工業區詳細的評估和建議的摘要載於文件附件 A。總括來說，火炭工業區的地盤面積和總工業樓面空間比小瀝源工業區大，於二零零三年至二零零五年間，前者空置率較低，使用率出現正增長；而後者的空置率較高，使用率出現負增長。由於火炭工業區現時仍有活躍及具規模的運作，因此建議保留火炭工業區作工業用途。至於小瀝源工業區，由於位處沙田新市鎮的中心地帶，緊貼馬鞍山鐵路，因此建議保留小瀝源工業區「工業」地帶的區劃，以供應土地作工業用途，但該區獲准進行酒店等的其他協調用途，條件是須進行詳細評估。最新分區研究報告內所載的結果和建議於二零零六年一月二十日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過；以及
- (h) 根據文件第 11 段所載的評估和第 12.1 段所載的理由，規劃署不同意這宗申請。申請地點位於朝氣蓬勃的火炭工業區，工業樓面空間需求殷切，亦沒有毗鄰地帶的問題。擬議改劃地帶不符合最新分區研究報告的建議，亦不符合火炭區內工業樓面空間使用率呈現正增長的趨勢。批准這宗申請，會立下不良先例，導致該區的工業樓面空間顯著減少。工業貿易署署長反對這宗申請。申請地點位於鐵路側線用地旁邊，值得保留作工業用途。倘批准更改用

途，或會使有限的貯物空間供應情況進一步惡化。由於沙田有多個地點可讓申請人充分靈活進行酒店發展，因此並無充分理由須把申請地點改劃為酒店和有關用途。擬議發展的地積比率為 9.5 倍，並設有七層平台，全部上蓋面積超過地盤面積的一半，整體樓宇體積太大，而廣闊的覆蓋範圍亦會妨礙進行街景美化工程或栽種樹木。申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近環境的視覺效果和景觀造成不良影響。擬議連接東鐵火炭站和橢圓形零售商場的行人天橋會穿越港鐵的歸屬土地。此外，申請人沒有提供足夠資料，以證明鐵路和鐵路側線用地的運作，以及毗鄰「綜合發展區(1)」土地日後的發展不會受到影響。

9. 杜立基先生以 Powerpoint 簡報軟件進行簡介，並提出下列要點：

- (a) 香港是國際城市，城市發展所採用的土地用途運輸模式聞名於世；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 火炭工業區毗鄰東鐵。搭乘東鐵的乘客每日超過一百萬人，其中包括超過 25 萬名從內地來港作消閑或商務用途的過境乘客。申請地點靠近東鐵火炭站，交通方便，但一直作為貨倉用途，此舉並沒有充分善用土地用途資源；

- (c) 申請地點現有的貨倉可由鐵路直達，由申請人於一九七零年代興建，以確保由內地直接輸入香港的大米和其他食品供應充足。時移世易，這些貨倉已無須發揮這個關鍵的角色。由於從內地到港的旅客數目眾多，酒店住宿需求大。申請地點靠近火炭站，位置有利，故申請人認為適合作酒店發展，並會對香港旅遊業的可持續增長帶來裨益；

[陳炳煥先生此時返回議席。]

- (d) 現有貨倉重建為酒店後，另兩個同樣由申請人所擁有的現有貨倉(百適二倉和沙田第二冷倉)仍會在火炭工業區內運作。此外，申請人計劃把青衣一間廢置的機械廠重建為新貨倉，整體總樓面面積為 114 000 平方米(容量差不多是現有處所的兩倍)，預計於二零一二年竣工。整體貯物空間不應有所減少；
- (e) 沙田區的酒店不多。該區唯一的酒店(帝都酒店)已發展至其潛力的上限。其他在小瀝源和石門工業區可作酒店發展的土地，與位處東鐵火炭站附近的申請地點相比，位置較不方便；
- (f) 根據規劃署所進行的「最新分區研究」，火炭工業區內約 63.2% 工業處所作貨倉用途。該區亦布滿藝術工作者的工場；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (g) 申請人委託香港中文大學在火炭工業區進行一項調查。填妥的問卷共有 569 份，完成的電話訪問則有 20 個。受訪者同意應重整火炭工業區內部分土地用途，並提供更多零售和商業設施。改善連接火炭站的行人連接系統可改善火炭工業區的形象；
- (h) 申請人並非建議全面改劃火炭工業區用地的用途地帶。為活化工業區，實有需要在該區發展地標建築物；
- (i) 擬議發展計劃的整體總樓面面積(即地積比率為 9.5 倍)與現有的建築物相同，發展規模並無增加。沙田冷倉會被拆卸，以騰出地方興建園景公眾廣場並改善連接火炭站的行人連接系統。橢圓形的零售商場會建於支柱上，此舉可釋出地面的空間，改善空氣流通。百適一倉部分範圍會拆卸，並改建為一幢樓高 28 層的酒店，並闢設約 3070 平方米的藝術及文化工場。建築物只有部分範圍進行改建工程，會減少建築廢物。與現有建築物(上蓋面積為 100%)

