

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年十月二十四日下午二時三十分舉行的
第 382 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊先生

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／新界
苗力思先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

吳祖南博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

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
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會
張玉儀女士

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十月十日
第 381 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」)二零零八年十月十日第 381 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 5 號 (5/08)

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處
(申請編號 A/ST/658)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零八年十月三日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/ST/658)的決定。該宗申請擬在沙田分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處。覆核申請於二零零八年七月二十五日被城規會駁回，理由如下：

(a) 「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，是為整個地區進行綜合發展／重建。申請人沒有提交足夠資料，以證明建議的分期發展不會偏離以綜合形式發展整塊用地的規劃意向；

(b) 擬議發展的設計和布局均不理想。申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議發展在整體布局、通道安排

／行人流通和闢設政府、機構或社區及交通設施方面，可以完全融合。住宅大廈的分布過於稠密，體積也過大。申請人沒有提交足夠的資料，以證明擬議發展不會對該區造成「屏風效應」；

- (c) 申請人沒有提交足夠的資料，以證明擬議發展不會對東鐵火炭站、毗連路軌和貨運場的運作造成負面影響；
- (d) 申請人沒有提交足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近發展的視覺、環境、交通、景觀和空氣流通造成負面影響；以及
- (e) 擬設政府、機構或社區及公共交通交匯處設施的設計與位置均不理想。申請人沒有提交足夠的資料，以證明擬設政府、機構或社區及公共交通交匯處設施可按計劃如期落實。

(ii) 城市規劃上訴統計數字

3. 秘書報告說，截至二零零八年十月二十四日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 14 宗。有關上訴的詳細統計數字載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	14
有待裁決	:	0
<hr/>		
合計	:	275
<hr/>		

(iii) 核准草圖

4. 秘書報告說，二零零八年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准元朗分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/YL/18)。核准圖則一事會於二零零八年十月三十一日於憲報上公布。

(iv) 發還核准圖則

5. 秘書報告說，二零零八年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/20》發還城市規劃委員會以作修訂。發還圖則一事將會於二零零八年十月三十一日於憲報上公布。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/1 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-HC/9》，把西貢蠔涌第 244 約
地段第 774 號餘段(部分)、第 775 號餘段(部分)、
第 775 號 A 分段餘段、第 775 號 A 分段第 2 小分段、
第 775 號 A 分段第 3 小分段、第 775 號 B 分段
(部分)、第 776 號 A 分段(部分)、第 776 號 D 分段
(部分)、第 798 號 H 分段(部分)、第 799 號 H 分段
(部分)、第 799 號 K 分段、第 800 號餘段、第 800 號
A 分段、第 800 號 D 分段(部分)、第 802 號 L 分段、
第 805 號餘段(部分)、第 805 號 E 分段(部分)及
第 1950 號(部分)和毗連政府土地由「道路」
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-HC/1 號)

簡介和提問部分

6. 西貢及離島區規劃專員劉耀光先生及高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士，以及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

倪錫強先生) 申請人代表

鍾沛佳先生)

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士向委員簡介申請的背景。王愛儀女士借助簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》的背景；
- (b) 把顯示為「道路」的用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議；
- (c) 申請人為支持這宗申請所提出的理據，詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點及其附近地區的特徵，詳載於文件第 7 段；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。地政總署西貢地政專員對這宗申請有所保留，並告知即使這宗改劃用途地帶申請獲得批准，根據現行小型屋宇政策，西貢地政處不會考慮就申請地點及附近「鄉村式發展」地帶(地點 A)提出的任何小型屋宇申請，因為根據觀察所得，該兩個地點並非被任何「認可鄉村」包圍，也並非位於任何認可「鄉村範圍」內。因此，根據現行小型屋宇政策，先前就地點 A 所提出的小型屋宇申請(包括申請人提交的申請)已被拒絕。運輸署助理署長／新界從運輸規劃及交通工程的角度而言，反對這宗申請，因為改劃用途地

帶建議零碎，申請人沒有提出全面的建議，以另一方案或已規劃的道路計劃取代現有的道路；

- (f) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。兩份強烈反對申請，另兩份則表示對申請有所保留。他們關注村民及市民所使用位於申請地點內現有的通道及梯級會受到影響；
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評審結果，不支持這宗申請。申請地點及其附近地區並非位於「認可鄉村」的界線之內，也並非位於附近認可鄉村的「鄉村範圍」。即使城市規劃委員會批准改劃地帶用途建議，根據現行小型屋宇政策，申請地點及北鄰(地點 A)附近「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請也不會獲得考慮。由於「鄉村式發展」地帶內有足夠的可發展土地以應付小型屋宇的需求，因此並無理據支持把申請地點由顯示為「道路」的用地改為「鄉村式發展」地帶。如蠓涌分區計劃大綱圖上所示，當局把申請地點及附近地區指定為「道路」用地，有關的規劃意向是預留足夠土地，以助發展及落實連接蠓涌區的通道的改善工程。改劃地帶用途建議零碎，涉及把一條已規劃的道路的部分用地改劃為「鄉村式發展」地帶，卻沒有充分地顧及要關設另一個可以接受的道路計劃的需要。

8. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。倪錫強先生提出下列要點：

- (a) 申請人無意在申請地點進行小型屋宇發展，改劃用途地帶的目的，是為解決小型屋宇政策所產生的技術問題。規劃申請地點西北面申請人的土地現時劃為「鄉村式發展」地帶(申請地點 A)，該地點的小型屋宇申請已被西貢地政專員根據現行的小型屋宇政策而拒絕，因為有關的「鄉村式發展」地帶並非被任何認可鄉村包圍，也不是位於任何認可「鄉村範圍」內。申請人嘗試藉該改劃用途地帶建議，把兩個分隔開的「鄉村式發展」地帶連結一起，以符

合小型屋宇政策；

- (b) 鑑於現有地形關係，申請地點又屬多重業權，實際上不可能在申請地點進行小型屋宇發展；
- (c) 改劃地帶用途，不會對公眾及村民使用申請地點內的樓梯往返莫遮峯及西貢公路的情況造成影響；
- (d) 接獲的四份公眾意見書並非反對改劃地帶用途建議，他們只是關注不能進出申請地點。這是對改劃用途地帶的意向有所誤解；
- (e) 由於「道路」、「行人路」、「樓梯」在所有地帶內均屬經常准許的用途，改劃地帶用途不會影響運輸署在該區進行的道路改善計劃；以及
- (f) 由於改劃地帶用途不會對所有相關人士造成實質上的損失，村民可繼續使用現有樓梯；運輸署日後可在該區進行道路改善計劃；以及位於申請地點西北面的「鄉村式發展」地帶可符合供區內的相關認可鄉村日後擴展的目的，因此改劃地帶用途實屬合理。

9. 王愛儀女士回應一名委員的提問時說，西貢地政專員先前擴展「鄉村範圍」以涵蓋地點 B，是回應村民的要求，以賠償村民當時因為窩美村進行道路改善工程而失去土地。而西貢地政專員決定不擴展「鄉村範圍」以涵蓋地點 A。倪錫強先生回應進一步的詢問時說，改劃用途地帶能解決技術問題，把兩個分隔開的「鄉村式發展」地帶連結一起，使擴大了的「鄉村式發展」地帶會被「鄉村範圍」包圍，從而符合地政專員的要求。苗力思先生應主席的要求，確認即使改劃地帶用途獲小組委員會的批准，地政總署仍不能根據現行小型屋宇政策，審理涵蓋地點 A「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請，因為儘管該兩個「鄉村式發展」地帶已連接一起，但有關土地並非位於任何認可「鄉村範圍」內。

10. 一名委員詢問，地點 A 劃為「鄉村式發展」地帶的意向為何。劉耀光先生說，「鄉村式發展」地帶的意向，旨在提供

土地作鄉村擴展之用，並重置受政府項目影響的村屋。「鄉村式發展」地帶內會提供包括通道在內的適當支援設施。

11. 倪錫強先生回應一名委員的詢問時重申，改劃地帶用途的目的並非擴展「鄉村式發展」地帶，以建造更多小型屋宇，而是尋找方法，以善用地點 A「鄉村式發展」地帶內預留的土地。現時該地點的用途正受小型屋宇政策所限制。

12. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

13. 委員備悉，「鄉村式發展」地帶的界線與可根據小型屋宇政策處理的小型屋宇申請的界線並不配合。委員認為由於「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地供窩美、響鐘及莫遮峯進行小型屋宇發展，因此並無理據支持有關把顯示為「道路」用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議。改劃用途地帶建議亦會對該區的道路改善計劃造成不良影響。鑑於地政專員提出的意見，接納這宗改劃用途地帶申請並不能解決申請人所遇到的技術問題。由於有關的「鄉村式發展」地帶界線與「鄉村範圍」並不吻合，委員建議規劃署應對該區「鄉村式發展」地帶的界線進行檢討。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 當局已為窩美、響鐘及莫遮峯預留足夠的可發展土地並劃作「鄉村式發展」地帶，以應付該區未來十年對小型屋宇的需求。把顯示為「道路」的用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議並無充分理據支持；以及

- (b) 申請書沒有提供足夠資料，以證明申請人已計劃另一個符合政府標準的道路計劃，以取代現有已規劃的路段。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[陳曼琪女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TKL/1 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-TKL/12》，把新界粉嶺坪輦第 76 約多個
地段由「農業」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/NE-TKL/1 號)

簡介和提問部分

15. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

- 許澤鴻先生)
胡韻然小姐) 申請人代表
黃頌萱小姐)

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席接著請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士向委員簡介申請的背景。賴碧紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》的背景；

- (b) 把有關地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展擬議私家醫院連附屬設施的建議；
- (c) 申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點及附近地區的特色詳載於文件第 7 段；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及景觀的角度而言，對申請有所保留。環境保護署(下稱「環保署」)認為環境評估不足以證明申請地點適宜作屬於「政府、機構或社區」地帶第一欄的其他易受影響的用途。衛生署署長對於是否有足夠空間容納擬議發展的多項設施，以及該處地點偏遠而出診醫生的人手是否足夠，均持保留態度。食物及衛生局局長原則上不反對申請，條件是有關醫院項目是平衡的發展，為區內人口提供各類合適服務／臨牀專科服務。旅遊事務專員從旅遊業的角度而言支持申請；
- (f) 在法定公布期內接獲 22 份公眾意見書，全部反對申請，主要反對理由涉及環境、交通、心理和健康問題。民政事務總署北區民政事務專員亦有轉介由區內人士提出的反對，反對理由是有關發展會影響從事農業活動的村民的生計、風水、環境、心理和健康；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。有關申請所涉地點的地區，附近的土地用途並不利於擬議醫院發展，因為醫院發展與毗連的露天貯物場不相協調，亦會產生與附近的村屋發展接鄰的問題。擬議發展密度過高，與附近主要為鄉郊特色的環境不相協調。批准修訂地帶的建議會為其他作零碎和不協調發展的同類申請立下不良先例。

17. 主席接著請申請人代表闡述申請。許澤鴻先生提出以下要點：

- (a) 申請地點的位置便於為北區提供服務，亦可解決該區醫院床位不足的問題。隨著將來發展由粉嶺北、古洞北和坪輦三合一計劃的新發展區，申請地點的擬議私家醫院可在北區服務較大的地區範圍，及提供保健服務以供選擇；
- (b) 申請人建議把申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展擬議私家醫院。然而，倘城規會批准改劃地帶要求，申請人並不反對把有關地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以對該地點實施更嚴格的規劃管制。而在同一份分區計劃大綱圖內亦涉及一宗先例個案(編號Z/NE-TKL/4)，在該個案中，城規會同意把有關地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以作宗教用途。申請人要求城規會作出相同的處理，以便發展擬議私家醫院；
- (c) 擬議醫院提供 120 個床位，是有大量綠化安排的度假村式私家醫院。擬議地積比率是 0.6 倍，而建築物高度為三層；
- (d) 改劃地帶建議可解決優質保健服務需求日增的問題，紓緩公營保健服務的壓力，透過公私合營促進可持續的保健制度，補足北區缺乏私家醫院服務的情況，逐步淘汰該區不相協調的露天貯物用途及推動旅遊事務署所支持的醫療旅遊；以及
- (e) 政府部門所提出的各樣問題屬可以克服的技術問題。要處理的意見有三個，即土地用途協調性的問題、發展密度高的問題和不良先例的問題。在土地用途協調性方面，有關建議會透過大量綠化安排，促進清除有關地點現有的露天貯物用途。樓高三層的低矮醫院大樓會與附近的鄉村環境彼此協調。接鄰問題可透過在第 16 條申請的階段提出紓緩措施和規劃許可附帶條件來解決。至於發展密度的問

題，擬議醫院參考了世界各地的其他低矮度假村式醫院的情況，它們一般採用地積比率 0.6 倍和樓高三層的建築物高度，這樣會與附近的鄉村環境彼此協調。在不良先例方面，先前把「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶以作宗教用途的個案，已為這宗申請立下一個有效的先例。

18. 一些委員支持發展私家醫療服務的私人項目。一名委員擔心申請地點可能並非作此用途的適合地點，因為擬議醫院接近民居，而村民亦以不同理由提出反對。另一名委員亦詢問申請人有否就醫院發展取得有關地盤其他土地擁有人的同意。許澤鴻先生回應指申請地點大部分地方為申請人所擁有。倘當局批准改劃地帶，申請人會著手收購餘下的土地。許先生表示有關地點並無農業活動，而村民提出反對，有可能是由於他們並不意識到改劃地帶建議內有助改善整體環境的美化環境安排。至於村民擔心傳播疾病的問題，在疾病控制方面會有足夠的管制和指引。而醫院受制於發牌規定，必須符合疾病控制的法定要求。

19. 對於北區的其他地方有否一至兩公頃的「政府、機構或社區」用地可供興建私家醫院的詢問，許惠強先生回應指北區的政府土地未必有即時可用的合適土地，私人業權土地則有適合的地方可考慮用以興建醫院。

20. 回應主席詢問對毗連「農業」地帶的「露天貯物」地帶內第一欄經常准許的用途，賴碧紅女士回應指一般貯物和工場會是經常准許的用途。主席表示這些資料乃供委員參考，有關用途是否與擬議醫院用途相互協調。許惠強先生展示一份摘錄圖，指出申請地點於坪輦路以北及以西的「露天貯物」地帶的分布情況。

21. 許惠強先生回應另一名委員的詢問時表示，有關分區計劃大綱圖是在一九九零年代中期擬備的，自那時起，分區計劃大綱圖已指定該處為「露天貯物」地帶。許惠強先生表示作出有關區劃時，社會對私家醫院服務的需要並不是十分殷切。他表示分區計劃大綱圖具靈活性，可容許透過第 12A 條申請，把地帶修訂作「政府、機構或社區」用途，以興建私家醫院。

22. 許澤鴻先生回應另一名委員的詢問時表示，擬議醫院主要是服務香港的本地人口。儘管如此，由於擬議醫院是低矮度假村式機構，亦可以推廣旅遊事務署所支持的醫療旅遊。

23. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們有關申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。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

24. 委員大致支持闢設私家醫院設施的私營項目，這樣有助醫療服務多樣化，及改善醫療服務。一名委員表示這個建議在規劃方面可能帶來一些好處，因為擬議醫院有助逐步淘汰該區不理想的露天貯物用途，該等用途與附近的村屋並不協調。

25. 主席表示有關地點涉及兩宗先前的改劃地帶要求，擬按 0.4 倍的地積比率進行住宅發展，有關要求均被小組委員會拒絕。小組委員會需要考慮在此背景下，是否可以接受一個 0.6 倍的地積比率。

26. 一些委員擔心申請地點是否一個合適興建私家醫院的地點。一些委員認為，在分區計劃大綱圖上，申請地點被一大幅「露天貯物」地帶所包圍，因此從土地用途協調的角度來看，在該地點闢設私家醫院並不適當。

