

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年八月十二日

第 309 次會議記錄

出席者

規劃署署長黃婉霜女士

主席

賴錦璋先生

副主席

黃賜巨先生

陳嘉敏女士

陳偉明先生

Peter R. Hills 教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)李百全先生

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)
區偉光先生

地政總署助理署長／新界吳恒廣先生

規劃署副署長／地區趙達萊先生

秘書

因事缺席

何建宗教授

雷震寰先生

呂耀東先生

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

杜德俊教授

簡松年先生

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

城市規劃委員會總城市規劃師區潔英女士

城市規劃委員會城市規劃師胡耀聰先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年七月二十九日
第 308 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二零零五年七月二十九日第 308 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2004 年第 7 號 (7/04)
擬在劃為「綠化地帶」和「康樂」地帶的
西貢蠔涌第 247 約地段第 228 號、229 號、
231 至 235 號、237 至 241 號、243 至 250 號、
252 至 259 號、261 至 273 號、275 至 279 號、
283 至 288 號和 290 至 292 號及毗連的政府土地
開設臨時哥爾夫球練習場
(申請編號 A/SK-HC/110)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年六月一日及六月二日聆訊標題所述的上訴個案，並在二零零五年七月二十九日駁回該個案。有關上訴個案摘要及上訴委員會所作決定已在會議上提交委員參閱。

3. 秘書說，該上訴個案是針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回覆核申請(編號 A/SK-HC/110)的決定而提出的。有關申請涉及在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》上劃為「綠化地帶」和「康樂」地帶的地方開設臨時哥爾夫球練習場，為期一年，而該宗根據第 17 條提出的覆核申請在二零零四年四月二日被城規會駁回。

(b) 新接獲的規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 15 號(15/05)
擬在劃為「露天貯物」地帶的上水古洞北
第 95 約地段第 334 號 B 分段(部分)、第 334 號
C 分段(部分)、第 334 號 D 分段(部分)、第 334 號
E 分段(部分)和第 334 號 F 分段(部分)及毗連政府土地
關設臨時塑料循環再造中心(為期三年)
(申請編號 A/NE-KTN/113)
-

4. 秘書報告，城規會在二零零五年五月二十日進行覆核後，駁回有關在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/6》上劃為「露天貯物」地帶的地方關設臨時塑料循環再造中心的申請(為期三年)(編號 A/NE-KTN/13)，而上訴委員會在二零零五年七月二十八日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 17 號(17/05)
擬在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑
第 51 約補租地段第 128 號(部分)、地段第 2806 號
餘段(部分)和第 2807 號餘段及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/NE-LYT/291)
-

5. 秘書報告，城規會在二零零五年六月三日進行覆核後，駁回有關在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/10》上劃為「農業」地帶的地方臨時露天存放建築材料的申請(為期三年)(編號 A/NE-LYT/291)，而上訴委員會在二零零五年八月八日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

(c) 上訴數據

6. 秘書說，截至二零零五年八月十二日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 23 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	12
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	109
尚未進行聆訊	:	23
有待裁決	:	2
合計	:	227

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生和大埔及北區規劃署高級城市規劃師葉保光先生此時應邀出席會議。]

[葉天養先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

A/NE-LT/343 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大菴村第 18 約地段第 109 號 A 分段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/NE-LT/343 號)

簡介和提問部分

7. 大埔及北區規劃處高級城市規劃師葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展；
- (c) 政府部門的意見；大埔地政專員及漁農自然護理署署長並不支持這宗申請；

- (d) 沒有接獲市民提出的意見，區內人士亦不表示反對；以及
- (e) 規劃署的意見；該署指出這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦未完全符合「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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點大部分土地位處有關「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。

8. 葉保光先生回應一名委員的問題時說，自「臨時準則」獲通過採用以來，有關「農業」地帶內沒有不符合「臨時準則」的同類申請獲批給規劃許可。

商議部分

9. 委員考慮到這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，亦未完全符合臨時準則，故認為這宗申請不應獲從優考慮。

10. 經商議後，委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是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。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；以及
- (b) 有關申請未完全符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇所覆蓋的範圍超過 50% 位處「鄉村式發展」地帶外，而且申請地點的大部分土地位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。這宗申請不獲從優考慮。