相比，擬議發展體積較小，擬議兩幢酒店大樓之間相距 15 米，以改善景觀看透率和空氣流通。擬議發展會從鐵路側線用地移後；

[鄺心怡女士此時返回議席。]

- (j) 獲諮詢的政府部門不反對這宗申請。旅遊事務署署長認為擬議發展會增加新酒店房間的供應量，為旅客帶來更多不同類型的住宿選擇。建築署總工程師／技術支援及圖則審核認為擬議發展計劃的建築體積和高度與附近發展頗協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園景就視覺效果和景觀事宜所提出的關注事項，以及港鐵就與鐵路運作可能出現的毗鄰而立的問題和「綜合發展區(1)」土地日後發展所提出的技術事項，可待根據第 16 條提交酒店發展申請後才進一步處理和由城規會考慮。工業貿易署署長基於會導致工業樓面空間可能顯著減少的理由而反對這宗申請，但申請人認為，由於火炭工業區內許多工業大廈屬於共有業權，因此擬議改劃用途地帶的建議不會令同類申請大量出現；
- (k) 申請人已提交合成照片，以證明擬議發展的體積比現有貨倉的體積小，故不會對附近地區的視覺效果造成不良影響，尤其不會對附近現有的住宅發展造成不良影響；以及
- (l) 小瀝源的工業用地最近已改劃為「工業(1)」地帶，並訂明經向城規會提出申請後可作酒店發展。與小瀝源工業區相比，位於火炭工業區的申請地點，佔據更有利的位置，因此當局應給予發展酒店的機會。申請人可在下一個階段，即提交規劃申請以供城規會考慮時，才進一步改善已提交的擬議發展計劃。倘有關申請被拒絕，便會錯失活化火炭工業區的大好機會。

10. 關博文先生補充下列各點：

- (a) 應更徹底採用以人為本的方針進行城市規劃，以回應市民的需要和期望，而非只是倚賴統計數字和數據；以及
- (b) 申請地點內的貨倉已無須發揮原有功能。把有關土地作酒店發展用途，可充分善用土地資源，更能切合社會的需要。

11. 委員提出下列意見和問題：

- (a) 規劃署會否計劃就火炭工業區進行全面的檢討；
- (b) 沙田區酒店的人住率是多少；
- (c) 附近一帶住宅發展的高度是多少；
- (d) 申請地點位於現有工業區，鑑於擬議酒店發展附近地區沒有配套設施，位置是否合適；
- (e) 申請人現有貨倉的佔用率是多少。批准申請會否影響現有租戶，導致貯物用地減少；
- (f) 申請人已知悉政府的政策，即保留火炭工業區作工業用途。申請人是否希望透過這宗申請以促使火炭工業區的更新；
- (g) 鐵路沿線現有的住宅發展項目已造成「屏風效應」，擬議發展會否令有關情況進一步惡化，阻礙空氣流通；以及
- (h) 現時的地積比率(9.5 倍)乃因應工業用途而訂定。申請人會否考慮接受以較低的地積比率進行酒店發展。

12. 陳永榮先生回答時提出下列要點：

- (a) 規劃署會不時檢討有關分區計劃大綱圖，並會依據全港工業用地的整體供求情況，就火炭工業區的土地用途進行檢討；
- (b) 沒有沙田區酒店入住率的資料；以及
- (c) 按文件圖 Z-2 詳述，申請地點附近一帶的住宅發展項目的建築物高度是：駿景園樓高 33 至 38 層；銀禧花園樓高 34 層；而擬議何東樓發展項目則為三層平台和一層鐵路車廠上興建 36 至 38 層住宅。