27. 秘書告知委員，政府一直在積極選址，以促進私營機構發展私家醫療保健服務。而二零零八至二零零九年施政報告指出，政府在黃竹坑、將軍澳、大埔和北大嶼山地區物色了四塊用地，以推廣發展私營醫院之用。委員對這些政策項目表示歡迎。

28. 一名委員建議規劃署向申請人提供資料，協助他們在北區覓得更適合的地點興建私家醫院。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂分區計劃大綱圖的申請，理由如下：

- (a) 申請地點所在的地區，附近的土地用途並不利於擬議醫院發展，因為擬建醫院與毗連的露天貯物場不相協調，亦會與附近的村屋發展產生接鄰問題；
- (b) 擬議發展密度過高，與附近饒富鄉郊特色的環境不相協調；以及
- (c) 批准修訂地帶的建議，會為其他零碎和不協調發展的同類申請立下不良先例。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員劉耀光先生及高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/165 擬在劃為「農業」地帶的

西貢蠔涌第 244 約地段第 509 號 A 分段第 1 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/SK-HC/165 號)

簡介和提問部分

[簡松年先生此時暫時離席。]

[陳炳煥先生此時離席。]

30. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署反對申請，因為申請地點位於水務署集水區的範圍，而且非常接近一條河道，擬議發展有可能會增加集水區內水質污染的風險。環境保護署(下稱「環保署」)反對申請，因為申請地點所在的集水區沒有公共污水渠。機電工程署反對申請，除非申請人要求中華電力有限公司(下稱「中電」)改變 11 千伏高壓架空電纜的路線，使其不致接近申請地點，或以地下電纜代替；而中電的改道或更換工程須在申請人獲批給許可前完成；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人表示關注為村民提供通道的問題以及蠔涌低地抽水站可能會受到的累積影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。申請地點位於水務署集水區的範圍，有可能會增加集水區內水質污染的風險。擬議小型屋宇發展會有電力安全和供電可靠性的問題。

31. 王愛儀女士回應主席的詢問時表示，申請地點附近獲批准的小型屋宇申請，所涉位置全部在集水區範圍以外。水務署並無對該等申請提出反對。然而，水務署對這宗申請提出了反對，因為申請地點位於集水區的範圍，可能會增加集水區內水質污染的風險。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於集水區範圍內，而且接近一條河道。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議污水排放系統不會污染集水區和河道；以及

- (b) 申請地點範圍內有 11 千伏高壓架空電纜。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會有電力安全和供電可靠性的問題。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/1 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下

第 221 約多個地段和毗連政府土地

進行綜合住宅發展

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/1 號)

33. 秘書報告說，劉志宏博士近期與申請人的顧問團成員安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠」)有業務往來，劉博士與安誠僅有一般性的業務往來，而該公司並非其僱主。由於有關利益屬間接性質，小組委員會同意劉博士可以就此項目留席。

簡介和提問部分

[簡松年先生此時返回會議席上。]

34. 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) 擬議綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見—— 大部分政府部門，包括西貢地政專員、路政署總工程師／新界東、運輸署助理署長／新界、建築署總建築師／管理統籌處、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)，均對所提交總綱發展藍圖的布局和設計表示關注，認為從交通、視覺、城市

設計、景觀、建築設計和環境的角度而言，總綱發展藍圖均未能符合規劃大綱對申請地點所訂立的基本要求。西貢民政事務專員表示有關申請在西貢的外籍人士社群中引起了很多反對意見，他們擔心擬議發展對該區的交通和基建所造成的影響；

- (d) 在法定公布期內接獲 216 份公眾意見書，其中一份對申請沒有意見，而絕大部分(215 份或 99.5%)均反對申請。公眾意見書的提意見人主要擔心道路網的交通會受到不良影響；該區現有環境和現有基建容量會受到不良影響；擬議發展的發展密度和規模過大及建築物高度過高。有 26 份公眾意見書表示有關地點應用作康樂及／或體育場地、供長者使用的公園和設施或社區中心；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所載的評估，並不支持申請。擬議發展的設計和布局不符合規劃大綱的設計原則和技術要求。擬議建築物高度沒有營造一個明顯的「高度分級」輪廓。大網仔路和美源街沿線的擬議建築物視覺上很顯眼，建築物之間沒有足夠空隙，以便可望見海旁和未來市中心的景觀。擬議建築物和別墅會搭建於平台，違反規劃大綱內所訂立的「不設平台」的設計要求。申請人並無按規劃大綱所訂立的要求設置闊 15 米的綠化緩衝區及闊六米的公眾行人道，亦沒有提交空氣流通評估和煙囪廢氣影響評估。此外，所提交的視覺影響評估、園境設計總圖、保護樹木建議和重新種植建議、交通影響評估和環境評估均不符合要求。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 委員同意申請人所提交的總綱發展藍圖不符合規劃大綱對發展有關地點所訂立的要求。小組委員會不能支持是項申請。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 所提交的總綱發展藍圖屬於不可接受，因它未能完全符合已通過的規劃大綱對「綜合發展區(1)」用地所訂立的要求，擬議建築大樓的設計和布局沒有營造「高度分級的輪廓」，大網仔路和美源街沿線的擬議建築物的視覺滲透能力欠佳，總綱發展藍圖包含平台構築物，而並無設置闊 15 米的綠化緩衝區及闊六米的公眾行人道；
- (b) 所提交的視覺影響評估、保護樹木建議和重新種植建議不能接受，因為申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺和景觀方面造成任何不良影響，亦不能證明擬議發展與附近地區的鄉郊特色能協調一致；
- (c) 交通影響評估和環境評估內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通和環境造成不良影響；以及
- (d) 申請人沒有提交空氣流通評估和煙囪廢氣影響評估，以確保空氣流通和空氣質素方面的影響屬於可以接受。

[主席多謝西貢及離島規劃專員劉耀光先生及高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。劉先生及王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/268 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水唐公嶺的政府土地興建屋宇(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-KTS/268 號)

簡介和提問部分

38. 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，並認為小型屋宇的發展應限制在「鄉村式發展」地帶內。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)則對這宗申請並無強烈意見。其他政府部門並無對這宗申請提出反對或意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份支持這宗申請，另一份則表示「沒有意見」。民政事務專員接獲區內上水區鄉事委員會主席提出的支持；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。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》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於唐公嶺村的「鄉村範圍」內，而且同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。屬於政府土地的申請地點完全位於「綠化地帶」內，現時長有屬常見品種的攀緣植物、灌木及幼樹，但沒有成齡樹。從自然保育角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有強烈意見。申請

地點位於唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶東鄰，完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，涉及在「綠化地帶」興建三幢擬議小型屋宇的三宗同類申請(編號 A/NE-KTS/241 至 243)，先前均在覆核後獲城規會批准。小組委員會可從寬考慮這宗申請。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 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二零一二年十月二十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可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) 就消防通道、滅火水源及消防裝置提交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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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水務署抽洪集水區內；
 - (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) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展。倘要為擬議發展關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須在進行道路工程前，先取得城規會的規劃許可。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/383 為規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/353)申請續期，以便在劃為「康樂」地帶的新界粉嶺塘坑第 51 約多個地段和毗連政府土地關設臨時私人貨車及貨櫃車停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/383 號)

簡介和提問部分

42. 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) 為規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/353)申請續期，以便關設臨時私人貨車及貨櫃車停放場；
- (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，考慮因素是申請地點東面有新建的三層高村屋，有關發展可能對這些易受影響的用途造成環境方面的潛在滋擾。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示塘坑(上)的居民代表支持這宗申請；而塘坑

