

二零零七年二月九日上午九時舉行的城市規劃委員會
第878次會議記錄

出席者

黃景強博士

副主席

黃澤恩博士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)

主席

劉吳惠蘭女士

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

姚思教授

梁廣灝先生

林雲峰教授

陳曼琪女士

方和先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎡琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
朱麗英女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年一月二十六日第876次會議記錄

[會議以廣東話進行]

2. 二零零七年一月二十六日第 876 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行]

(ii) 核准分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零七年一月三十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將以下圖則發還城市規劃委員會以作出修訂：

(a) 東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/14；以及

(b) 馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/K10/18

4. 上述發還圖則事宜在二零零七年二月九日於憲報公布。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H8/377
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14 號至 30 號進行綜合發展
(包括辦公室、食肆、商店及服務行業，以及康體文娛場所)
(城市規劃委員會文件第 7754 號)

[聆訊以英語進行。]

簡介及提問部分

5. 秘書說，這宗覆核申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司 Glory United Development Ltd. 提出。下列委員就此議項申報利益：

黃澤恩博士]	
梁剛銳先生]	共建維港委員會(下稱「委員會」)
李慧琼女士]	委員
陳弘志先生]	
林雲鋒教授	-	統籌概念設計比賽和東部海旁地區有關工作坊
杜本文博士	-	現為東區區議會議員，曾獲當局諮詢該區的規劃
陳旭明先生]	與申請人有業務往來，而申請人則
葉天養先生]	是恒地的附屬公司

6. 秘書表示，黃澤恩博士、李慧琼女士、梁剛銳先生和陳弘志先生是委員會委員，而杜本文博士則是東區區議員，與這議項並無直接的利益關係，因此應獲准留在會議席上。城規會備悉，林雲鋒教授因未能出席會議致歉，而葉天養先生和杜本文博士也因未能參與討論這議項致歉。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

7. 港島規劃專員謝建菁女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議。

Phill Black 先生]
梁樹基先生]
孫國基先生] 申請人代表
李文英先生]
蕭陞揚先生]

8. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡介覆核聆訊的程序，然後請謝建菁女士向委員簡介這宗申請的背景。謝女士借助 Powerpoint 軟件，按照文件詳載的內容講解下列要點：

(a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年十一月十七日拒絕擬議申請。申請擬在北角分區計劃大綱圖上一塊劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地進行綜合發展，包括辦公室、食肆、商店及服務行業和康體文娛場所。擬議計劃建議在申請地點南面部分興建一幢樓高 43 層的辦公室大樓，地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 165 米；以及在北面部分興建一幢樓高一至兩層的綜合大樓，用作文化／商業／休閒和與旅遊業相關的用途；

[陳弘志先生和杜德俊教授此時到達參加會議。]

(b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據，撮錄於文件第 3 段；

(c) 政府部門的意見——路政署主要工程管理處總工程師／主要工程特別指出，在進行有關計劃時，應顧及與中環灣仔繞道／東區走廊連接路和灣仔發展計劃第二期的配合。環境運輸及工務局局長和土木工程拓展署港島及離島拓展處處長均表示，關注擬議發展與中環灣仔繞道和美化新北角海旁擬議計劃有牴觸。此外，隧道入口覆蓋範圍和中環灣仔繞道公用設施道路會侵佔申請地點北面部分。運輸署助理署長／市區對經修訂的交通影響評估沒有進一步的意見，但表示有同樣保留，因為東區走廊連接路以下／以北範圍會預留作興建中環灣仔繞道；

- (d) 在法定公眾查閱期內，當局接獲一份公眾意見，由東區區議會一名議員提出，表示關注發展密度和建築物高度。當局應參考油街用地降低發展密度的個案，即地積比率為 10 倍以下，建築物高度由主水平基準上 165 米至分別為主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米。由於北角區的空氣質素差，因此沿海旁用地應該附加地積比率和建築物高度限制，以免出現牆壁效應或阻礙空氣流通；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為小組委員會鑑於申請地點位處海旁而關注發展密度和建築物高度會造成不良的視覺影響，但申請人並沒有提交資料來消除小組委員會的疑慮。此外，公眾也越來越關注海旁發展的密度和建築物高度。由於分區計劃大綱圖所訂的地積比率和建築物高度已是准許的上限，因此應由申請人證明發展的組合、規模、設計和布局可以接受。不過，申請人沒有提交足夠資料，來證明計劃(地積比率為 15 倍和建築物高度為主水平基準上 165 米)符合《城市設計指引》和「海港規劃原則」。計劃會對由紅磡看到的景觀造成視覺上不良的影響，而且未能提供海港至內陸的觀景廊。申請人於二零零六年九月一日就同一申請地點根據第 12A 條申請在「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途時，已獲轉告小組委員會的關注。小組委員會認為，根據 Y/H8/2 的概略發展，地積比率為 8.1 倍的發展體積(住用用途為 7.8 倍和非住用用途為 0.3 倍)在海旁而言過於龐大；另決定要求規劃署因應附近的發展來檢討申請地點的發展密度和建築物高度，並須擬備一份規劃大綱。小組委員會亦同意，附近油街用地的地積比率應為 8.6 倍(住用用途為 6 倍和非住用用途為 2.6 倍)，而住宅和商業發展的分級建築物高度限制則分別為主水平基準上 120 米和 100 米。油街用地計劃受公眾歡迎，也獲東區區議會工務建設及發展委員會支持。城規會認為這宗申請所涉發展的發展密度過大和建築物高度過高，應加以檢討。毗鄰的酒店發展於二零零零年獲城規會核准，有關契約亦已修訂，施工工程現在進行。申請地點於一九九六年八月九

日獲批給的辦公室發展規劃許可(A/H8/262)，已於二零零二年八月九日期滿失效，而且也沒有獲准修訂契約。目前這宗個案是新的申請，應按現有的規劃情況和考慮因素來評估。

9. 副主席其後請申請人代表闡述申請。Phill Black 先生借助 Powerpoint 軟件提出下列要點：

以分區計劃大綱圖的規定為準

- (a) 擬議辦公室發展的地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 165 米，符合分區計劃大綱圖的規定，不應以城市設計和視覺影響為由駁回申請，因為城規會的「維多利亞港理想宣言」和在《香港規劃標準與準則》頒布的《城市設計指引》等行政指引不應凌駕「綜合發展區(1)」地帶的法定規定；
- (b) 「綜合發展區(1)」地帶及其「註釋」的規定於二零零零年起生效，但《城市規劃指引》於二零零三年才在《香港規劃標準與準則》內頒布。按照《香港規劃標準與準則》保護山脊線的指引，北角區其實不在所指的景觀範圍內，因此這個地區內的發展除要符合分區計劃大綱圖的規定外，不應有其他的高度限制，也無須參考委員會於二零零六年頒布的「海港規劃原則」。這些指引只是概念綱要，不宜用來評估這宗個案；