13. 杜立基先生和關博文先生回應委員的意見和提問時，提出下列要點：

- (a) 雖然沒有該區酒店入住率的資料，但從申請人向內地旅客蒐集所得資料顯示，酒店住宿房間不足，位置亦不方便。火炭毗鄰火車站，因此適合發展酒店；
- (b) 即使保留火炭工業區作工業用途，亦可推行改善措施，如在街道種植更多樹木、重新鋪築道路、改善行人通道和運輸設施，以改善整體環境。擬議酒店發展附設零售和藝術／文化設施，可吸引工人和藝術工作者前往該區，令該區煥然一新；
- (c) 位置方便，有公共交通暢達，是酒店選址的重要考慮因素；
- (d) 擬議設於青衣的貨倉暨物流中心將於二零一二年竣工，整體總樓面面積為 114 000 平方米，可用以安置受影響的租戶，並應付日後對更多貯物樓面空間不斷增加的需求；
- (e) 申請人得知「最新分區研究」的結果。申請地點只涉及火炭工業區內兩塊工業用地，批准這宗申請，不大可能會引致該區出現大量改劃用途地帶申請，

因此舉須投入大量資源，而過程亦很漫長。就這個具有利位置的地點提出改劃用途地帶申請，有助活化火炭工業區；

- (f) 擬議酒店發展樓高 28 層，比南面擬議何東樓發展為低。儘管擬議發展地積比率與現有建築物相同，但建築大樓較高較長，大樓之間相距 15 米，橢圓形的零售商場建於支柱的設計，能令地面空曠，空氣更流通。擬議發展計劃不會造成「屏風效應」；以及
- (g) 申請人不曾考慮提交一個較低發展密度的發展計劃。已提交的說明性計劃乃根據地積比率為 9.5 倍制訂，與現有發展相比，這項計劃建議在設計上已作出了若干改善之處。並無顯示較低的地積比率，會否改良設計。他認為地積比率為 9.5 倍的擬議發展，在設計和布局方面，均有進一步改善的空間。

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. 主席指出，政府會就全港工業用地的供求情況進行定期的檢討。自從一九八零年代起，全港約 500 公頃工業用地已改劃為其他用途，只保留約 300 公頃工業用地作一般工業用途。任何擬把工業用地進一步改劃為其他用途的申請，均須予以全面考慮。

16. 委員有下列意見：

- (a) 少數委員認為可把申請視作催化劑，令火炭工業區活化及改作其他有益用途；
- (b) 一名委員認為計劃建議具有創意，及應由市場因素來決定可否於這階段推展建議；

- (c) 一些委員指出申請人須提交進一步的技術評估報告，以顯示可能對附近地區的交通和視覺效果所造成的影響，以及應就區內酒店的人住率進行調查。一名委員表示，可待申請人根據第 16 條提出有關在擬議「工業(1)」地帶進行酒店發展的規劃申請時，才進一步處理有關提交技術評估報告的要求；
- (d) 一名委員指出，應以更全面的方式考慮這宗申請。申請涉及重建沙田冷倉和百適一倉，但位於青衣的擬議貨倉是否能及時竣工，以取代上述倉庫設施，仍是未知之數。此外，毗鄰「綜合發展區(1)」土地的發展未獲批准。該名委員認為在稍後階段才對改劃用途地帶建議和「綜合發展區(1)」發展項目作出全面考慮，更為恰當。

17. 主席指出，根據規劃署於二零零五年進行的最新分區研究的結果，由於火炭工業區仍有活躍及大規模的工業運作，因此應保留作工業用途。倘批准這宗申請，或會引致火炭工業區的同類申請大量出現，累積影響所及，造成工業樓面空間減少，尤其是貯物空間用途減少。在考慮改劃用途地帶的建議時，應審慎行事，其間須顧及申請對工業用地的整體供求情況造成的廣泛影響。

18. 秘書補充說，城規會過往多年曾推行一系列措施，讓工業用地的用途享有更大的靈活度。這些措施包括擴大「工業用途」的釋義範圍、擴大「工業」地帶內獲准許用途的種類，以及引入「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新用途地帶，以鼓勵進行一般商貿用途。自從一九八零年代起，工業用地的數目已由 800 公頃減至現時約為 304 公頃。於二零零五年完成的最新分區研究報告顯示，雖然二零零五年有約 40.5 公頃剩餘工業用地，但預計在二零一七年，將會缺少約 20.5 公頃土地，而且對貨倉的需求亦會與年俱增。故此，當局須密切監察全港工業用地的整體供求情況。城規會於二零零六年審議最新分區研究報告的結果和建議，通過在考慮就全港剩餘工業用地(僅剩餘約 304 公頃)提出進一步改劃用途地帶建議時，須審慎行事。在審議這宗申請時，應小心考慮會立下先例的影響。