(下)的居民代表則反對這宗申請，理由是設於申請地點的貨車及貨櫃車停放場產生噪音及造成交通問題，並對環境造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。根據於二零零八年十月十七日頒布的經修訂城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 2 類地區，即如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，則涉及第 2 類地區的申請將可獲得有效期最長三年的臨時規劃許可。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前曾七次獲批給連附帶條件的規劃許可作相同用途，最近一宗申請的編號為 A/NE-LYT/353，於二零零七年四月二十七日獲城規會批准。附近環境主要是貨櫃拖頭和拖架停放場、露天貯物場及臨時構築物，與申請所涉用途並非不相協調。只要栽種足夠樹木進行綠化及作為屏障，預計有關發展不會令現有景觀特色出現重大轉變。就環保署署長對這宗申請有所保留，及區內人士關注申請所涉用途可能會影響交通安全，及對申請地點東面新建小型屋宇的環境造成的滋擾，倘批准這宗申請，應就擬議用途批給有效期限為 18 個月的規劃許可，以便進一步監察有關情況。並且建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間和貯存物料的堆疊高度，以及要求提交並落實排水和美化環境建議。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定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 18 個月，至二零一零年五月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上九時至翌日上午七時不

得在申請地點進行作業；

- (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) 在申請地點周邊的五米範圍內，物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年一月二十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年一月二十四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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；
- (i) 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)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，而有關狀況必須符合規劃署

署長或城市規劃委員會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 批給有效期較短的規劃許可(為期 18 個月)，以便監管有關情況；
- (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) 就為申請地點申請短期豁免書的事宜聯絡地政總署北區地政專員；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對毗鄰地區的環境所造成的影響；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 留意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；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘以貨櫃改裝成辦公室，該等辦公室會視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部所規管；
 - (ii) 根據《建築物條例》，任何擬議新工程均須正式提出申請，以待核准。倘有關地點不是緊連一條不少於 4.5 米闊的街道，亦非由該

街道直達，則有關發展密度須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定；以及

(iii) 提供緊急車輛通道。

46. 小組委員會亦同意提醒申請人，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/265 擬在劃為「農業」地帶和「休憩用地」的大埔汀角路第 17 約多個地段
關設臨時燒烤場及附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/265 號)

簡介和提問部分

47. 小組委員會得悉申請人於二零零八年十月十日要求延期至二零零八年十一月七日舉行的會議才考慮這宗申請，因為他於二零零八年十月十四日提交了補充資料。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定。倘有足夠時間處理申請人提交的補充資料，這宗申請將會於二零零八年十一月七日舉行的會議提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/412 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的
大埔張屋地村第 22 約地段第 515 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/412 號)

簡介和提問部分

49. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，
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——有關政府部門，包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)、渠務署及水務署，並沒有就這宗申請提出反對或意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由嘉道理農場暨植物園提交的公眾意見書，以環境為理由反對這宗申請，而民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則，即申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇與附近鄉郊環境協調，而且預計不會對附近地區造成重大影響，亦不會令現有和計劃提供的基礎設施容納能力超出負荷。對於公眾意見書提出的關注事宜，渠務署表示就此個案而言，無須設置化糞池，因為申請地點可接駁公共排

污駁引設施；

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年十月二十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，包括栽種兩棵重標準類別樹木以作補償，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 申請人須留意該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠，可供擬議發展接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足／有欠效率，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (c) 申請人須把污水渠接駁公共污水收集系統，而小型屋宇發展與任何現有河道須保持 3.5 米距離；以及
- (d) 接獲由地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細

的消防安全要求。

議程項目 11

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-7 擬修訂核准計劃——在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山落禾沙附近第 206 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/61-7 號)

53. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提交。葉天養先生就此議項申報利益，因為他近期與恒基有業務往來。

[葉天養先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為修訂綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對或意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)建議申請人須更為盡力保護／移植更多樹木；
- (d) 接獲一份經沙田民政事務專員轉介，由翠擁華庭的業主委員會副主席提交的意見書，內容反對有關發展，主要理由是發展密度過高；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。先前編號

A/MOS/61-6 的申請獲得批准時，大部分擬議修訂項目已獲批准。現時這宗申請的所有擬議修訂項目，性質只屬輕微，主要包括修改砍伐樹木建議，以履行政府規定，沿申請地點的界線鋪設維修通道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長就砍伐樹木建議及園境設計總圖表示關注，旨在保護更多樹木，但關注的事宜可透過附加相關規劃許可附帶條件而獲得解決。修改緊急車輛通道的布局設計、正門行車道的設計、單車停泊處的位置、停車場內的交通流動及增加電單車泊車位，性質只屬輕微，而且可以接受。運輸署就鋪設車輛通道、行人流動、泊車位安排及上落客貨設施提出的關注事宜，可透過附加相關規劃許可附帶條件而獲得解決。擬議發展項目的整體總樓面面積和高度輪廓並無改變，而修訂項目亦不會對發展整體的布局造成重大影響。其他有關政府部門並無就修訂提出負面意見。區內翠擁華庭的業主委員會提出的反對事項，基本上與就已獲批准的申請（編號 A/MOS/61）及先前的修訂計劃所提出的相同。二零零八年三月十九日，規劃署代表、沙田民政事務專員及申請人與業主委員會會面，討論他們關注的事宜，包括行人和騎單車人士的安全、公共行人道的詳細使用情況、有關環境的規定、泊車位數量及這宗申請對交通造成的影響。城規會及小組委員會先前均曾考慮反對理由。

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。這項規劃許可的有效期至二零零九年五月二十日止。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) 留意下文(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項所載的規劃許可附帶條件，提交並落實經

修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 根據經修訂的噪音影響評估，落實其中的消滅噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 提交《環境監察及審核手冊》(下稱「手冊」)和落實其中的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、泊車位、停車場出入口、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估和落實其中的交通改善措施，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 提供連接馬鞍山鐵路烏溪沙站和白石陸岬的行人天橋和公共行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (j) 提供一所幼稚園，而有關設施必須符合教育局局長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 落實經修訂的文化遺產影響評估(二零零七年一月)(包括考古調查和歷史調查報告)所提出的建議，而有關落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估和落實其中的排水設施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水收集系統影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (n) 提供經修訂污水收集系統影響評估所建議的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (o) 為受擬議發展影響的水管進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (p) 提交經修訂的工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展提供服務的主要基礎設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

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

- (b) 在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展的擬建新道路；
- (c) 與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力，以應付擬議發展的需求；
- (d) 根據《建築物條例》，每期擬議發展項目的所有工程項目(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救援進出途徑、耐火結構、收集垃圾及行車和行人分隔安排以及會所設施)均須符合自我持續發展原則，並為每期發展項目設置獨立會所設施，而會所總樓面面積不得超過各期物業整體住用總樓面面積的 5%；
- (e) 兩條位於申請地點東北部的現有水管將會被更換／復修。倘須把這些水管改道，申請人便須聯絡水務署的顧問工程管理部。水務署現正計劃在擬興建的道路 A 及道路 B 旁鋪設食水管及海水管，有關的水管工程可能會與發展商的道路工程同期進行。發展商就擬議道路工程進行規劃及施工時，應考慮此情況，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的配合問題。現有水管如受發展項目影響而須進行改道工程，有關費用應由發展項目承擔。應給予水務署人員及承辦商通行權，以便他們檢查和維修在發展地點東北端的水務設施；
- (f) 在提交整體建築圖則的階段，須遵守《消防和救援進出途徑守則》；
- (g) 倘要在道路 A 及道路 B 沿線的政府護土牆附近興建圍牆，圍牆的設計和建築細節須獲路政署核准，避免圍牆和護土牆之間出現狹長的槽隙；
- (h) 在土木工程拓展署把護土牆移交路政署前，不會進行工程以填塞政府護土牆與邊界圍牆之間的縫隙；以及
- (i) 須設法保護場內現有大樹，特別是樹木編號

T1042、T1046 及 T1125。應採用垂直的美化環境或綠化設計，以紓緩高樓大廈對視覺效果造成的影響。

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

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、關婉玲女士和李志源先生此時獲邀出席會議。]

[葉天養先生此時返回會議席上。]

58. 小組委員會等候就議程項目 12 設置電腦時，同意先處理議程項目 13。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 56 區第 374 約和第 375 約多個地段和毗連政府土地進行擬議綜合住宅發展(略為放寬上蓋面積限制，致使准許平台上蓋面積不超過 40%；以及略為放寬建築物高度限制，致使准許建築物高度由一層包括園林／康樂／停車場及機電與其他附屬設施的平台上加 10 層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