准許的最高地積比率和建築物高度

- (c) 分區計劃大綱圖的規定旨在為發展作出明確規定，在評估規劃申請時以所訂參數為依據，即准許的最高地積比率為 15 倍和建築物高度為主水平基準上 165 米，無疑審慎合理。此外，「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的「備註」容許根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或 22(2)條批給額外的地積比率，也容許申請人提出略為放寬建築物高度的申請；

- (d) 發展商所提交的發展計劃密度不大可能會低於上限；

同類和先前的許可

- (e) 油街 15 號至 17 號的毗鄰用地屬同一個地帶，獲批准發展單幢酒店，地積比率為 15 倍，建築物高度則為主水平基準上 165 米；
- (f) 同一地點先前批准用作辦公室發展（申請編號 A/H8/262）於一九九六年八月九日獲批給規劃許可，有效期也獲得延長，其發展密度與這宗申請相同；

城市設計的優越之處和視覺問題

- (g) 與規劃署關於城市設計影響的意見恰好相反，申請人已經證明曾作出全面的努力，改善擬議計劃的城市設計，包括：
- (i) 利用合適的建築形式來避免牆壁效應，採用梯級式高度的發展模式；
 - (ii) 把發展沿街道界線後移，使視野盡量擴闊及利便交通；改善與臨街零售商店的連接；闢設通道；利用設計來使海風透進後街和修改建築物形式以助空氣流通；
 - (iii) 闢設更為寬闊的海濱長廊和通道，方便行人前往海旁；
 - (iv) 闢建兩幢低層綜合大樓，用作文化／商業／休閒和旅遊業用途，以供公眾使用；
- (h) 辦公室大樓的體積和方向已顧及視覺的問題，包括：
- (i) 把平台後移來減低京華道的牆壁效應；

(ii) 把申請地點西面界線後移，增加臨海的景觀視野和改善空氣流通；

(i) 建築署鑑於詳細的設計元素而不反對申請；

規劃署的電腦合成照片

(j) 載於小組委員會文件圖 A-5 的規劃署電腦合成照片，在長一公里的紅磡海旁選取位置上攝取，與《城市設計指引》從七個海港觀景點攝取的角度不同，而且也沒有包括毗鄰的酒店。如果在紅磡海旁的觀景位置有別，景觀效果亦有所不同，因此不應以這些照片作為拒絕申請的依據；

公眾意見

(k) 當局在第 17 條申請的階段唯一接獲的公眾意見，由東區區議會一名議員提出，不能代表公眾的意見。公眾已知道申請的詳情和先前核准的規劃申請，認為計劃是已承諾的發展，因此區內人士並沒有提出反對；以及

(l) 總綱發展藍圖已充分證明擬議計劃在設計和視覺方面均可接受，符合「海港規劃原則」，因此沒有理據以設計和視覺方面的理由來拒絕申請。在考慮規劃申請時，不以分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率和建築物高度為依據也不合理。

10. 委員要求謝建菁女士澄清下列事項：

(a) 是否有同類個案不採用分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度；

(b) 毗鄰酒店發展體積和公平問題；

(c) 「綜合發展區(1)」地帶的目的，即使在分區計劃大綱圖已釐定所准許的最高地積比率和建築物高度；

- (d) 路政署和環境運輸及工務局特別指出，發展與日後中環灣仔繞道和美化海旁計劃可能出現牴觸和連接問題，解決這些問題的方法為何；
- (e) 評估目前計劃的設計和視覺影響的依據；以及
- (f) 擬議計劃對交通造成的影響。

11. 謝建菁女士在回應時提出下列各點：

- (a) 她並不察覺區內有發展密度低於所准許最高密度的同類個案
 - 。不過，油街用地的發展密度方面，10.6 倍的總地積比率和 11.7 倍的淨地積比率則減至 8.6 倍的淨地積比率，而建築物高度則由主水平基準上 165 米降至主水平基準上 100 米和 120 米；
- (b) 毗鄰酒店發展於二零零零年獲核准，所准許的最高地積比率為 15 倍，最高建築物高度為主水平基準上 165 米。該項發展所涉契約已經修訂，施工工程現正進行，但這宗申請先前的規劃許可已於二零零二年失效，契約也沒有修訂，因此這宗申請不能與該項發展比較；
- (c) 「綜合發展區(1)」地帶的目的，是讓城規會藉申請人提交的總綱發展藍圖，在顧及附近地區各項限制下，審議發展的組合、設計和布局。有鑑於此，這個地帶的規劃意向是對海旁發展作出全面恰當的管制；
- (d) 與中環灣仔繞道可能出現的連接問題，可在日後的道路工程和美化北角海旁的規劃和實施工作進行時解決；
- (e) 評估目前計劃在設計和視覺上的影響時，應根據現時的規劃狀況，同時參考《香港規劃標準與準則》和「海港規劃原則」的現行指引；以及

(f) 運輸署在第 16 條申請的階段，已經表示關注發展對區內網絡交匯處的交通造成影響。申請人就覆核申請提交經修訂的交通影響評估後，運輸署已沒有對交通事宜提出負面意見。

12. 委員要求申請人代表澄清下列事宜：

- (a) 對所接獲公眾意見的回應；
- (b) 如果規劃署的電腦合成照片有所限制，申請人有否預備在紅磡海旁不同位置拍攝的照片，以詳細說明發展在視覺上的影響；
- (c) 所提交資料的電腦合成照片，有否顯示對山脊線造成的影響；以及
- (d) 有否任何計劃解決擬議旅遊綜合大樓與日後道路工程的配合問題。

13. Phill Black 先生所作回應撮錄如下：

- (a) 所接獲的公眾意見只是由一名東區區議會的議員提出，並非由東區區議會提出。油街用地與申請地點並不相同，因為前者是一塊政府土地，有較大彈性作出改動；後者則是一塊私人土地，並已處於實施階段；
- (b) 申請人沒有為申請地點進行全面的視覺影響評估。雖然沒有製作更多電腦合成照片，但所提交的資料也有就紅磡海旁不同觀景點的視覺影響作出分析；
- (c) 北角並非屬於《香港規劃標準與準則》建議保存山脊線景觀和觀景廊的地區，因此申請地點無須受到有關管制。這個位處綜合發展區的工程項目，主要作用在於把內陸與海濱長廊連接起來；以及

- (d) 只有申請地點北面部分的旅遊綜合大樓會受到日後的中環灣仔繞道影響，因此政府可在籌劃道路工程細節安排時解決連接的問題。

14. 副主席請委員留意城規會文件第 7754 號第 6.2 段，他說位於同一地段的毗鄰酒店發展於二零零零年獲核准，地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 165 米。申請人在城規會核准發展計劃後修訂契約，有關工程現在進行。由於有關規劃的背景與這項擬議發展不盡相同，因此目前這宗申請的考慮因素也不相同。

15. 秘書補充說，先前也有發展商沒有盡用所准許地積比率的個案。分區計劃大綱圖清楚列明發展密度是准許的最高發展密度，但並不代表城規會必須批給這個發展密度。申請人必須提交總綱發展藍圖，來證明計劃在組合、規模、設計和布局方面均可接受。