19. 一名委員詢問有關古洞新發展區內工業發展的性質和計劃進度表事宜。主席回答說，古洞新發展區計劃作商貿發展或興建低密度工業村，以應付物流業的需要。當局會於二零一五至二零一六年年間進行地盤平整工程。日後在更新全港工業用地的最新分區研究的資料時，亦會把有關的工業用地考慮在內。

20. 主席總結說，鑑於委員已取得整體共識，認為應全面考慮這宗申請，其間須顧及對全港工業用地的整體供求情況的影響，小組委員會因此不同意這宗申請，但會促請政府就全港工業用地的供求情況和改劃用途地帶的進一步可行性進行全面的檢討。

21. 主席亦指出，可藉此機會就工業區在改劃為其他商業或商貿用途後的發展密度進行檢討。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 有關地點位於穩建的火炭工業區，該區的工業活動活躍。把有關地點改劃為「工業(1)」地帶，以進行酒店發展，並不符合「全港工業用地的最新分區研究」的結果。該研究報告建議繼續保留火炭工業區，作為一般工業用途，令工業樓面空間供應充足。倘同意這宗修訂圖則的申請，會鼓勵在「工業」地帶內進行非工業用途，為其他同類要求立下不良先例，累積影響所及，可能會導致該區的工業樓面空間顯著減少；
- (b) 申請書沒有提供足夠資料，以支持擬議酒店發展不會對視覺效果和景觀造成不良影響；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以支持擬議酒店發展不會影響鐵路和鐵路側線用地的運作，以及毗鄰「綜合發展區(1)」日後的發展；以及

- (d) 並無充分理據，以支持把有關地點改劃「工業(1)」地帶，從而可根據第二欄內「酒店」用途的規定提出申請。

[鄭心怡女士此時離席，吳祖南博士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]

[簡松年先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-KTS/1 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/11》把上水古洞南蓮塘尾第 100 約的多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/1B)
-

簡介和提問部分

23. 秘書表示，有關申請由申請人的兩間顧問公司，即梁少光建築師事務所有限公司(下稱「梁少光」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠」)提交。劉志宏博士近期與梁少光及安誠有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，劉博士可留下繼續參加會議。

24. 小組委員會得悉申請人於二零零八年二月十五日，要求進一步延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料，從而處理政府部門提出的意見。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這

宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/NE-KTN/125 擬在劃為「農業」地帶的上水河上鄉
第 95 約地段第 1358 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-KTN/125 號)

(ii) A/NE-KTN/126 擬在劃為「農業」地帶的上水河上鄉
第 95 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/126 號)

簡介和提問部分

26. 委員得悉，該兩宗申請由同一申請人代表提交，性質類似，而且兩個申請地點位置接近，因此同意一併考慮這兩宗申請。

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申

請，因為申請地點被列為優質農地，復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，因為倘批准這類發展，會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響。其他有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

[吳祖南博士此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期內接獲同一名提意見人分別就每宗申請所提交的公眾意見書，表示沒有意見。民政事務專員表示曾徵詢上水區鄉事委員會主席和河上鄉一名村代表的意見，他們均支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評核，規劃署不反對這兩宗申請。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》，即申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於河上鄉村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。區內人士及公眾亦不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持有關申請，及運輸署助理署長／新界對申請亦有所保留，須留意的是，申請地點非常接近「鄉村式發展」地帶的邊緣，並完全位於「鄉村範圍」內，而且擬議發展與毗連的鄉村環境和附近的鄉郊環境並非不相協調。此外，申請地點內沒有具重要價值的植物，興建小型屋宇不大可能對景觀造成不良影響。由於有關政府部門並無就這兩宗申請提出負面意見，小組委員會可從寬考慮有關申請。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年二月二十二日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；
 - (ii) 為向擬議發展供水，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)。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/ST/666 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 2-12 號威力工業中心地下低層 B2 舖
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/666 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由附近一幢工業樓宇的業主立案法團提交，表示同意這宗申請，理由是該區的工人日漸增多，快餐店可提供方便，應付工人的需求。另一份意見書由一名沙田區議員提交，表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評核，規劃署不反對這宗申請。