59. 秘書報告說，標題申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)和興勝創建控股有限公司的附屬公司提出。小組委員會備悉葉天養先生和鄭恩基先生已就此議項申報利益，因為他們近期與新鴻基有業務往來。由於申請人要求延期考慮其申請，委員同意葉先生和鄭先生可以留席。

簡介和提問部分

60. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月二日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，處理有關政府部門對城市設計和景觀事宜所提出的意見。

商議部分

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

議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》

第 112 區及第 115 區內「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 15/08 號)

62. 小組委員會備悉，規劃署署長、地政總署署長和馬錦華先生是香港房屋協會(下稱「房協」)的監事會委員，而房協此項目獲配予天水圍第 115 區內「綜合發展區」用地。就此而論，主席、苗力思先生和馬錦華先生就此議項申報利益。葉天養此時就此項目主持會議。

[伍謝淑瑩女士、苗力思先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生借助投影片，按文件詳載的內容，就《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》第 112 區及第 115 區的兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿作出簡介：

(a) 二零零八年十月五日，發展局局長宣布政府原則上

已同意把第 115 區的「綜合發展區」用地撥給香港房屋協會，以發展一個「綜合長者社區計劃」，包括提供長者住屋、一個保健中心、酒店／賓館住宿、日間托兒所和幼稚園，以及綜合康樂、教育和訓練設施；

- (b) 至於第 112 區，政府已決定暫時撥出一塊約 10 000 平方米的用地，用作建造業議會訓練學院的訓練中心，為期五年。餘下約 30 000 平方米的地盤會以短期租約形式出租，租期定為五年，鼓勵有興趣者提出創新意念，實現為天水圍創造就業機會和推動經濟活動的社會目標。現時正邀請有興趣者在二零零八年十二月十二日或之前提交意向書。然而，該地盤的長遠用途仍未確定。
- (c) 擬備規劃大綱，述明概括設計原則，旨在提供指引，讓有意競投的發展商就兩個用地的永久發展擬備總綱發展藍圖。視乎情況，概括設計原則亦適用於有關用地的短期用途；以及
- (d) 該兩塊政府土地屬大型的土地，位於天水圍新市鎮北緣，十分接近香港濕地公園，因此須就有關用地的未來發展提供妥善指引。規劃大綱特別指出「綜合發展區」內發展項目的地盤布局及所採用的建築設計原則及準則，充分考慮了天水圍分區計劃大綱圖訂明的基本發展參數和技術要求，強調了城市設計、空氣流通、綠化空間、改善交通噪音滋擾和行人連接等主要事項的指引性原則。將來提交的總綱發展藍圖需要考慮規劃大綱內的規定。

64. 委員並無就規劃大綱擬稿提出問題。

65. 經商議後，小組委員會：

- (a) 通過第 112 區及第 115 區內兩個「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，作為兩個用地未來發展的指引；以及

- (b) 同意規劃大綱擬稿適宜提交予元朗區議會進行諮詢。在頒布規劃大綱前，諮詢所得的意見會向小組委員會匯報，以供考慮。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/288 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗屏山第 124 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私家車及輕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/288 號)

[苗力思先生此時離席。]

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) 臨時停車場；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。有關「綜合發展區」地帶內並無建議在短期內落實的發展。有關停車場包括私家車和輕型貨車的泊車設施，供申請人公司的運貨車輛使用，與附近主要為空置用地、露天貯物場和輕

鐵設施的土地用途並非不相協調。擬議臨時用途長遠而言不會妨礙落實已規劃的用途。有關地點涉及兩宗獲小組委員會批准作同類臨時用途的先前申請(編號 A/YL-PS/267 和 277)。透過提出相關的規劃許可附帶條件，有關發展不大可能會對附近地區的環境、排水、景觀和視覺效果方面造成重大的不良影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定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，即至二零一一年十月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何拆車和修車活動及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊 5.5 公噸以上的貨車、旅遊巴、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的為美化環境而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/277 申請所設置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的三個月內(即在二零零九年一月二十四日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年一月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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市規劃委員會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須已取得規劃許可；
- (b) 當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，當局不會就任何進一步申請給予從優考慮；

- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即須提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例發展納入規管範圍；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須向其提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，須參考以下規定：
 - (i) 應遵照 BS5266：第 1 部分和 BS EN1838 為整幢樓宇提供足夠的應急照明；
 - (ii) 應遵照 BS5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iii) 應遵照 BS5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號為整幢樓宇提供火警警報系統。每個放置喉轆的地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 應提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可伸展至每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆位置須在圖則上清楚標明；以及
 - (v) 須按住用要求提供核准的人手操作的手提器具，有關器具須在圖則上清楚標明。

就豁免提供上述若干消防裝置而提出申請，須有理據支持。申請人亦應在有必要時就存放輪胎的發牌事宜聯絡危險品課，以徵詢意見。申請人可就詳細消防規定向其新建設課尋求意見；

- (g) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，另外須澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須向運輸署提交通道建議，以待批准。如運輸署批准通道建議，申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 在路口興建車輛進出通道，以配合現時的行人路狀況。申請人亦須在地盤入口興建一條截水溝，以防徑流由有關地點流往公共道路／排水渠。申請地點與洪元路之間的通道並非由路政署負責維修保養。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/289 為規劃許可申請續期，以便在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)及第 43 號 G 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/289 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) 臨時公眾停車場的規劃許可續期申請；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。有關地點涉及兩宗先前申請(編號 A/YL-PS/187 和 254)，分別經城規會覆核後獲得批准及獲小組委員會批准，作現時的申請用途，為期兩年。由於自上次批出許可後，規劃情況並無改變，以致需要偏離先前的決定，當局可考慮容許申請地點的發展繼續進行。然而，由於「鄉村式發展」地帶的部分地方(由地段第 43 號 B 分段至第 43 號 G 分段所構成部份的申請地點)涉及小型屋宇申請，可再給予為期兩年的許可，而非申請人要求的三年許可，以便繼續監察有關情況，以及不至妨礙落實「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的規劃意向。在同一「鄉村式發展」地帶內先前曾有同類公眾停車場獲批給許可(編號 A/YL-PS/213 和 216)，及在同一「未決定用途」地帶內亦然(編號 A/YL-PS/55、80、148 和 206)。

71. 林永文先生回應主席的詢問時表示，就申請批給為期兩年的許可，不會影響申請地點範圍內現行的小型屋宇申請的審理和工程，而且可以更密切監察公眾停車場的運作。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即至二零一零年十一月十七日止，而非所要求的三年，以便監察有關情況，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何拆車和修車活動及其他工場活動；
- (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 5.5 公噸以上的貨車、旅遊巴、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的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/254 規劃申請所實施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(即在二零零九年四月二十四日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年七月二十四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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市規劃委員會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 當局批給較短的許可期，是爲了密切監察申請地點的情況；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即須提醒申請人申請短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管範圍；
- (d) 留意消防處處長的意見，即平面圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質，而且消防裝置擬設的位置須在圖則上清楚標明；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動，清除申請地點上的違例構築物。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；以及
- (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》。

議程項目 16

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/72-2 擬在劃爲「綜合發展區」地帶的元朗屏廈路(西)和

屏廈路(南)交界西鐵天水圍站的公共交通交匯處佔用的

政府土地上進行綜合商業／住宅發展
連公共交通交匯處[對核准計劃作出 B 類修訂，
刪除政府、機構或社區設施(第 10 類)]
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/72-2 號)

74. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司提交。小組委員會備悉，由於運輸及房屋局局長是香港鐵路有限公司的非執行董事，李欣明先生已就此議項申報利益。

