

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年十月二十日下午二時三十分舉行的第 336 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

鄭心怡女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

地政總署助理署長／新界

吳恒廣先生

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

城市規劃師／城市規劃委員會

李潔德女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年九月二十九日 第 335 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年九月二十九日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 335 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准涉及「農業」地帶土地用途區劃的 18 張分區計劃大綱草圖、青衣分區計劃大綱草圖、南生圍分區計劃大綱草圖和尖沙咀分區計劃大綱草圖。核准該等分區計劃大綱圖一事會於二零零六年十月二十七日在憲報上公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告說，二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(i)條把啓德(北部)分區計劃大綱核准圖和啓德(南部)分區計劃大綱核准圖發還予城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以便由一份新圖則替代。同日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把薄扶林分區計劃大綱核准圖發還予城規會以作修訂。圖則發還一事會於二零零六年十月二十七日在憲報上公布。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/2 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》
(大埔大埔滘老圍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/2 號)

4. 下列委員與提交公眾意見書支持該項改劃用途地帶申請的機構有關，因此就此議項申報利益：

譚鳳儀教授 - 地球之友董事
- 世界自然基金會香港分會轄下管理委員會的成員

杜德俊教授 - 世界自然基金會香港分會轄下米埔管理及發展委員會的成員
- 世界自然基金會香港分會轄下環境保育項目委員會的成員

吳祖南博士 - 長春社理事

5. 小組委員會知悉譚教授和杜德俊教授已就未能出席會議致歉，而吳博士則仍未到席。

6. 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、大埔及北區鄧兆星博士、漁農自然護理署高級自然護理主任(技術服務)黎存志先生和下述申請人／申請人代表此時應邀出席會議：

Ruy Barretto 先生]

Leo Barretto 先生] 申請人

Roger Kendrick 博士]

劉惠寧博士] 申請人代表

Ian Brownlee 先生]
Kira Brownlee 女士] Masterplan Ltd (顧問)
林靜瑜女士]

7. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她明白申請人及其代表會以英語進行簡介，而申請人亦不反對提問部分以廣東話進行。申請人表示同意。

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士接着獲邀向委員簡述該宗申請的背景。他以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容進行簡介，並提出以下各點：

- (a) 有關修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》的申請的背景；
- (b) (i) 方案一(圖 Z-1)——把「綠化地帶」及「康樂優先區」改劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點(1)」，並把「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶；
(ii) 方案二(圖 Z-2)——把「綠化地帶」、「康樂優先區」及「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「大埔潛生態及文物特別區」地帶；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 110 份公眾意見書。在該 110 份意見書中，107 份意見書由多個團體／機構(包括保護海港協會、香港中文大學、嘉道理農場暨植物園公司、地球之友、歷豐諮詢集團有限公司、世界自然基金會、長春社、香港觀鳥會、綠色力量及思匯)提交，表示支持該申請；其餘三份意見書則對該改劃用途地帶的申請提出反對。第一份反對意見書由附近村民提交，原因是申請地點涵蓋村內多幅墓地，加上落實該項建議會吸引大批遊人到來，導致現有河流受到污染。該處有林林總總的藥材，村民民生所需的天然資源豐富，不應受到干擾。此外，擬議改劃用途地帶亦會嚴重妨礙該處日後的用途。

另一份反對意見書由嘉里白鷺湖互動中心營運人提交，反對把吐露港紅樹林區由「康樂優先區」改劃為「自然保育」地帶，原因是吐露港一帶並無重大價值，沒有理由劃作擬議的「自然保育」地帶。第三份反對意見書由九廣鐵路公司提交，原因是改劃用途地帶，會對歸屬於九廣鐵路公司的土地及隧道以上的土地構成影響。大埔民政事務專員表示樟樹灘及大埔尾原居民代表和居民代表強烈反對該建議，原因是這樣會嚴重窒礙區內日後的發展；以及

(e) 規劃署的意見一

(i) 規劃署基於文件第 11.2(a)至(g)段所述理由，建議採納方案一的部分改劃用途地帶建議。規劃署提出以下建議：

	現時用途地帶	擬議用途地帶	規劃署的建議 (圖 Z-4)
大埔滘陸岬	「綠化地帶」	「具特殊科學價值地點(1)」	「自然保育區」地帶
排門山 (第 40 區)	「綠化地帶」	「自然保育區」地帶	按建議劃為 「自然保育區」地帶
陸岬附近的緩衝區	「綠化地帶」及 「康樂優先區」	「自然保育區」地帶	保留劃為 「綠化地帶」及 「康樂優先區」
吐露港 紅樹林	「康樂優先區」	「自然保育區」地帶	按建議劃為 「自然保育區」地帶
瞭望台	「住宅(丙類)」地帶	「其他指定用途」註明 「歷史建築物」地帶	改劃為 「住宅(丙類)1」地帶