[主席多謝大埔及北區規劃專員許惠強先生和大埔及北區規劃處高級城市規劃師葉保光先生出席會議及解答委員的問題。許先生及葉先生均於此時離席。]

商議部分

13. 主席指出，擬議補習學校規模細小，而且有關政府部門沒有負面意見，區內人士亦不表示反對。

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請，條件是擬議補習學校所提供的消防裝置須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零零九年八月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。

- (ii) A/YL-HT/419 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗廈村第 124 約
地段第 352 號餘段(部分)
關設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/419 號)
-

簡介和提問部分

15. 屯門及元朗規劃處高級城市規劃師莫炳超先生按文件詳載的內容簡介申請，並介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；這宗申請是為二零零二年九月十三日所批給的先前規劃許可申請續期，申請人已經履行先前申請的所有規劃許可附帶條件；
- (b) 擬議的臨時汽車修理工場用途；
- (c) 政府部門的意見，特別指出環境保護署的關注，即對場外交通及擬議用途的場內修理工作造成的噪音影響；其他有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 沒有接獲市民對這宗申請提出的意見，區內人士亦不表示反對；以及

- (e) 規劃署的意見；該署不反對這宗申請，但建議附加規劃許可條件，禁止在夜間、星期日和公眾假期進行作業，以盡量減低可能造成的噪音影響。

16. 莫炳超先生回應一名委員就文件圖 A-1 上所示同類申請的提問時闡釋，圖上所示的先前申請中，只有一宗（編號 A/YL-HT/212）遭拒絕，其餘申請均獲批准。

商議部分

17. 主席說，根據有關「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 13C），申請地點屬第 3 類地區。如果委員認為申請人已經履行先前申請的規劃許可附帶條件，而且自上次批給規劃許可以來，該處的狀況並無改變，則或可從寬考慮有關申請。環境保護署關注的問題，可藉附加適當的條件而得以解決。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零零八年八月十二日止，為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點不得在晚上十一時至翌日早上七時進行夜間作業；
- (b) 申請地點不得在星期日及公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：
- (a) 向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的構築物納入法定管制內；
 - (b) 聯絡消防處危險品課，以便就處所存放／使用危險品申領牌照的事宜徵詢意見；
 - (c) 留意文件第 4.1.3 段關於運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的車輛通道，澄清土地類別、管理及保養維修責任的問題；
 - (d) 採取「處理臨時用途和露天貯物用地環境問題工作守則」內建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少場內作業可能對附近易受影響設施造成的環境影響；以及
 - (e) 留意文件第 4.1.7 段關於水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須負責把內部供水系統接駁至最接近的政府水管，解決涉及供水的土地事宜(例如私人地段)，以及負責地段內部供水系統的鋪設、運作和維修保養事宜，而有關情況須符合水務署的標準。
- (iii) A/YL-PS/229 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山庸園路第 122 約地段第 620 號、621 號 A 分段第 1 小分段和 621 號 B 分段第 1 小分段進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/229 號)
-

簡介部分

20. 小組委員會獲悉，申請人於二零零五年七月二十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便有更多時間就運輸署和環境保護署的意見，提交進一步資料以作澄清。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會議定，這項申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有一個月的時間給申請人準備進一步提交的資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[李百全先生此時到達加入會議。]

- (iv) A/YL-KTS/174-1 把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1276 號、1277 號餘段、1335 號 A 分段、1335 號餘段、1336 號餘段、1337 號餘段、1338 號、1339 號、1342 號和 1343 號(部分)及毗連政府土地根據申請編號 A/YL-KTS/174 的核准住宅發展的施工日期延展，為期三年，至二零零八年八月十三日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/174-1 號)
-

簡介和提問部分

22. 屯門及元朗規劃處高級城市規劃師莫炳超先生按文件詳載的內容簡介申請，並介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景。小組委員會於一九九九年八月十三日批准進行有關發展，而這宗申請則申請延長展開發展的期限。城規會於二零零二年八月二日曾延長有關規劃許可有效期，為期三年，即至二零零五年八月十三日止；
- (b) 正如一些相片所示，申請地點上有一座三級歷史建築物，殘破不堪，現正用作工廠；