[李欣明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

75. 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) 對核准的綜合商業／住宅發展連公共交通交匯處作出 B 類修訂，刪除政府、機構或社區設施；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，從服務規劃的角度而言，為了滿足社區內長者的社會需要，他認為在公共租住屋邨設置安老院比在其他類型的發展項目設置有關設施更為可取。社署署長證實，他已從有關發展計劃撤回對安老院的投標。元朗民政事務專員已重覆向申請人確定，不須設置諮詢服務中心；
- (d) 元朗民政事務專員表示，一名元朗區議員指出，村民仍非常關注有關發展的高度，並強烈要求當局在鄧氏祖堂和有關發展之間劃定一條風水界線；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 4 段的評審結果，不反對這宗申請。刪除發展項目基座平台內兩項政府、機構或社區設施(安老院和諮詢服務中

心)的建議由社署署長和元朗民政事務專員提出。這兩個部門已確定不再須在發展項目設置擬議的設施。與先前根據申請編號 A/YL-PS/72 所批准的計劃相比，擬議發展的密度並無改變。須計算的總樓面面積也不會增加。刪除的政府、機構或社區設施所涉及的樓面面積會計入住宅發展的會所設施，有關的會所設施佔發展計劃的住用總樓面面積約 3.8%。對核准計劃的擬議修訂可以接受，並預計有關發展不會對附近地區的交通、環境、排水和視覺效果造成不良影響。

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二零零九年二月十八日止。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) 因應下列(d)和(e)項的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，落實園景設計總圖，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程時間表，而有關時間表必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 為所有住宅樓宇提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關通道和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提供一條橫跨屏廈路(南)的行人天橋，以連接擬議發展和西鐵天水圍站大堂，而有關設施必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (f) 把受擬議發展影響的現有水管改道，而有關安排必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交排水影響評估，並落實評估報告所建議的洪泛紓緩措施和雨水排放設施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 因應城規會附加的規劃許可附帶條件，修訂總綱發展藍圖。根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；以及
- (b) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所定的 B 類修訂。申請人如欲再次申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35 和 36。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

[李欣明先生此時返回會議席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/574 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗厦村第 124 約地段第 351 號(部分)及第 482 號
臨時露天存放五金廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/574 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金廢料；
- (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，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。在這類地區，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮有關申請。從一九九九年，申請地點曾涉及三宗先前申請，編號為 A/YL-HT/74、245 和 406，這些申請均獲小組委員會批准。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，但申請地點並無即時進行的發展建議。向這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會令分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶長遠的規劃意向難以實現。過去三年，當局並無接獲就申請地點的環境提出的投訴。為了解決環保署所關注的事宜，並紓緩對環境可能造成的影響，當局建議附加規劃許可附帶條

件，限制運作時間、活動種類，以及存放在申請地點的物料的堆疊高度。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年十月二十四日止，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的任何時間，不得於晚上七時至翌日早上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的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、溶解、清洗、維修和其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/406)而在申請地點鋪設的現有排水設施，須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/406 所批准的現有排水設施的記錄，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六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)，提交經修訂的美化環境建

議，並標明現有樹木和擬種植的新樹木，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年七月二十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年七月二十四日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)，在申請地點安裝圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點展開發展前，應事先已取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 遵守環保署署長所發出的《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；
- (d) 留意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，事先未獲元朗地政處批准，不得在該地點搭建構築物。申請人亦須澄清現時的佔用範圍與申請地點的差別，並申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入法定管制。否則，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H113 及 H114 或 H5115 及 H5116，在出入口建造車輛進出口通道，以配合現有行人路的情況。目前，申請地點並無符合路政署標準的車輛進出口通道。路政署不須負責維修保養連接申請地點和洪天路的車輛通道；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。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。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[劉志宏博士此時暫時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/575 在劃為「露天貯物」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)和毗連政府土地
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/575 號)

[鄭心怡女士此時離席。]

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流中心和露天存放貨櫃；
- (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，因為申請地點和通道(厦村路和田厦路)附近有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，城規會通常會

從優考慮這類地區內的申請。申請地點位於現有厦村分區計劃大綱圖的「露天貯物」地帶內，該地帶已存在不少的物流中心、工場，以及貨櫃、建築材料和循環再造物料的露天存放場。為了解決環保署署長所關注的事宜，並紓緩對環境可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，包括禁止進行夜間作業和在星期日及公眾假期進行作業，並限制在申請地點堆放貨櫃／物料和進行工場活動。於二零零七年十二月十四日，小組委員會就相同地點批准涉及相同用途的先前申請(編號 A/YL-HT/505)。自上次批給許可後，申請地點所在的厦村路兩旁的地區已由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶，以便把已在該區雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制。雖然申請人沒有履行有關提供排水設施的規劃許可附帶條件，以致規劃許可在二零零八年六月十四日被撤銷，但實際上申請人已履行其他規劃許可附帶條件，包括提交排水建議，以及提交和落實美化環境建議。為了監察履行附帶條件的情況，當局建議批給較短的履行期限。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 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，至二零一一年十月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八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的任何時間，不得在申請地點進行維修和其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (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的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊界圍欄的五米範圍內堆放貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木須時刻妥為護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年一月二十四日或之前)，落實根據申請編號 A/YL-HT/505 所批准的排水建議，而落實情況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(即在二零零九年一月二十四日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年四月二十四日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 小組委員會批給較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的情況。倘現有規劃許可再度因申請人未能在指定時限內履行附帶條件而遭撤銷，則再次提出的規劃申請將不會獲得從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段屬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，不得在有關土地搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／並不批准短期豁免書的申請，便會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清通往申請地點的通道的土地類別和管理／維修保養責任誰屬，並諮詢有關的地政／維修保養當局；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的違例構築物作出追究。一旦發現違規情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行新工程(包括臨時構築物)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。在申請人向屋宇署提交正式的建築圖則後，他便會就地積比率和上蓋面積提供詳細意見；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人如在擬議地點搭

建有蓋的構築物(如由貨櫃改裝的辦公室、臨時倉庫和用作工場的臨時棚屋)，須為構築物安裝消防裝置。在上述情況下，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准，並在其後根據獲批准的圖則提供消防裝置。在擬備提交的圖則時，申請人亦須留意下述兩點：

- (i) 發展藍圖須按比例繪畫，並註明尺寸和用途性質；以及
- (ii) 發展藍圖須清楚列明擬安裝的消防裝置的位置。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/578 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 8 號(部分)、第 9 號餘段(部分)、第 10 號、第 11 號、第 12 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 47 號(部分)和第 50 號(部分)及第 125 約地段第 1498 號 A 分段餘段(部分)、第 1498 號 B 分段餘段(部分)和第 1556 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時存放建築機械、可循環再造物料(塑膠、金屬及紙張)連貨物裝卸及貨運設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/578 號)

簡介和提問部分

87. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十月十五日要求城市規劃委員會把考慮這宗申請的日期延後兩個月，讓申請人有較多時間就不同政府部門的意見尋求解決辦法。

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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/579 在劃為「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1188 號餘段(部分)、第 1333 號(部分)、第 1334 號(部分)、第 1335 號(部分)及第 1336 號(部分)關設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/579 號)

[謝展寰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

89. 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) 臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室；
- (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，原因是申請地點及通路(厦村路和田厦路)附近有易受影響的用途，預計申請用途會對環境造成滋擾。其他政府部門對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂定的第 1 類地區，該類地區內的申請通常會獲從優考慮。擬議發展整體上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。為解決環保署署長關注的問題及紓緩任何可能會對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，包括不得進行夜間作業，以及星期日和公眾假期不得進行作業。小組委員會分別於一九九九年十一月五日及二零零七年三月九日批准先前在申請地點作同類露天貯物／港口後勤用途的申請編號 A/YL-HT/113 及 473。自上次批給規劃許可後，廈村路兩旁地區(即申請地點的所在位置)的土地用途已由「康樂」改劃為「露天貯物」及「露天貯物(1 類)」，以便把雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。不過，由於先前獲批的申請因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故此建議批給較短的履行期限，以便密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零一一年十月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零九年一月二十四日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年四月二十四日或之前提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零九年一月二十四日或之前提交美化環境建議，述明現有及建議栽種樹木的相關資料，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年四月二十四日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零九年一月二十四日或之前提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年四月二十四日或之前提供，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零九年一月二十四日或之前，為申請地點加設圍欄，而有關工作必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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
- (k) 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)、(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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 如現時批給的許可再度因沒有在指明期限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則日後進一步提出的規劃申請將不會獲從優考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未取得元朗地政處批准，不得在該處搭建構築物。同時，申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制內。倘沒有接獲／批准短期豁免書申請，元朗地政處便會檢討有關情況，再根據既定的地區執行契約條款計劃，按情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就排水建議所提出的下列意見：
 - (i) 申請人須確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以用來排放申請地點產生的額外水流。申請人須就所有在所涉地段外進行的擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得有關地段擁有人的同意；
 - (ii) 申請人須自費建造及保養維修所有擬議排水