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。有關規劃許可的有效期至二零一二年二月二十二日止。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。這項規劃許可的附帶條件是提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 與申請處所的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以便就申請所涉用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東就擬議建築工程而提出的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」方式獲發牌照及經營，如以「食肆」或「小食食肆」方式申請牌照及經營，將不獲批准；以及
- (e) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以便了解根據規劃許可附帶條件提供消防裝置所須遵從的步驟。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TP/400 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 328 號、第 339 號 A 分段、第 345 號 A 分段及第 346 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/TP/400 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是興建擬議小型屋宇須進行地盤平整工程和闢建護土牆，將會對在申請地點內和毗鄰範圍的樹木造成影響，以及批准這宗申請，可能會令同類申請數目增加，以致鄉村範圍向外擴展，侵佔綠化地帶，破壞該區天然山坡的景觀。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，認為應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內進行新界豁免管制屋宇發展，而倘批准這類申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響。漁農自然護理署署長認為擬議發展，不符合有關分區計劃大綱圖和發展藍圖上分別為「綠化地帶」和「郊野保育區」地帶的規劃意向；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由代表下黃宜坳原居村民代表和有關原居村民的大埔區議員提交，表示支持這宗申請；而另一份公眾意見書則由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由是發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；發現該區有數棵天然樹木，但申請人並沒有提交有關保護措施或代償性栽種的建議；以及有潛在山泥傾瀉風險。大埔民政事務專員曾徵詢下黃宜坳村原居民代表和居民代表的意見，前者支持這宗申請，後者則沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 根據載於文件第 12 段的評估和載於文件第 13.1 段的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對附近地區的景觀造成不良影響。申請書內並無提出充分的理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，即會砍伐天然樹木，以及影響周圍環境的現有天然景觀。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區自然環境的質素普遍下降。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 小組委員會得悉，擬議小型屋宇的地盤平整工程，將對值得保留的現有樹木造成影響。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意見，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供足夠資料，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，即興建擬議小型屋宇須進行地盤平整工程和闢建護土牆，將會對在申請地點內和毗鄰範圍的樹木造成影響。申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，將會令屋宇發展進一步侵佔「綠化地帶」，而該區自然環境的質素將普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士及李志源先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

39. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，他們就此議項申報利益。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此葉先生及鄭先生可以留席。

40. 小組委員會知悉申請人於二零零八年二月一日要求再次延期兩個月考慮這宗申請，因為需要更多時間擬備補充資料，以回應環境保護署及運輸署的意見，並按照最新的運輸數據更新環境影響評估及交通影響評估的內容。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/YL-PS/280 擬略為放寬在劃為「工業」地帶的元朗第 127 約地段第 392 號及第 393 號經營擬議汽車修理工場的建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/280 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士告知小組委員會，文件第 3.2 段有手民之誤，把準備提交進一步資料的時限寫成三個星期，實際應為兩個星期。

43. 小組委員會知悉申請人於二零零八年二月五日要求延至下次小組委員會會議考慮這宗申請，以便申請人有時間就擬議計劃作出輕微修訂。

商議部分

44. 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，只要所提交的進一步資料無須公布予公眾提出意見，這宗申請須在二零零八年三月七日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)]

- (iii) A/YL-KTN/289 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/289 號)
-

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放輕型貨車作銷售用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為自當局於二零零七年批給規劃許可後，申請人未有就更改使用者及把違例構築物納入規管，申請取消及續發短期豁免書。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近現時有住宅用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門不反對這宗申請，亦沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為這宗申請可予容忍。有關發展位於第 3 類

地區，符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前曾獲批給作申請用途的規劃許可、申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件，以及相關政府部門對申請沒有負面意見。當局可從寬考慮現時的申請，並批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察履行有關條件的情況。「住宅(丁類)」地帶尚未有任何落實推行的計劃，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會阻撓該地帶的規劃意向。擬議發展並非與四周的土地用途不相協調，其發展規模細小，對環境造成的滋擾並不嚴重，而過去四年，當局並無接獲環境方面的投訴。此外，當局也沒有接獲區內人士的反對。環保署署長關注擬議臨時用途可能會構成滋擾，為了解決這問題，建議附加合適的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。元朗地政專員所關注的事項屬土地行政事宜，因此建議附加相關條款，告知申請人須申請短期豁免書。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