- (c) 獲批准的住宅發展，有 34 個樓高兩層的單位，地積比率為 0.2 倍；
- (d) 政府部門的意見，當中包括渠務署總工程師／新界北的意見，即這項發展對毗鄰地區的排水所造成的影響；康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書的建議，即附加進行考古調查的條件，並促請申請人盡可能於原址保存該三級歷史建築物。此外，元朗民政事務專員表示，吳家村村代表基於交通和環境衛生方面的理由，維持先前反對發展的意見；以及
- (e) 規劃署的意見，即該署不反對這宗申請，因為自上次批給規劃許可以來，該處的狀況並無重大改變，而且申請人亦就所批准的發展採取行動，其中包括向地政總署提交換地申請。至於渠務署總工程師／新界北和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書的意見，規劃署建議，在先前有關提供排水設施的規劃許可附帶條件上，加上進行排水影響評估的規定，以及附加一項新條件，規定申請人進行詳細的考古調查。

23. 委員提出的主要問題和意見如下：

- (a) 一名委員認為，申請地點上現有的三級歷史建築物，應盡可能予以保存。另一名委員說，保存歷史建築物與否，應由古物古蹟辦事處決定。一名委員詢問，保存歷史建築物是否導致地政總署處理換地申請所需的時間有所延長的其中一個技術問題，；以及
- (b) 一名委員詢問，有關政府部門是否接納核准發展的擬議緊急車輛通道。

24. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生在回覆時提出下列各點：

- (a) 在小組委員會於一九九九年所核准的原來申請中，古物古蹟辦事處曾建議盡可能保存有關歷史建築物，而小組委員會亦促請申請人就有關建築物須予保存的部分諮詢古物古蹟辦事處。至於這宗申請，古物古蹟辦事處維持先前的意見。委員如果認為適合，可據此告知申請人；以及
- (b) 消防處處長會在提交建築圖則的階段，考慮緊急車輛通道和其他消防裝置的建議。該處所建議的相關規劃許可附帶條件，載於文件第 8.4(d)段。

25. 吳恒廣先生回覆說，有關換地申請於二零零五年三月提交，現正暫緩處理，以待申請人就一些技術事宜提交進一步的資料。所涉技術事宜包括通路的闊度及侵佔私人土地的事宜，以及申請地點侵佔毗鄰鄉村範圍的事宜。

商議部分

26. 基於歷史建築物的狀況和古物古蹟辦事處的意見，委員同意應促請申請人盡可能保存有關建築物。委員亦留意到，自原申請於一九九九年獲批准以來，該處的規劃狀況並無重大改變，而有關政府部門也不反對這宗申請。

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准延長展開核准發展的申請，為期三年，有效至二零零八年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的園景設計總圖，當中須納入全面的樹木勘察結果，並切實執行總圖的建議，而有關總圖及執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置申請人所建議的污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排水影響評估，並切實執行當中所建議的洪泛紓緩措施，而有關評估和執行情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 提供車輛緊急通道和消防裝置，而有關通道和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 把申請地點東南部分後移，以免侵佔工務計劃項目第 81CD 號——元朗及錦田的主要排水道第 2 階段餘下工程的工地範圍，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交詳細的考古調查，以便在建造工程展開前評估擬議工程對考古工作所造成的影響；如果證實申請地點確有考古價值，則須切實執行適當的緩解措施。有關調查和措施必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 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；
- (b) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議發展會影響現有水管，申請人須把水管改道，或把水管中線起計 1.5 米範圍劃設為水務專用範圍。在水務專用範圍內，不得搭建任何構築物，亦不得用作貯物用途；
- (c) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書的意見，即根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，規劃許可附帶條件(f)項所規定進行的考古調查，須由取得古物主管當局所簽發牌照的合資格考古學家進行；
- (d) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書的意見，即盡可能於原址保存申請地點上的三級歷史建築物；以及

- (e) 民航處處長的意見，即雖然錦田區現處於「噪音預測 25 等量線」地區以外，但由於航空交通有所增加，飛機有可能在香港國際機場的兩條跑道上分別起飛。若是這樣的話，則會有一條離港航道接近錦田區，申請地點會因而受到飛機噪音影響，如果背景噪音較小，飛機的噪音便可能特別顯著。