16. 一名委員問及申請地點先前獲批准計劃的詳情。謝建菁女士解釋，申請地點先前劃為「其他指定用途」註明「綜合性重建區」地帶和「其他指定用途」註明「露天貨倉、貨物裝卸區及有關服務汽車停泊處」地帶，須就有關地帶內的發展提交全面的總綱發展藍圖。編號 A/H8/241 的申請擬進行辦公室發展，於一九九六年八月二日經覆核後遭駁回，因為總綱發展藍圖沒有包括毗鄰同一地帶的地段，以致當局未能作出全面的評估。申請人其後就編號 A/H8/262 的申請所提交的經修訂總綱發展藍圖，於一九九六年八月九日獲小組委員會批准。該申請的規劃許可有效期獲進一步延長，至二零零二年八月九日失效，有關契約也沒有獲准修訂。毗鄰的酒店發展設計是興建一幢方形樓宇，平台 100% 覆蓋地盤面積，沿海旁位置則設有停車位。Phill Black 先生重申，若與該項發展比較，申請地點的計劃在設計上更為優勝。

17. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知申請人代表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，並在稍後把決定通知申請人。副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

18. 由於位處同一地帶的毗鄰酒店發展獲批給分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率和建築物高度，因此幾名委員提出公平的問題，以及詢問是否有沒盡用准許的最高地積比率的情況。他們認為對設計、組合和布局的考慮可以是頗為主觀的。

19. 其他委員普遍不支持申請，意見如下：

城市設計和視覺影響

- (a) 城規會儘管無法改變海旁現有的龐大發展，包括毗鄰正在興建的酒店，但仍會審慎考慮所有申請，確保新計劃規模合理，提升海旁發展在視覺和設計上的優越之處；
- (b) 委員關注視覺方面的問題，因為樓高 43 層的單幢辦公室大樓，體積過於龐大而且高度又過高，會在海旁造成牆壁效應；
- (c) 應參考附近地區平均的建築物高度，而非單以分區計劃大綱圖所准許的上限為準；
- (d) 申請人仍可改善建築形式，考慮更具創意的設計，以期減低整體發展的規模，以及對海旁位置造成的視覺影響。當局須向申請人傳遞清楚的信息，鼓勵申請人在規劃上積極改善海旁發展在視覺上的效果；
- (e) 關於觀景點拍攝所得的照片和遠處山境的論據，看來與申請關係不大。這個問題的癥結，在於海旁擬建辦公室大樓的體積和高度，會對視覺效果造成不良影響；
- (f) 城規會宜基於有關的考慮因素，包括現行的行政規劃指引，作出有根據的決定；

額外資料

- (g) 申請人雖然對規劃署的電腦合成照片有所質疑，但卻沒有提供其他的電腦合成照片或視覺影響評估，以證明擬議計劃可以接受。申請人沒有提交額外資料，也沒有進行評估，來消除小組委員會對有關地點擬議發展的建築物高度和體積方面的疑慮；

法定規定和行政指引

- (h) 分區計劃大綱圖內的法定規定，只是根據已進行的詳細規劃，訂明概括的規劃綱要。在評估特別的發展計劃時，宜同時考慮相關的行政指引和標準。至於指引的重要程度，是由城規會決定；
- (i) 分區計劃大綱圖所訂的地積比率和建築物高度只是上限而已。由於申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶，如擬進行任何發展，均須向城規會提交申請，即表示城規會不一定要批給最高的地積比率和建築物高度；
- (j) 城規會可根據合理的評估，修訂分區計劃大綱圖所訂的發展密度，正如油街用地的例子一樣；

公平問題

- (k) 這宗個案或許不涉公平問題，因為當局並無批准修訂契約來方便進行城規會先前核准的辦公室發展，因此工業契約所訂的現有發展權並無受到影響；
- (l) 這宗申請也應與油街用地的個案相比，城規會於二零零六年十一月降低有關用地的發展密度和建築物高度；
- (m) 有關申請與毗鄰酒店發展不論是在契約權益或是發展階段均不能相提並論；
- (n) 由於先前的規劃許可已經失效，目前這宗個案是一宗新的申請，會按現時的規劃狀況和考慮因素來評估；以及

其他

- (o) 北面部分擬議的旅遊綜合大樓受到日後的道路工程影響，發展未能作實，或會令「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向難以實現，以致只會在申請地點南面部分興建一幢辦公室大樓。

20. 秘書解釋，這宗申請的考慮因素並非與毗鄰的酒店發展的完全相同。申請地點的契約屬工業契約，只可用作工業和停車位用途，辦公室發展並非有當然權利進行的發展。如要進行辦公室發展，則須在補地價後修訂契約。由於一九九六年批給的許可已經失效，因此有關申請是一宗新的申請，會按現時的情況來考慮。分區計劃大綱圖所訂地積比率和建築物高度是所准許的上限，而且須視乎所提交的總綱發展藍圖，以及發展的組合、設計和布局等考慮因素而定。申請人須證明可以完全消除小組委員會的疑慮。此外，先前也有申請沒有用盡分區計劃大綱圖所訂的最高密度，以及城規會基於城市設計的理由拒絕申請的個案。伍謝淑瑩女士補充說，該項酒店發展於二零零零年獲得批准是基於當時的考慮因素。至於這宗個案，由於當局須顧及不斷改變的情況，因此參考現行指引和概念的做法實為審慎合理。

21. 委員普遍同意上述意見。由於申請人未有提供足夠資料來回應先前的問題，因此當局沒有充分理據偏離小組委員會否決申請的決定。

22. 委員其後審閱城規會文件所載駁回申請的理由，認為應該修訂有關理由，特別指出申請人未有提交足夠資料，以證明擬議發展不會對海旁造成不良的視覺影響。

23. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回申請，理由是申請人未有提交足夠資料，以證明擬議發展如採用擬議的發展密度和建築物高度，不會對海旁造成不良的視覺影響。

[林群聲教授和趙德麟博士此時離席。杜本文博士、鄭心怡女士、葉天養先生此時到達加入會議，吳祖南博士和簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

要求延期考慮第 16 條規劃申請編號 A/H5/356
在劃為「綜合發展區」地帶市區重建局灣仔利東街和
麥加力歌街發展計劃的兩個地盤進行綜合商業及
住宅發展附連政府、機構及社區設施和公眾休憩用地
(城規會文件第 7764 號)

[會議以廣東話進行。]

24. 秘書表示，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，申請地點是市建局位於灣仔利東街和麥加力歌街發展計劃的地盤。以下委員就此議項申報利益：

規劃署署長]	
伍謝淑瑩女士		
地政總署署長]	現任市建局非執行董事
劉勵超先生		
陳家樂先生]	
民政事務總署助理署長(2)	-	現任市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員
夏鎂琪女士		
林雲峰教授]	近期與市建局有業務來
黃澤恩博士]	往
賴錦璋先生	-	市建局前非執行董事

25. 不過，由於這宗申請是要求城規會延期作出有關考慮，會議不會涉及簡介或商議部分，因此，委員同意上述委員無須離席。委員備悉，賴錦璋先生、夏鎂琪女士和林雲峰教授已就未能出席會議致歉。