(ii) 就方案二而言，規劃署基於文件第 11.3 段所述理由，不支持改劃用途地帶建議。

9. 秘書補充說，當局在法定公眾查閱期結束後收到五份公眾意見書包括新界鄉議局連同村代表的來信及另外四位個別人士，這些意見書已在會上提交供委員省覽。意見書在限期屆滿後提交，根據《城市規劃條例》，它們應視作不曾提出。秘書亦告知委員，樟樹灘及大埔尾一批村民(為數約 30 人)於會議舉行當日在北角政府合署提出呈

請，反對該改劃用途地帶申請。該請願信已在會上提交，供委員參考。

10. 主席接着請申請人／申請人的代表闡釋該宗申請。Ian Brownlee 先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 該申請是他代表 Barretto 氏家庭提交。由於有關地點生態保育價值高，他要求小組委員會改劃該處的土地用途，以便給予適當保護。在有關地點較長時間進行的系統化統計調查所得結果連同研究報告所載的專家意見，可支持該改劃用途地帶建議；
- (b) 申請人建議把陸岬由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點(1)」，以便保護野生動物及維持生物的多樣性，而陸岬東面、西面及南面的緩衝區，則由「綠化地帶」及「康樂優先區」改劃為「自然保育區」地帶，以便保護連接重要河道源頭及魚塘的地方。至於評定為文物建築的「瞭望台」，申請人建議由「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶，以便保存該歷史建築物，確保維持現況；
- (c) 如小組委員會認為申請書未有提供足夠理據支持改劃為「具特殊科學價值地點」，申請人則建議另一方案二，即把整個地點改劃為「其他指定用途」註明「大埔滘生態及文物特別區」地帶。這建議旨在提供高於「自然保育區」地帶所給予的保護；以及
- (d) 有關建議只涉及政府土地，並不包括大埔滘互動自然中心、已承諾進行的道路工程及私人土地。建議改劃土地用途，不會對附近鄉村造成不良影響。

11. 秘書在回覆 Ruy Barretto 先生時表示，《大埔滘岬角保育研究及具特殊科學價值地點計劃書》已在會議舉行前交予委員傳閱，作為參考資料。

12. Ruy Barretto 先生就會上提交的一批文件及所展示的若干照片布板，提出以下要點：

大埔滘陸岬

- (a) 現時該處劃為「綠化地帶」、「康樂優先區」及「住宅(丙類)」地帶，無法作出足夠管制，未能對具生態及歷史價值地點加以保護。該處近期進行的住宅發展項目，已導致綠化地帶及老樹茂生的土地大幅減少。建議把土地劃為「具特殊科學價值地點」及「自然保育區」地帶，可對該處的內灣水域、森林及空地提供更妥善的保護，以免因進行發展而受到不良影響；
- (b) 香港雖是彈丸之地，但蘊藏華南地區多種生物資源。找出有代表性地點作為「具特殊科學價值地點」，有關工作須按適當的情況及規模進行，以便妥為劃定土地用途，對不同地方擁有稀有生物及具重要價值生境的代表性地點加以保護，特別是沿岸低地長滿老樹的珍貴森林生境(例如申請地點)；
- (c) 要在保育方面取得成效，有必要採用全面的方法。評估有關地點時，應綜合或混合 **Ratcliffe** 準則(1977年)，包括面積、多樣性、稀有程度、資料記錄、是否易受損壞、代表性、原始性、某生態環境單元內所佔位置、固有優勢及潛在價值，作為評估依據。有關評估不應只限於對某地點的一個特徵進行評估。值得注意的是，《環境影響評估條例》下的技術備忘錄已採用大部分 **Ratcliffe** 準則作生態評估用途；
- (d) 在分區計劃大綱圖劃定「具特殊科學價值地點」，須符合有系統的程序及科學客觀原則，並有事實及專家證據支持。申請人通過全面方式，研究陸岬生境保育情況，其擬備的《香港保育地帶個案研究》已在會上提交；
- (e) 申請人採用本地所訂定義及國際原則，並參照不同刊物，以包羅所有有關準則。申請人採用合理而有系統的程序物色地點進行保育，並就劃作具特殊科學價值的地點提供可靠資料佐證。透過這個科學方法，可作出客觀持平的決定。該研究及建議獲得本地及國際專家及權威支持；
- (f) 陸岬在生境類型及品種群方面均具有特殊科學價值。陸