商議部分

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，至二零一一年二月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／停放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、維修、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至六下午六時至翌日上午九時，不得在申請地點進行夜間作業；

- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/175 在申請地點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三個月內(即在二零零八年五月二十二日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內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；
- (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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 這項規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍現時在申請地點進行這宗申請並未涵蓋的其他用途；
- (b) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察有關情況及確保申請人履行規劃許可附帶條件；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款行動的權利。申請人須就更改使用者及把第 110 約地段第 667 號的違例構築物納入規管，申請取消及續發短期豁免書，以及留意元朗地政專員就地盤面積提出的意見；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；
- (e) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建造工程；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承建商在申請地點搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，以便把現有的低壓架空電纜移離擬議發展附近範圍。

[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)]

- (iv) A/YL-TT/222 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠深涌路第120約地段第3106號
臨時露天存放鐵器製成品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/222號)
-

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放鐵器製成品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施(包括民居)，預期有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言不支持這宗申請，因為擬議臨時露天貯物用途與四周的鄉村環境不相協調，而且申請書並無提供資料，以證明有關發展不會對該區的現有景觀特色造成不良影響；
- (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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估及第 13.1 段載述的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書亦無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展位於第 4 類地區，不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前未曾獲批給露天貯物用途的規劃許可，有關發展與申請地點附近民居(最接近的民居與申請地點相距少於十米)亦不相協調，因此沒有特殊情況支持批給規劃許可。就這方面，環保署署長不支持這宗申請，因為預期有關發展會對環境造成滋擾。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及景觀造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內繁衍，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

商議部分

49. 小組委員會認為申請涉及的露天貯物用途與「鄉村式發展」地帶內其他發展不相協調。

50. 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，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)的規定，即有關發展與申請地點附近民居不相協調，而且沒有特殊情況支持批給許可，政府部門對申請用途亦有負面意見；
- (c) 申請書並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；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」地帶內繁衍。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。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-TYST/378 在劃為「綠化地帶」的元朗白沙村第 119 約地段第 604 號至第 609 號、第 612 號至第 622 號、第 696 號(部分)及第 697 號(部分)
闢設臨時野戰場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/378 號)
-

簡介和提問部分

51. 小組委員會知悉，申請人於二零零八年二月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間處理申請涉及的待決事項。

商議部分

52. 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/YL-LFS/171 規劃許可續期——就劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段、第 2280 號、第 2285 號、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段、第 2314 號餘段、第 2317 號、第 2318 號、第 2320 號、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號、第 2327 號、第 2328 號、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段、第 2337 號、第

2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段、第 2344 號 B 分段、第 2344 號 C 分段、第 2348 號、第 2349 號、第 2350 號、第 2351 號、第 2352 號(部分)、第 2353 號、第 2364 號、第 2365 號、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段、第 2376 號 C 分段、第 2377 號、第 2378 號餘段及第 3450 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及建築材料，並附設訪客／拖架停車位和辦公室的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/138)續期三年，至二零一一年二月十八日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/171 號)

簡介和提問部分

53. 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，特別指出關於該名申請人就同一用途提交的先前申請(編號 A/YL-LFS/138)的各項規劃許可附帶條件已妥為履行；
- (b) 就申請編號 A/YL-LFS/138(臨時露天存放貨櫃及建築材料，並附設訪客／拖架停車位和辦公室)的規劃許可續期三年，有效期至二零一一年二月十八日止；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界認為，倘這宗申請獲得批准，可能為附近地區的其他同類申請立下不良先例，或會對附近道路網的交通產生

累積的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)說，在二零零四年一月至二零零七年十月期間，環保署接獲三宗有關申請地點的廢物污染投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境說，申請地點的現有植物大致上已妥為護理，但當局發現少量原先種植的樹木已不知所踪，必須重新栽種樹木。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出任何反對或負面意見；