設施；

- (iii) 如在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補有關設施。申請人應承擔及賠償因有關排水設施失靈造成損毀或滋擾而導致的索償和索求；
 - (iv) 排水建議須訂明擬議 350 毫米 U 形排水渠的斜度，供其考慮；
 - (v) 提供排放點由排水井至現有排水渠的喉管接駁詳情(即斜度)，供其提供意見；以及
 - (vi) 應提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截。申請人應在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水。
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養連接申請地點與厦村路的任何車道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，以便取得許可。倘申請地點並非毗連一條至少 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。收到正式提交的建築圖則後，屋宇署會就擬議發展的地積比率及地盤上蓋面積提供詳細意見；
- (i) 遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能對鄰近環境造成的影響；以及

(j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。由於申請人未有提供平面圖以說明在申請地點內搭建的擬議構築物的詳細資料，消防處暫時無法制訂詳細的消防規定。因此，申請人須向消防處提交附載消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。就此而言，現告知申請人下列各項：

(i) 該平面圖須按比例繪畫，並顯示擬議構築物的尺寸、體積及佔用性質；以及

(ii) 建築圖則上須清楚標明擬議消防裝置的位置，並附加摘要說明。

此外，備悉申請地點有部分地方擬用作汽車修理工場，可能會涉及貯存／使用危險品。建議該地點的申請人／經營者在有需要時，應就該處所作上述用途而涉及的牌照事宜徵詢消防處危險品課的意見。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/580 在劃為「露天貯物(1類)」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)、第 7 號(部分)、第 45 號

(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段

(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 47 號(部分)、

第 49 號(部分)及第 57 號(部分)和毗連政府土地

闢設臨時露天存放可循環再造物料

(塑膠、金屬及紙張)連貨物裝卸及貨運設施(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HT/580 號)

簡介和提問部分

93. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十四日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮其申請，以便有時間就各政府部門所提意見，尋求解決方法。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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有關申請。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的

新界元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、
第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號
餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、
第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、
第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、
第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、
第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號
B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段
第 40 小分段(部分)及第 4658 號(部分)和毗連政府土地
進行擬議填塘工程，以興建(低層低密度住用)
屋宇發展及略為放寬建築物高度限制由 6 米至 6.6 米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170 號)

95. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提交。小組委員會備悉，葉天養先生及劉志宏博士已就此議項申報利益。葉先生近期與恒基有業務往來，劉博士近期亦與申請人的顧問公司之一何田顧問工程師有限公司有業務往來。由於接獲申請人延期考慮其申請的要求，委員同意葉先生及劉博士可以留席。

簡介和提問部分

96. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月八日要求城市規劃委員會延期考慮其申請，以便有時間就相關政府部門所提意見，尋求解決方法。申請人並告知，進一步資料可於星期三內提交。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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三個星期時間(即至二零零八年十一月十四日止)準備所提交的進一步資料。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/180 擬在劃為「未決定用途」地帶和「政府、機構或社區」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 879 號(部分)、第 880 號 A 分段第一小分段、第 880 號 B 分段第一小分段、第 881 號、第 882 號、第 883 號、第 884 號、第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號及第 1344 號(部分)和毗連政府土地進行擬議綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/180 號)

簡介和提問部分

98. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十五日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮其申請，以便有時間準備進

一步資料，解決古物古蹟辦事處所關注的事宜。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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，自小組委員會於二零零八年四月十八日批准延期考慮申請當日起計，已批給共六個月時間，讓申請人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有關申請。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/230 在劃為「露天貯物」地帶的
新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2583 號(部分)、
第 2584 號(部分)、第 2585 號(部分)、第 2615 號
(部分)、第 2616 號(部分)、第 2617 號(部分)、
第 2618 號(部分)、第 2619 號、第 2620 號、
第 2621 號 A 分段、第 2621 號 B 分段、第 2626 號
(部分)、第 2627 號、第 2628 號、第 2629 號、
第 2630 號、第 2632 號、第 2633 號、第 2634 號
(部分)及第 2635 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃拖頭／拖架場及附設修理地方
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/230 號)

簡介和提問部分

100. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十四日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮其申請，以便有時間向運輸

署澄清一些事宜。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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有關申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議回答委員問題。李先生此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗錦田水尾村第 109 約
地段第 754 號 A 分段至 Q 分段、第 754 號 R 分段
(部分)、第 754 號 S 分段(部分)、第 754 號 T 分段
(部分)、第 754 號 U 分段(部分)、第 754 號 V 分段
(部分)、第 754 號 W 分段(部分)、第 754 號 X 分段
(部分)、第 754 號 Y 分段、第 754 號 Z 分段、
第 754 號 AA 分段至 AG 分段
進行擬議填塘工程，以興建新界豁免管制屋宇——
(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/299 號)

102. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的顧問公司之一何田顧問工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於接獲申請人延期考慮其申請的要求，委員同意劉博士可以留席。

簡介和提問部分

103. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十四日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮其申請，以便有時間準備補充資料，處理備受相關政府部門關注但尚未解決的技術事宜。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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有關申請。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/300 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、112 號餘段、114 號餘段、115 號餘段、116 號餘段、120 號餘段、260 號餘段(部分)、261 號餘段、264 號(A 至 D 分段)餘段、264 號(E 至 H 分段)餘段、266 號 B 分段餘段、268 號(A 至 B 分段)(部分)、268 號 C 分段餘段及 269 號 B 分段(部分)及毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/300 號)

105. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的顧問公司之一何田顧問工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於接獲申請人延期考慮其申請的要求，委員同意劉博士可以留席。

簡介和提問部分

106. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月三日要求城

市規劃委員會延期兩個月才考慮其申請，以便有時間與相關政府部門互相協調，準備補充資料。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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，有關申請須在收到申請人的進一步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有關申請。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/442 在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的新界元朗錦河路第 113 約地段第 1054 號(部分)
闢設臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/442 號)

簡介和提問部分

108. 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) 臨時露天存放建築材料；
- (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，原因是申請地點附近一帶有易受影響的設施，預計申請用途會對環境造成滋擾。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持申請，並建議申請地點可復耕作農業用途，例如室內耕種。從景觀規劃角度

而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，理由是擬議露天存放建築材料與現有具鄉郊特色的景觀不相協調；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，該意見與一名元朗區議員向民政事務專員提交的意見相同。提意見人表示，城規會應尊重村代表的意見，並全面考慮申請地點的連接道路狀況，以及評估擬議發展對環境造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。擬議發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，並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。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號13E的規定，即並無特殊情況支持可予以從寬考慮。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環境、景觀、排水及交通造成不良影響。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 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，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。擬議發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，並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。申請書內沒有提出充分理據，以支持

偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號13E的規定，即並無特殊情況支持可予以從寬考慮。擬議發展與附近土地用途不相協調，該地區饒富鄉郊特色，有常耕／休耕農地及民居。申請地點先前未獲批給規劃許可，而且有政府部門對申請提出負面意見；
- (c) 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環境、景觀、排水及交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的整體質素下降。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/444 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的
新界元朗錦上路第 106 約
地段第 579 號 B 分段及第 579 號餘段
關設臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/444 號)

簡介和提問部分

[簡松年先生此時暫時離席。]