26. 秘書在會議席上提交一份書面意見，由受 H15 項目影響的一羣居民和商戶提出，有關人士在會議期間聚集在會議室

外。秘書建議把該書面意見收納於文件內，稍後供城規會考慮，委員表示同意。

27. 秘書繼續簡介文件的內容，指出市建局要求城規會延期考慮這宗申請，以便有時間提交額外資料，回應部門提出的關注。

28. 經進一步商議後，城規會決定接納延期的要求。申請人有兩個月時間擬備所提交的進一步資料。當局會在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交城規會考慮。重訂的日期須予遵守，除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[吳祖南博士和簡松年先生此時返回會議席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/461

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 721 號(部分)、第 731 號(部分)、第 732 號(部分)、第 733 號(部分)、第 734 號(部分)、第 735 號(部分)、第 736 號(部分)、第 737 號(部分)、第 754 號(部分)、第 755 號(部分)、第 756 號(部分)及第 757 號(部分)臨時露天存放舊電器和金屬製品
(城規會文件第 7755 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

29. 葉天養先生是提出意見的其中一名公眾人士代表公司的顧問，故就此議項申報利益。

[葉天養先生此時離席。]

30. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人鄧植傑先生此時應邀出席會議。

31. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇應亮先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請的理由；
- (b) 申請人支持其覆核申請的理據，有關理據載於文件第3段；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長關注繼續在申請地點存放舊電器可能會污染土壤和水質，擬議發展亦會對附近易受影響設施造成交通噪音。漁農自然護理署署長認為申請地點及相鄰的禽畜構築物可復修作農業用途；
- (d) 在法定查閱期內接獲三份公眾意見，分別由土地擁有人和個別人士提出，基於申請尚未獲土地擁有人同意提出反對。要注意的是，申請人已遵守有關取得土地擁有人同意／通知土地擁有人的規定；以及
- (e) 規劃署的意見－申請人表示，為避免污染土壤和造成噪音，他放棄在申請地點存放舊電器而只申請存放金屬製品，並申請為期12個月較短的規劃許可有效期。此外，他建議採取額外的環境緩解措施，包括以混凝土鋪築地面、不得在晚上六時至翌日上午九時時段以及在星期日和公眾假期作業、不得從事工場活動及築建2.5米高圍欄作為屏障。由於易受影響設施大都位於屏廈路南面路段，故亦建議車輛改行屏廈路北面路段，避免經過南面路段。規劃署不反對擬議存放金屬製品，因為有關用途與四周露天貯物和工場的用途並非不相協調。為回應環境保護署署長對存放電器的關注，申請地點如非用作申請用途，規劃許可便會遭撤銷。有關許可亦會附加條件，規定申請人履行各項額外環境紓解措施。

當局亦會促請申請人採取「處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引」(下稱「環境問題作業指引」)，以盡量減少可能對環境造成的影響。

32. 鄧植傑先生在回應副主席的問題時確定，倘這宗個案獲得批准，他會履行所附加的規劃許可附帶條件。他陳述以下要點：

- (a) 存放在申請地點的電器已逐步移走；
- (b) 他承諾不會把申請地點用作電器存放場；以及
- (c) 他會履行所有規劃許可附帶條件。

33. 委員要求蘇應亮先生澄清以下問題：

- (a) 有委員關注，由於環境保護署對存放電器有所保留，單單促使申請人採取環境問題作業指引能否解決有關問題；
- (b) 由於排水計劃中的擬議排水渠似乎會影響附近的池塘，申請人有否提供另一路線，以接駁排水渠；以及
- (c) 最近有否進行實地視察，以確定申請地點現時的狀況，實地視察是否定期進行，抑或是在接到投訴後才進行。

34. 蘇應亮先生回應如下：

- (a) 進行未經申請的貯物用途，不單導致規劃許可遭撤銷，並須面對執行管制行動。環境保護署關注的問題會透過附加規劃許可附帶條件解決，當局亦會進一步鼓勵申請人採取環境保護署發出的環境問題作業指引，藉以盡量減少可能對環境造成的影響；
- (b) 申請人須提交和落實排水建議；以及

- (c) 最近曾進行實地視察，並把現場狀況與在第 16 條階段拍攝實地照片所示狀況作出比較，顯示存放在申請地點的部分電器已經移走，狀況有所改善。規劃署會定期進行實地視察，以確保規劃許可附帶條件得到履行。一旦接獲投訴，亦會進行特別視察。

35. 鄧植傑先生補充以下要點：

- (a) 所有電器均會移走；以及
- (b) 所述排水計劃尚未更新，現時的情況是申請地點四周已經填平及平整，附近地方再無池塘。

商議部分

36. 副主席表示，由於申請人建議改變申請用途和採取額外紓解措施，只要附加規劃許可附帶條件以解決先前提出的關注，委員可以考慮批准這宗申請，並批給較短的許可有效期及履行規劃許可附帶條件期限，以監察附帶條件的落實情況。委員同意這宗申請可予批准。

37. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗存放金屬製品的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，即有效至二零零八年二月九日止，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，晚上六時至翌日早上九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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、熔解、清洗及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得操作中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年五月九日或之前)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規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年八月九日或之前)切實執行有關的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年五月九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年八月九日或之前)根據建議提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，(即在二零零七年五月九日或之前)，在每個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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年五月九日或之前)，在申請地點鋪築路面和築建圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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，並會遭撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 在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。

38. 城規會亦議定促請申請人留意以下事項：

- (a) 與申請地點相關土地擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 為於申請地點搭建構築物向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，同時就申請地點界線以外的所有擬議排水工程徵詢其意見；
- (c) 留意文件第 4.1.2 段渠務署總工程師／新界北的意見，即所有排水設施均須妥善保養，如在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率，便須作出修正；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所建議的環境紓緩措施，以盡量減少對鄰近地方的環境可能造成的影響；
- (e) 留意文件第 4.1.4 段運輸署助理署長／新界的意見，即澄清通往申請地點的通路的土地類別和管理／保養維修責任誰屬，並徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；
- (f) 留意文件第 4.1.5 段路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與屏廈路之間的接駁路徑並非由路政署負責保養維修；
- (g) 留意文件第 4.1.6 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木和存放物品的地方之間留有足夠距離，以保護該等樹木；
- (h) 留意文件附件 A 第 10.1.10 段水務署總工程師／發展(2)的意見，即把內部供水系統伸延以接駁最接近

而合適的政府總水管，以便為申請地點供水，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，同時負責內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (i) 留意文件附件 A 第 10.1.8 段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。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。這宗申請獲批給規劃許可，不應視作根據《建築物條例》，當局接受在申請地點搭建的違例構築物，當局日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[葉天養先生和陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTTY/143
在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 809 號餘段、第 810 號、
第 811 號、第 1132 號、第 1133 號、第 1134 號、
第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段、
第 1141 號餘段(部分)及第 1143 號餘段(部分)
臨時露天存放旅遊車、闢設修理工場及
附設私家車停車場(為期三年)
(城規會文件第 7756 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

39. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及以下申請人代表此時應邀出席會議：

林劍雲先生]
林光亮先生] 申請人代表
李嘉玲女士]

40. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕的理由；
- (b) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界關注來往擬議出入口的長車可能佔用申請地點對面的上落客貨區，阻塞交通。車輛迴轉車身所需範圍的資料不充分，未能證明有關發展不會對福亨村路的交通造成不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗個案，因爲申請地點附近有易受影響設施(包括毗鄰即將入伙的住宅發展項目豫豐花園和村屋)，可能會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北認爲有關排水建議的內容不足以證明建議可以接受，亦沒有充分說明對排水造成的影響；
- (d) 在初步和進一步資料的公眾查閱期內，接獲四份由屯門新村村代表、屯門鄉事委員會及個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請，理由是有關發展可能會污染環境、構成噪音滋擾、對交通造成不良影響，以及「政府、機構或社區」用地被剝奪。屯門民政事務專員表示，接獲由屯門新村村代表和鄰近綠怡居的業主立案法團提交的信件，內容關注有關發展可能會污染環境、構成噪音滋擾、對交通造成不良影響及導致道路安全問題；以及

- (e) 規劃署的意見——不支持這宗申請，理由是申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)所訂的第 4 類地區，有關地點先前未獲批給規劃許可，申請人亦無提交技術評估。政府部門提出關注事宜，區內人士也反對。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，環境質素會下降。

41. 副主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。林劍雲先生以 Powerpoint 軟件作簡介，並提出下列要點：

- (a) 路政署為進行后海灣幹線工程而收回申請地點東北面的土地後，申請地點的形狀變得不規則，因此須把有關土地重新規劃，用作貯物和停泊旅遊車；
- (b) 可落實緩解措施和美化環境建議，從而處理環保署署長所關注的事宜，並會與區內村民協調，以減低可能造成的影響；
- (c) 申請地點面積 8 150 平方米，但只會容納 20 輛旅遊車和 12 輛私家車。申請地點面積偌大，車輛可在場內轉動，不會佔用附近的上落客貨車位；
- (d) 有關反對主要是出於誤解而提出的。旅遊車停車場缺乏，旅遊業發展得不到支援。在市區根本無法覓得旅遊車停車場用地，郊區的選址較為可取。由於車輛只在晚上停泊，因此對交通造成的影響輕微；以及
- (e) 大部分政府部門並無負面意見。

42. 一名委員質詢交通事宜，蘇應亮先生回應時表示，運輸署關注申請地點的長車或會佔用申請地點外福亨路一帶的上落客貨車位，有關車位如被佔用，便可能會阻塞交通。申請人須提交車輛迴轉車身所需範圍的分析，以證明車輛迴轉時情況可以接受。林劍雲先生說，申請地點面積偌大，車輛可在場內迴轉，而不會在沿路上掉頭。

43. 委員要求申請人代表澄清下列事宜：

(a) 停車場營運規模、設施及泊車時間的詳情；以及

(b) 工場活動的性質。

44. 林劍雲先生回應如下：

(a) 旅遊車於早上七時至八時開動，並於晚上七時至八時駛回場內；

(b) 申請書的描述並不詳細。除更換輪胎外，申請地點不會經營修理工場，所有旅遊車均會按照有關牌照規定每年進行檢驗。

45. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，委員亦再無其他問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。副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

46. 副主席指出，申請地點位於城規會規劃指引編號 13D 所訂的第 4 類地區，而在有關地區，除非情況特殊，否則擬作臨時用途的個案通常會遭否決。政府部門有負面意見，區內人士亦提出反對。

47. 一名委員質疑為何申請地點屬於第 4 類地區，秘書解釋申請地點位於「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶內，周圍有住宅發展項目(包括附近的住宅構築物)，毗鄰的「綜合發展區」地帶現時亦有發展項目和核准屋宇發展項目，因此有關地點屬於第 4 類地區。

48. 委員普遍贊同規劃署的建議，不支持這宗申請。

49. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展亦與緊鄰範圍的住宅構築物不相協調；
- (b) 申請人並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為並無特殊情況，足以支持批給規劃許可。此外，申請地點先前未獲批給規劃許可，政府部門有負面意見，公眾亦反對申請；以及
- (d) 在「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶，先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，環境質素會普遍下降。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/322
在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)、
第 105 約地段第 3 號(部分)及第 4 號(部分)
關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)
附連地盤辦公室(為期三年)
(城規會文件第 7757 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

廖志韻女士	申請人
黃泉源先生	申請人代表

51. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生呈上經修訂的圖 R-1，供委員參考。他借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕的理由；
- (b) 申請人並無為支持覆核申請提交進一步資料；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是拖頭／拖架和其他交通產生的噪音，對附近零散分布的民居造成不良的影響。漁農自然護理署署長表示，申請人並無提供資料，以證明有關發展不會干擾附近濕地保育區內魚塘和濕地的生態完整和生態價值，造成不良影響。濕地緩衝區持續進行發展，生態環境受到關注；
- (d) 在公眾查閱期接獲一份米埔村村代表的意見，因為區內村民投訴重型車輛製造噪音和塵埃，對附近環境構成威脅，亦令現有道路容量超出負荷，造成交通擠塞。元朗民政事務專員表示，接獲蕃田村明遠堂村民提出區內人士的反對，理由是申請地點屬祖堂物業，在未經同意下被人佔用；以及
- (e) 規劃署的意見——不支持這宗申請，因為申請地點位於第 4 類地區和濕地緩衝區內，故不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，以及有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12B)的規定。雖然當局先前在二零零零年一月二十八日就申請編號 A/YL-

ST/108 批給規劃許可，但自二零零零年九月二十九日有關土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶後，規劃情況已改變。其後的申請(編號 A/YL-ST/161 和 171)亦在二零零一年被拒絕。二零零二年十一月十九日，雖然城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定申請編號 A/YL-ST/182 上訴得直，並批給為期 12 個月的許可，但有關許可旨在讓申請人有時間把發展遷往別處。二零零六年三月十七日，上訴委員會就申請編號 A/YL-ST/253 再批給為期六個月的許可，延長搬遷的期限。由於申請人已獲給予充足時間搬遷(自申請編號 A/YL-ST/182 獲批准後已超過四年)，有關用途須按上訴委員會的決定中止。

52. 副主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。黃泉源先生提出下列要點：

- (a) 申請地點面積細小，設施齊備，並自設保安系統，只供停泊 15 架拖頭／拖架。申請人已遵守所有規定，有關發展亦不會對附近環境造成不良影響；
- (b) 由於牛潭尾及錦綉花園地區交通不便，加上與區內人士起衝突，因此在該處另覓用地，實在困難；
- (c) 上訴委員會曾批給規劃許可。鑑於過往並無投訴及發生意外，當局沒理由駁回申請。是項臨時用途建議，做法可行，既可減少違例發展數目，亦可紓緩規劃署採取強制執行行動的壓力；以及
- (d) 至於有關取得擁有人同意方面的事宜，會根據法律程序處理。