岬擁有一個稀有物種及重要價值生境類型，另外還有四個重要價值生境類型。該處有 427 種植物群(11 種屬保育品種)、17 種哺乳動物(七種屬保育品種)、142 種雀鳥(19 種屬保育品種)和 20 種蛇(12 種屬保育品種)，更有 495 種飛蛾(25 種屬國際保育品種)。由於存有這些物種，並匯集稀有動植物群和自然特徵，性質獨特，該處符合很多 Ratcliffe 準則的要求，因此劃作「具特殊科學價值地點」，對這塊需予重點保護的細小而易受損壞及具有高度生物多樣性的林地而言，是最恰當的做法，以免因進行發展項目而受到破壞；

就漁農自然護理署的意見作出回應

- (g) 漁農自然護理署並無就「具特殊科學價值地點」訂定完整的準則或任何標準。只有若干 Ratcliffe 準則的部分內容(即生境或物種的稀有程度)才用作進行評估。至於為進行公平合理評估所需的其他準則，則未獲認同。該署並無對在陸岬發現屬稀有品種的昆蟲、植物、雀鳥及蛇進行評估；
- (h) 漁農自然護理署所訂準則，旨在供內部及行政列表之用，因此有關準則不宜用作有系統地擬備法定圖則及進行城市規劃。雖然政府訂有關於列作「具特殊科學價值地點」的內部政府行政程序，但不會妨礙小組委員會根據《城市規劃條例》考慮該處是否適合劃作「具特殊科學價值地點」；

緩衝區

- (i) 建議將陸岬東面、西面及南面的地方劃為「自然保育」地帶，旨在保護連接重要河道源頭及魚塘的地方，並用作緩衝區，把「具特殊科學價值地點」隔開，以免因發展項目受到不良影響；
- (j) 有關把排門山(第 40 區)及吐露港紅樹林劃為「自然保育區」地帶的建議，原則上獲漁農自然護理署署長支持；
- (k) 至於在陸岬東面及西面的兩處地方(位於九廣鐵路以北)，該兩塊潮間帶土地有重要價值的泥灘及紅樹林，而

岩石海岸線受到保護。這些地方不宜用作進行動態康樂活動或水上活動，因此應由「綠化地帶」及「康樂優先區」改劃為「自然保育區」地帶；

瞭望台

- (1) 有關申請要求當局在分區計劃大綱圖確認瞭望台為歷史建築物。瞭望台現時評定為二級建築物，並無法定地位。該申請並非旨在左右古物古蹟辦事處日後可能將該建築物升格為古蹟或一級建築物的決定。擬議所作用途，目的是局限其用途類別，確保保留建築物的現狀。這樣該建築物可繼續作房屋用途，但如須拆毀或改動，便須獲城市規劃委員會批准；

社會責任

- (m) 與其他特別區及「具特殊科學價值地點」不同，把陸岬改劃為「具特殊科學價值地點」不會增加漁農自然護理署的財政負擔。區內居民殷切期望建立公私營機構伙伴合作關係，市民會繼續積極保護及管理該地點，而有關政府部門亦可參與其中，提供專業支援及指引。大埔居民及村民，以及各有關範疇的專家或機構、非政府環保組織及不少知識份子均會鼎力支持。申請人已轉交逾 100 封支持信供當局考慮；以及

方案二

- (n) 如小組委員會因某些理由，認為申請人就劃定「具特殊科學價值地點」所提供的資料未能作為足夠的支持理據，則申請人建議另一方案二，以供小組委員會考慮。建議劃為「其他指定用途」註明「大埔溔生態及文物特別區」地帶，旨在提供高於「自然保育區」地帶所給予的保護，以及反映整個地點的生態及文物價值。

[簡松年先生此時暫時離席。]

13. Roger Kendrick 博士提出以下各點：

- (a) 在大埔溔特別區及大埔溔陸岬分別有 605 種及 521 種飛

蛾品種。按飛蛾品種及出現次數記錄計算，大埔滘陸岬是本港十大飛蛾棲息地點之一；

- (b) 根據現有資料(由 218 個地點所得的 48 000 個記錄)，大埔滘陸岬位列本港第三大國際稀有及／或瀕危飛蛾品種最多的地點，所涉品種極多。大埔滘陸岬連同大埔特別區合計，是本港第二大飛蛾品種最多的地點；以及
- (c) 由於存有這些飛蛾品種，陸岬完全符合有關劃作「具特殊科學價值地點」的國際準則的要求。此外，陸岬是老樹茂生的低地森林，擁有高度多樣化的重要林地生境。規劃署建議劃為「自然保育區」地帶，不能提供適當的保護。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