111. 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) 擬議臨時露天存放汽車及汽車零件；
- (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。其他有關政府部門不反對這宗申請；
- (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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。有關發展並非與附近及錦上路對開作業的露天貯物用途／貨倉不相協調。有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」用地沒有已知的發展計劃。有關發展整體上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即這宗申請與先前獲批給規劃許可繼續作同類用途的申請編號 A/YL-KTS/345 有關，而先前的所有規劃許可附帶條件已妥為履行。為了處理環保署署長關注臨時用途可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；不得進行車輛拆卸、保養、修理／拆毀、清潔、噴漆及其他工場活動；並禁止中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃拖頭／拖架進入。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，至二零一一年十月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上十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的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理／拆毀、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃拖頭／拖架不得停泊／存放在申請地點；
- (e) 存放在申請地點外圍 5 米以內的物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)重新栽種樹木，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(即二零零九年四月二十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年七月二十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務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(即二零零九年四月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年七月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須事先取得規劃許可；
- (b) 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任何其他用途；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即一棵龍眼樹已枯萎，而現有的其他樹木(杧果樹除外)也似乎有枯萎的危險。應栽種一棵大型標準龍眼樹以替代枯掉的樹木。為了改善現有樹木的情況，當局強烈要求申請人把所有存放物料移離樹木，並把樹木周圍遭壓實的泥土弄鬆，以便加強泥土的透氣度；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道的維修保養事宜；

- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (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》容許申請地點上的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在正式收到整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；而制定消防裝置建議時對緊急照明、方向指示牌和出口、火警警報及消防喉轆系統及認可的人手操作手提器具的規定，必須遵守。此外，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。如申請人欲申請豁免提供一些消防裝置，須向消防處提交理據，以供考慮；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，並在有需要時要求中電把高壓(11 千伏特)地下電纜及／或低壓架空電纜從擬議構築物附近移走。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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/229 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠道水蕉新村第 117 約地段第 124 號 A 分段、第 124 號餘段、第 125 號 A 分段第 1 小分段、第 125 號 A 分段餘段、第 126 號 A 分段第 1 小分段、第 134 號、第 302 號 A 分段第 2 小分段、第 302 號 A 分段餘段及第 303 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/229 號)

簡介和提問部分

[簡松年先生此時返回會議席上。]

115. 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) 臨時公眾停車場；
- (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，因為緊接申請地點毗鄰民居，預計會對環境造成滋擾。其他有關政府部門不反對這宗申請；
- (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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。雖然有關發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但它可滿足區內部分的泊車需求，並在功能上支援附近地區的住宅

發展。申請地點上有兩宗小型屋宇申請有待進一步處理。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會令這個地帶的長遠規劃意向難以實現。申請地點是先前曾於二零零五年九月九日獲小組委員會批給規劃許可(編號 A/YL-TT/185)作同類用途的所涉用地。有關發展並非與區內的住宅特色不相協調，因為它設立的目的是為區內居民提供泊車。為了處理環保署署長關注的事宜，並盡量減低任何可能對環境造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，包括禁止中型或重型貨車進入，並限制申請地點內的活動類型。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，至二零一一年十月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃拖頭／拖架不得停泊／存放在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)提交通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計

的九個月內(即二零零九年七月二十四日或之前)落實通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年七月二十四日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年七月二十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年四月二十四日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署

長或城市規劃委員會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點繼續進行申請所涉用途前，規劃許可必須已獲續期；
- (b) 與申請地點的其他有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點內佔用政府土地的情況，亦未獲元朗地政處批准。就此，元朗地政處保留對這些違例情況採取管制行動的權利。此外，當局發現現時所佔的範圍與申請所述的有所不同，申請人須澄清這個差別。申請人須申請短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘未有接獲／批准短期租約申請，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照土地管制計劃，恢復或重新採取適當行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即基於道路安全理由，除另獲批准，位於大棠道的擬議臨時入口通道不得闊逾 7.3 米。有關入口通道須按照相關政府標準建造，並須符合路政署和運輸署(有關在公用道路上的路段)及地政處(有關在未撥用的政府土地上的路段)的要求。申請人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，以及向有關地政及維修保養當局澄清該道路／通道／路徑的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，即申請人須按照路政署的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號在出入口建造車輛進出通道，以配合行人路現況，並須在申請地點入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，流向附近的公用道路和渠管。路政署不負責申請地點與大棠道之間任何車輛通道的維修保養事宜；

- (f) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本，並採取環境紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點南面的地界沿途須栽種樹木。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/231 擬在劃為「農業」地帶的

新界元朗大棠第 117 約地段第 489 號餘段(部分)

關設臨時露天存放建築材料(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/231 號)

簡介和提問部分

119. 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) 擬議臨時露天存放建築材料；
- (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，因為毗鄰申請地點和大棠道通往通路沿途有多項易受影響的設施，預計會對環境造成滋擾。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，並認為考慮到申請地點交通暢達，非常適合改建為溫室種植或苗圃花園。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；

- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份由兩名元朗區議員提出的公眾意見，這意見反對這宗申請，因為申請地點接近民居，路經的重型車輛所產生的噪音和泥塵會對附近居民造成滋擾。民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。擬議發展與附近整體上饒富鄉郊特色的環境不相協調。擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而相關政府部門對擬議發展帶來的影響提出負面意見，區內人士也提出反對。申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。在大棠分區計劃大綱圖上，有兩塊土地已劃為「露天貯物」地帶，以配合申請用途。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類申請在所涉「農業」地帶內激增。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 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「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該地帶的目的，亦是要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。擬議發展與附近整體上饒富鄉郊特色的環境不相協調。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而有政府部門對擬議發展帶來的影響提出負面意見，區內人士也提出反對；
- (c) 申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；
- (d) 在大棠分區計劃大綱圖上，有兩塊土地已劃為「露天貯物」地帶，以配合申請的用途。申請書內並無提供資料，以證明為何在「露天貯物」地帶內未能提供適當的地點作擬議發展；以及
- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類申請在所涉「農業」地帶內激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內的鄉郊環境普遍下降。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/233 為規劃許可(申請編號 A/YL-TT/188)申請續期，以便在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段關設臨時「私人游泳池」(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/233 號)

簡介和提問部分

122. 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) 為規劃許可申請續期，以便關設臨時私人游泳池；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或意見。
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲任何公眾意見，而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——根據文件第 12 段所述的評估結果，規劃署不反對這宗申請。有關申請是為先前獲批給的規劃許可(擬闢設臨時私人游泳池的申請編號 A/YL-TT/188)申請續期。該私人游泳池是供申請地點北部兩幢新界豁免管制屋宇的居民作康樂用途。自申請編號 A/YL-TT/188 先前獲批給臨時規劃許可以來，有關的規劃情況並沒有實質改變。游泳池的體積和規模不大，而且這項設施只涉及露天地面構築物，不會對該區的鄉村特色造成負面影響。

123. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年十二月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須時刻加以保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的樹木須時刻加以護理；以及
- (c) 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)或(b)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。

125. 小組委員會亦議決告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的其他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，即倘若發現申請人違反短期豁免書的條件，元朗地政處保留採取適當行動的權利；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並與相關的維修當局釐清管理及維修此道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責有關連接申請地點與大棠道及深涌路的任何車輛通道的事宜；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即在申請用途的排污安排方面，申請人應遵守《水污染管制條例》的規定；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的主水管會受到影響，發展商須為受這項發展影響而須進行的改道工程承擔費用；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點的範圍內有低壓電纜管道。在供電電纜附近進行工程前，申請人及其承建商須遵守根據《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》。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承建商須與中電聯絡，以便把現有低壓電纜管道移離這項發展附近的地方。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/409 在劃為「未決定用途」和「住宅(丙類)」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1265 號(部分)、第 1266 號(部分)、第 1271 號(部分)、第 1272 號、第 1273 號(部分)、第 1275 號(部分)、第 1276 號(部分)、第 1277 號 A 分段、第 1277 號餘段(部分)、第 1279 號 B 分段(部分)及第 1279 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放清潔器皿及金屬器皿(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/409 號)

簡介和提問部分

126. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以回應渠務署及規劃署園景小組所提出的意見。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按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兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會議決告知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人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延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

議程項目 33

其他事項

128. 議事完畢，會議於下午五時三十分結束。