53. 副主席知悉申請地點過去有頗長的記錄，而當局先前批給規劃許可，是讓申請人有時間另覓用地。他詢問申請人曾否盡力物色其他用地。黃泉源先生回應說，牛潭尾位置偏遠，交通不便，缺乏支援設施，故不宜把有關用途遷往該處。蘇應亮先生補充說，當局在二零零零年基於環境理由把申請地點改劃為

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。爲了在港口後勤用地和規劃限制兩者間取得平衡，當局把牛潭尾地區附近約 90 公頃土地指定爲「露天貯物」地帶，但實施和使用情況將視乎個別經營者的要求而定。他知悉該「露天貯物」地帶最近有露天貯物用途的申請獲批給規劃許可，但申請人並無提出證據，以證明業界不接受牛潭尾這個選址。

54. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，副主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人及其代表和規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

55. 主席指出有關土地位於保育地帶和濕地緩衝區內，因此不應鼓勵那些用途持續進行。

56. 秘書回應一名委員的提問時解釋，上訴委員會曾兩度批給許可，以便申請人有時間把作業遷往別處。二零零六年三月十七日，上訴委員會裁定編號 A/YL-ST/253 的上訴個案得直，再批給爲期六個月的規劃許可，並表明就現有這個用途而言，那是最後一次延長規劃許可。當局接獲區內人士的反對。規劃專員亦報告，牛潭尾地區附近的「露天貯物」地帶有同類申請獲得批准。

57. 副主席知悉申請人兩度獲上訴委員會批給許可，以便搬遷。申請人並無提出充分理據，足以令城規會偏離上訴委員會先前的決定。委員普遍認爲不應支持這宗申請。

58. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即鼓勵零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，以及把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；

- (b) 這項發展不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的經修訂城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B 的規定，因為申請書並無提供資料，以證明這項發展不會干擾后海灣區濕地保育區魚塘的生態完整和生態價值，造成不良影響；以及
- (c) 這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤而提出的規劃申請」的城規會劃指引編號 13D 的規定，因為政府部門有負面意見，申請書亦無提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[鄭恩基先生、陳炳煥先生、陳家樂先生、陳弘志先生、黃遠輝先生、梁乃江教授及李慧琮女士此時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/197

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾

第 102 約地段第 2356 號(部分)、第 2357 至 2363 號、
第 2365 號(部分)、第 2366 號(部分)、第 2367 號(部分)、
第 2368 號(部分)、第 2369 號、第 2370 號(部分)、第 2371 號、
第 2373 至 2377 號、第 2704 至 2710 號、第 2711 號(部分)、
第 2712 至 2720 號、第 2804 號餘段、第 2806 號餘段、
第 2807 號餘段、第 2809 號餘段、第 2810 至 2813 號、
第 2814 號(部分)、第 2815 號(部分)、第 2816 號(部分)、
第 2817 號、第 2818 號、第 2820 至 2831 號、第 2832 號(部分)、
第 2833 至 2838 號、第 2839 號(部分)、第 2840 號、第 2841 號、
第 2846 號、第 2847 號及第 2848 號和毗連政府土地
關設臨時貨櫃車停車場和貨櫃存放場附連修理工場(為期三年)
(城規會文件第 7758 號)

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/198

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾

第 102 約地段第 2861 號(部分)、第 2863 號、第 2870 號、
第 2871 號、第 2873 至 2878 號、第 2892 至 2895 號、
第 2896 號(部分)、第 2899 號(部分)、第 2900 號、
第 2901 號(部分)、第 2908 號(部分)、第 2909 號、
第 2910 號(部分)、第 2915 號(部分)、第 2916 號(部分)、
第 2917 號(部分)及第 2918 號(部分)和毗連政府土地
臨時存放貨櫃及附設辦公室(為期三年)
(城規會文件第 7759 號)

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/199

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾

第 102 約地段第 2327 號、第 2328 號(部分)、第 2329 號、
第 2330 號(部分)、第 2348 號、第 2349 號、第 2351 號、
第 2352 號、第 2353 號、第 2354 號、第 2355 號 A 分段、
第 2355 號 B 分段、第 2842 號(部分)、第 2843 號、
第 2844 號(部分)、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、
第 2850 號、第 2851 號、第 2852 號 A 分段、
第 2852 號 B 分段(部分)、第 2853 號(部分)、
第 2854 至 2857 號、第 2858 號(部分)、第 2859 號、
第 2860 號、第 2861 號(部分)、第 2896 號(部分)、
第 2897 號、第 2898 號及第 2899 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨櫃車停車場附連修理工場(為期三年)
(城規會文件第 7760 號)

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/201

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾

第 102 約地段第 2805 號餘段、第 2849 號(部分)、
第 2899 號(部分)、第 2911 號、第 2915 號(部分)、
第 2916 號(部分)、第 2917 號(部分)、第 2918 號(部分)、
第 2919 號、第 2922 號、第 2923 號、第 2925 號、
第 2926 號、第 2927 號、第 2929 號、第 2930 號、
第 2931 號餘段、第 2932 號、第 2935 號餘段、
第 2937 號餘段、第 2938 號餘段、第 2939 號餘段、
第 2940 號、第 2941 號、第 2942 號、第 2943 號、
第 2944 號、第 2945 號、第 2951 號、第 2952 號及
第 2953 號餘段和毗連政府土地

關設臨時貨櫃存放場和貨櫃車停車場附連修理工場(為期三年)
(城規會文件第 7761 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

59. 秘書告知與會者，陳家敏女士已就議程項目 10 申報利益，因為她認識申請地點所涉地段的其中一名擁有人。與會者獲悉陳女士已就未能出席會議致歉。由於四宗覆核申請由同一名申請人提交，涉及同類用途，而且各申請地點位置接近，並位於同一地帶內，所以委員同意一併考慮這四宗覆核申請。

60. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人和其代表此時應邀出席會議：

文英壽先生	申請人
馮偉民先生]
鄧素珍女士] 申請人代表
黃偉強先生]
文潤好女士]

61. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 有關申請已於二零零六年九月一日(編號 YL/NTM/197 及 198 的申請獲批給為期兩年的許可；編號 YL/NTM/199 的申請獲批給為期九個月的規劃許可)及二零零六年九月二十九日(編號 YL/NTM/201 的申請獲批給為期兩年的規劃許可)獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。申請人就四項規劃許可的其中一項附帶條件，申請覆核小組委員會的決定，有關附帶條件為「在規劃許可有效期內，逢星期日或公眾假期不得在申請地點內作業」；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段；
- (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(特別是麒麟村)，預計會對環境造成滋擾。當局先前曾接獲有關其中兩宗申請的投訴；
- (d) 在有關申請的公眾查閱期及進一步資料查閱期內接獲兩份由元朗區議員提交的公眾意見書，內容反對有關申請，理由是會破壞麒麟山地區的自然特色、與四周環境及附近「綠化地帶」的規劃意向不相協調、影響環境及自然生態，以及會造成交通、塵埃及噪音問題，對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據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》(下稱「作業指引」)，在易受影響的時分禁止進行高噪音的工作。因此，為了盡量減少可能對環境造成的影響，便附加有關限制夜間及星期日／公眾假期作業的規劃許可附帶條件。自城規會規劃指引編號 13D 公布後，這亦符合城規會的一貫做法，目的是紓緩