[賴錦璋先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為可以對這宗申請採取容忍的態度。由於申請地點並無即時的發展建議，所以暫時而言，申請所涉的臨時用途是可以容忍的。擬議發展與附近地區主要是停車場、工場和露天貯物場的用途並非不相協調。由於申請地點幾乎佔「住宅(戊類)」地帶面積的一半，當局宜按臨時性質批准這宗申請，為期一年，以便監察申請地點的發展和促使早日落實有關「住宅(戊類)」地帶的意向。此外，亦應批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。由於在過去三年有三宗涉及申請地點的廢物污染投訴，加上上址發現有工場活動，當局已建議加設一項附帶條件，以取締申請地點的工場活動。另外，當局亦建議加入一項指引性質的條款，以消減任何潛在的環境影響。關於運輸署助理署長／新界就立下不良先例所表達的關注，區內有類似的露天存放用途已獲批給許可，而經諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。關於代償性植樹安排，當局可以加入一項相關的規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點上補植樹木。

54. 就一名委員的提問，李志源先生回答說，當局建議批給較短(一年)的規劃許可有效期，以便對申請地點的發展作出更嚴密的監察。倘若市場情況許可，上述安排更可以促使「住宅(戊類)」地帶的意向早日獲落實。

商議部分

55. 兩名委員留意到在同一「住宅(戊類)」地帶內有一宗屋宇發展申請已遭小組委員會否決，否決的理由是附近工業發展對這項發展造成不良的環境影響。他們遂認為應該提醒申請人，該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，而批給規劃許可的目的，在於讓申請人有足夠時間物色合適的重置地點。

[葉天養先生此時離席。]

56. 秘書告知小組委員會，當局即將向城規會提交一份有關檢討城市規劃委員會就「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 (下稱「城規會規劃指引編號 13D」)的文件，以供考慮。城規會規劃指引編號 13D 適用於申請地點。該文件載述當局就現時於上述規劃指引的四類不同地區內的若干地點的地區分類進行全面檢討的結果。至於申請地點所在的「住宅(戊類)」地帶的地區分類，會在將舉行的小組委員會會議上進一步討論。當局應根據申請地點的地區分類檢討結果來決定現有發展應否重置及於何時重置，以便為進行永久發展作好準備，以符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請。是項規劃許可屬臨時性質，為期一年，有效期至二零零九年二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，由晚上八時至翌日上午七時，不得在申請地點進行晚間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，存放在申請地點外圍五米以內的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，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四層；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修和工場活動；
- (f) 落實根據申請編號 A/YL-LFS/138 而就這項發展提交的發展藍圖；
- (g) 在規劃許可有效期的任何時間內，根據申請編號 A/YL-LFS/138 而在申請地點落實提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況紀錄，而有關紀錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月二十二日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月二十二日或之前)落實保護樹木建議和代償性的植樹安排，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月二十二日或之前)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；

- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月二十二日或之前)提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月二十二日或之前)於申請地點安裝圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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)、(f)或(g)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；
- (o) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給較短的規劃許可有效期和履行規劃許可附帶條件期限，目的在於監察這項發展和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的用途／發展，當局不會容忍目前存在於申請地點而又並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止那些並非為規劃許可所涵蓋的用途／發展；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。此外，申請人須澄清現時被佔用的地點與申請地點的差別，並且申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例發展事宜納入規管範圍，否則元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款和土地管制行動，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的主水管受到影響，必須進行改道工程，所涉及的費用須由申請人承擔。倘受影響主水管不能改道，則須把主水管中線起計 1.5 米內的地點，劃設為水務署的水務專用範圍。該範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其人員、代理人 and 承辦商，以及水務監督或其人員、代理人 and 承辦商的工人，應可隨時帶同必需設備和車輛自由進出上述地點，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裝置及設施，進行檢查、敷設、修理和保養工作。政府無須就申請地點及其附近的公共主水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任；
- (f) 留意消防處處長的意見，雖然《建築物條例》並無規定須要提交整體一般建築圖則，但亦應告知申請人申請人亦須向消防處該部門提交收納載述擬議消防裝置的相關建築圖則，以供核准。消防處在正式收到正式提交的一般整體建築圖則後，會擬訂詳細的消防安全規定；
- (g) 遵循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；以及
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人申請人須向處理地政事宜的部門查明連接申請地點的道路／路徑／小徑的用地類別，以及澄清該道路／

路徑／小徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此事徵詢處理地政和維修保養事宜的部門的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士和李志源先生出席會議，回答委員的提問。關女士和李先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

59. 餘無別事，會議在下午四時二十分結束。