對附近易受影響用途造成潛在的環境影響。申請人引述的兩宗申請(編號 A/YL-ST/305 及 306)並不能相提並論，因為該些申請地點並不接近大型民居，故環保署署長並無提出反對及建議遵守作業指引。不過，環保署署長就現時這四宗申請提出有關環境問題的關注，因為近申請地點東面麒麟村內的建築羣會受到影響。自這四宗申請獲批准後，小組委員會批准涉及同一「露天貯物」地帶的同類個案(編號 A/YL-NTM/202、205 及 208)時，均有附加相同的限制條件。由於規劃情況並無改變，故無須偏離先前的決定。批准這四宗覆核申請會立下不良先例，並對附近居民造成不良影響。

[梁剛銳先生此時離席。]

62. 副主席繼而邀請申請人及其代表闡述這四宗覆核申請。馮偉民先生陳述下列要點：

- (a) 倘航運延誤或重新編訂運輸安排，便須在星期日及公眾假期進行作業，以作為應急措施，但只會在申請地點進行最低限度的作業。倘這類作業受到限制，會嚴重影響他們的業務，並違反「露天貯物」地帶的規劃意向；
- (b) 由於規劃情況並無改變，而過往 10 年亦無接獲投訴，所以不必訂立有關禁令；
- (c) 環保署署長所發出的作業指引禁止在晚上十一時至早上七時進行高噪音工作。城規會附加的規劃許可附帶條件，規定晚上十一時至早上八時不得進行夜間作業，限制本已更為嚴格；
- (d) 先前的規劃許可(編號 A/YL-NTM/171)或附近同類個案以往均無訂明有關禁令，而最近涉及附近地點並獲批准的兩宗申請則附加了相同的附帶條件，其中包括於二零零七年二月二日獲批准的申請(A/YL-NTM/208)。提交編號 A/YL-NTM/208 的申請的申請人已表示有意提出反對；以及

- (e) 編號 A/YL-NTM/122 的申請涉及公眾停車場，於二零零二年一月二十五日獲批准，而即使連接該申請地點的通道須穿越米埔隴村，星期日／公眾假期的作業仍不受限制。現時各個申請地點面積細小，位置偏遠，在星期日／公眾假期作業亦不會影響附近村民，因此，附加有關附帶條件並不公平。

63. 黃偉強先生補充下列要點：

- (a) 邊界通道全日二十四小時開放，有關限制嚴重影響港口後勤業的運作；
- (b) 該份公眾意見書由一位元朗區議員提交，當中並無就反對提出充分理據。申請地點附近大部分居民是他們的工人；以及
- (c) 此行業僅靠微薄利潤維持，理應獲得支持。

64. 委員要求蘇應亮先生澄清下列事宜：

- (a) 限制在星期日／公眾假期作業的理據；
- (b) 以往有否就其他個案附加同類限制；
- (c) 有否接獲投訴；
- (d) 編號 A/YL-NTM/122 的申請獲批准的背景；以及
- (e) 規劃署與環保署有否就有關限制訂立協議。

65. 蘇應亮先生的回應如下：

- (a) 當局根據作業指引附加有關限制，以處理環保署署長就申請用途與民居毗鄰而立會造成環境問題而提出的關注。自城規會規劃指引編號 13D 公布後，這亦符合城規會的一貫做法，目的是減少對附近易受影響用途造成潛在的環境影響。對於處理環保署署

長所關注的問題，以及容許申請所涉用途繼續運作，有關安排已在兩者之間取得適當平衡；

- (b) 自城規會規劃指引編號 13D 於二零零五年年底公布後，同一地帶內的同類個案均已附加有關限制；
- (c) 當局曾接獲就現時其中兩宗申請提出的投訴；
- (d) 與米埔隴村內編號 A/YL-NTM/122 的申請進行比較並不恰當，因為該宗申請於二零零二年一月二十五日根據當時的指引及規劃情況獲得批准；以及
- (e) 環保署署長不支持有關申請，因為會對附近易受影響的用途(特別是麒麟村)造成環境方面的滋擾。規劃署與環保署並無就有關限制達成協議。

66. 秘書指出，附加有關限制是自城規會規劃指引編號 13D 頒布後，城規會最近採取的做法。倘申請在環保署署長表示關注及區內居民提出反對的情況下獲得批准，便會附加有關限制。在同一個「露天貯物」地帶獲批准的同類申請，均已附加相同的限制。環保署先前接獲有關空氣、水質及噪音污染的投訴，其中三宗個案涉及編號 YL/NTM/199 的申請，另有一宗則涉及編號 YL/NTM/201 的申請。

67. 副主席及一名委員要求申請人澄清在星期日及公眾假期作業的規模和交通流量。黃偉強先生及馮偉民先生回應說，內地的司機在這些日子通常不會工作，只有三分之一的場內作業會繼續進行，而重型車輛的流量亦會減至平日的三分之一。

68. 對於黃偉強先生及馮偉民先生就編號 YL/NTM/122 的申請所提出的意見，副主席回應時澄清說，城規會以類似方式處理同一「露天貯物」地帶內近期提出的申請，而附加規劃許可附帶條件的意向，是容許繼續進行擬議用途，同時亦不會忽視環保署署長所關注的問題。

69. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這四宗覆核申請，稍後會把城規

會的決定通知申請人。副主席多謝申請人、其代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

70. 委員普遍從寬考慮有關申請，並提出下列意見：

- (a) 有關申請獲得批准，旨在平衡業界的需要及對環境問題的關注；
- (b) 倘車輛在星期日及公眾假期無人看管或停泊於別處，以致阻塞路面交通，情況便更不理想；
- (c) 由於各申請地點屬於第 1 類地區，而且接近邊境通道，故可以支持有關個案；
- (d) 由於申請地點接近主要道路，出入口位置方便，故可以放寬限制；以及
- (e) 考慮放寬限制時，只限於先前沒有接獲投訴或地點位於主要道路沿線的個案。不過，不宜以投訴個案的數目作為準則，因為無法確定投訴是否針對星期日／公眾假期的作業。

71. 副主席指出在顧及港口後勤業的需要之餘，亦強調在商議時必須平衡經濟及環境方面的考慮因素。一名委員建議縮短作業時間，一方面可應付須在星期日／公眾假期作業的需要，同時亦可減少對附近居民造成影響。委員普遍接納此方式，並認為合理的做法是限制在星期日／公眾假期由下午五時至早上十時不得進行作業。

72. 一名委會關注放寬假日作業時間的限制，會否對全港其他地區造成較廣泛的影響。委員同意放寬限制的安排，只適用於「露天貯物」地帶內的第 1 類地區，並須顧及有關行業的運作模式，以及對附近地區的環境所造成的影響。

申請編號 A/YL-NTM/197

73. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並取代規劃許可附帶條件(c)項。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點界線移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分一新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的施工範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點內作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，就該地點興建車輛通道提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，獲當局接納的車輛通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合運輸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三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，提交有關設置車輛進出通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，獲當局接納的車輛進出通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關建議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，獲當局接納的美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 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；
- (n) 如在上述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)、(i)、(j)、(k)或(l)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
- (o) 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市規劃委員會的要求。

74. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；

- (b) 留意批給的規劃許可有效期較短，以便對有關附帶條件的履行情況進行監察；
- (c) 須分別就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(載於文件第 4.1.2 段)。申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的興建及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致申請地點及附近現有的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.7 段)，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，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水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.3 段)，即申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路情況的圖則為準)，提供車輛進出通道。現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；

- (g) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.10 段)，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；
- (i) 就申請地點用作維修工場而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.9 段)，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，不可理解為屋宇署根據《建築物條例》把申請地點內的違例構築物視作可以接受。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

申請編號 A/YL-NTM/198

75. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並取代規劃許可附帶條件(b)項。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點內作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，就該地點興建車輛通道提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，獲當局接納的車輛通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關建議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，獲當局接納的美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署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(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城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；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在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市規劃委員會的要求。

76. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意批給的規劃許可有效期較短，以便對有關附帶條件的履行情況進行監察；
- (c) 須分別就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(載於文件第4.1.2段)，即申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的建造及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致現時在申請地點及附近的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(載於文件附錄A第10.1.7段)，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線1.5米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，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水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內

及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.2 段)，即申請人須查明由古洞路通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的部門的意見；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.3 段)，即現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (h) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.9 段)，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.8 段)，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，不可理解為屋宇署根據《建築物條例》把申請地點內的違例構築物視作可以接受。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

申請編號 A/YL-NTM/199

77. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並取代規劃許可附帶條件(b)項。這項規劃許可屬臨時性質，為期九個月，至二零零七年六月一日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點內作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)，就該地點設置車輛通道提交建議(包括進行車輛迴轉車身所需範圍分析)，而有關建議須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，獲當局接納的車輛通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關建議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，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月一日或之前)提交，而有關評估須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署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(即在二零零六年十二月一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城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；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

78. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意批給的規劃許可有效期較短，以免阻礙工務計劃項目第 118CD 號「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」進行，並批給較短的履行附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行情況；
- (c) 須分別就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(載於文件第 4.1.2 段)，即申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的建造及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致申請地點及附近現有的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.7 段)，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，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水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.2 段)，即申請人須查明由古洞路通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的部門的意見；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.3 段)，即現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (h) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.10 段)，即申請人須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；
- (j) 就申請地點用作維修工場而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.9 段)，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。

申請編號 A/YL-NTM/201

79. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並取代規劃許可附帶條件(c)項。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零八年九月二十九日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點界線移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分一新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的施工範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點內作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)，就該地點興建車輛通道提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關車輛通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)提交，而有關建議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，獲當局接納的美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即

在二零零七年三月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (h) 排水影響評估須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)提交，而有關評估須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水影響評估所確定的紓緩水浸措施及排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年三月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合渠務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三個月內(即在二零零六年十二月二十九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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) 如在上述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市規劃委員會的要求。

80. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；

- (b) 留意批給的規劃許可有效期較短，以便對有關附帶條件的履行情況進行監察；
- (c) 須分別就申請地點所搭建的構築物，以及佔用政府土地事宜向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，並就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(載於文件第 4.1.2 段)，即申請人須就申請地點界線以外擬議進行的所有排水工程，徵詢元朗地政處的意見。所有擬議提供的排水設施的建造及維修保養，須由申請人支付費用，而有關工程不可導致申請地點及附近現有的排水渠、溝渠及河流受到干擾或淤塞。新界北辦事處所負責的公共污水渠現時仍未能接駁該地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.7 段)，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。水務專用範圍上面不得搭建構築物，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水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.2 段)，即查核申請地點與古洞路之間的擬議通道的管理和維修保養的責任誰屬；以及由於擬議通道因穿越第 102 約地段第 2804 號餘段和 2806 號餘段，因此通行權不能得到保證；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.3 段)，即現時連接申請地點與古洞路的車路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (h) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.10 段)，即申請人必須採取紓緩污染措施及安全措施，並對現有通道、水源及排水設施進行維修保養，以免對養魚業造成干擾；
- (j) 就申請地點用作維修工場而申請牌照一事，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件附錄 A 第 10.1.9 段)，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，不可理解為屋宇署根據《建築物條例》把申請地點內的違例構築物視作可以接受。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[杜德俊教授此時離席。]

議程項目 12

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/310
擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 2131 號
興建分層樓宇及輕微放寬地積比率限制
(城規會文件第 7762 號)

[聆訊以廣東話進行。]

81. 秘書簡介文件，並指出城規會先前曾兩次應申請人的要求，決定把考慮這宗覆核申請的日期延期五個月，以給予申請人時間擬備進一步資料，以及就正在進行的環境評估研究，徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及規劃署署長的意見。

82. 有關環境評估研究其後納入一宗重新提出的第 16 條申請(編號 A/YL-TYST/343)內。新提出的申請擬修訂現時這宗申請的核准布局設計，以處理環保署署長所關注工業區與住宅區為鄰所產生的問題。二零零七年一月十九日，城規會決定應申請人的要求，把考慮編號 A/YL-TYST/343 申請的日期延期兩個月，以給予申請人時間提交進一步資料，以便處理政府部門所關注的技術事宜。

83. 申請人代表要求延期對現時這宗申請作出決定，直至城規會完成考慮編號 A/YL-TYST/343 的申請為止，以便因應有關申請結果提交補充資料。

84. 經進一步商議後，城規會決定接納延期的要求，並會給予申請人兩個月時間擬備進一步資料。從接獲申請人所提交的進一步資料起計的兩個月內，有關個案將會提交城規會考慮。當局應告知申請人，城規會已再給予申請人兩個月時間(即合共七個月)擬備及提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 13

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-SK/132
擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗錦上路第 114 約地段第 874 號餘段
臨時露天存放車輛(為期三年)
(城規會文件第 7763 號)

[聆訊以廣東話進行。]

85. 秘書簡介文件，並指出城規會先前曾應申請人要求，決定把給予申請人擬備及提交補充資料的時間延長三個月。二零零六年十二月八日，申請人提交了影響評估研究報告，而城規會已訂於二零零七年三月二日考慮這宗覆核申請。二零零七年二月二日，申請人代表要求延期至下一次會議(即二零零七年三月十六日)才考慮這宗申請，因為處理此個案的律師未能於二零零七年三月二日出席。

86. 經商議後，城規會決定接納申請人的要求，再次延期至下一次會議才考慮這宗覆核申請，有關個案將會在下一次會議(即二零零七年三月十六日)提交城規會考慮。當局應告知申請人，城規會已給予申請人合共超過三個月時間擬備及提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 14

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

87. 議事完畢，會議於下午一時三十分結束。