14. 劉惠寧博士表示陸岬是唯一連貫大帽山重點鳥區的岸邊森林區，並可進行計算水平線至本港最高點的海拔高度及坡度研究，這對進行科學研究，特別是全球暖化研究，至為重要。陸岬沿岸有闊葉林，闊葉林在華南地區甚為罕見，而且比較零碎。該處有三種食蛇的蛇，顯示生態系統相當完整。

15. Ian Brownlee 先生根據在會上提交的一份文件和圖則，撮錄以下資料，說明申請人對建議改劃用途地帶，立場不變。

<u>地點</u>	<u>擬議用途地帶</u>	<u>申請人的回應</u>
陸岬東面及西面兩處地方(位於九廣鐵路以北)	改劃為「自然保育區」地帶	該兩處地方是具有重要價值的紅樹林潮間帶盤地。
陸岬	改劃為「具特殊科學價值地點」	仍然認為原先有關把土地劃為「具特殊科學價值地點」的建議恰當，並有足夠理據支持。
陸岬東面的地方(位於九廣鐵路以南)	改劃為「自然保育區」地帶	流經優景里兩旁削平山坡的一條河流，具有重要價值，在乾燥季節為整個陸岬提供珍貴水源。把私人土地納入「自然保育區」地帶，可解決土地零碎的問題。

題。

土木工程拓展署及路政署所提出的意見已經備悉。「自然保育區」地帶界線可沿優景里定線。

大埔道與優景里交界的地方	改劃為「自然保育區」地帶	該斜坡長滿樹木，景色宜人，並無不完整情況。沿斜坡可登上排門山，亦是通往陸岬的重要走廊及野生物棲息之所。
陸岬西面一段狹長土地，可通往排門山	改劃為「自然保育區」地帶	該處是陸岬的重要緩衝區。由於位於「鄉村範圍」界線以內，「自然保育區」地帶面積可相應縮減。
瞭望台	改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶	瞭望台是文物建築，古物古蹟辦事處完全沒有加以保護。小組委員會應採取進取措施，保存該建築物。

16. 黎存志先生提出以下各點：

- (a) 該批文件在會上才收到，對他就申請人的簡介作出回應並不公平；
- (b) 必須澄清的是，本港設定的「具特殊科學價值地點」制度，其中一個主要目的是針對某地點在生境類型、棲息的特別動植物群或地理結構方面價值而對具特殊科學價值的地點進行保育；
- (c) 《自然保育檢討》內所界定的 Ratcliffe 準則(1977 年)旨在評估某地點整體上的生態價值。在所有經考慮的生態環境準則中，只有與香港情況有關的特定準則才會用來評估某地點是否應確認為「具特殊科學價值地點」；
- (d) 一九九三年當時的規劃環境地政科公布了《香港環境—齊創綠色新環境》報告。該報告指出某地點在全港的獨特性、原始性或稀有程度；在地域或地區層面的科學價值；以及本身是否有代表性或屬典型例子(即最佳例子)，均是本港所採用有關選定「具特殊科學價值地點」的基本原則。另外，亦會參考英國自然保育聯合委員會

公布的《生物類具特殊科學價值地點選擇指南》(1995年)及漁農自然護理署擬備有關列入「具特殊科學價值地點」的準則的內部參考文件。申請人提供的生物資料無法證明大埔滘陸岬具有特殊科學價值，又或從生境質素來看，屬於當中最佳例子；

- (e) 根據申請人提出的論據，陸岬糝合野生物、原始性、文化遺產及文物建築、景致、本地歷史等各方面元素，並且綜合多項價值，因此有理由劃作「具特殊科學價值地點」，以進行保育。然而，這方法不符合現行有關列入「具特殊科學價值地點」的準則。此外，引述《生物類具特殊科學價值地點選擇指南》所言，維持動物群的多樣化固然重要，但規定具有重要的綜合價值存在困難，須研究有關個別品種的準則，才可作出判斷；
- (f) 「具特殊科學價值地點」可以是陸上或海上地點，基於本身的動植物群、地理、地質或地貌特徵而具有特殊科學價值。根據現有行政程序，漁農自然護理署或其他環保機構先物色可作為具特殊科學價值的地點，在獲規劃及土地發展委員會通過後，該地點便會按行政程序列為具特殊科學價值地點，並記入規劃署所備存的具特殊科學價值地點登記冊。現時登記冊內約有 67 個被列為具特殊科學價值的地點。至於涵蓋在法定圖則的具特殊科學價值地點，則已按適當情況劃為「具特殊科學價值地點」地帶。申請地點現時並非登記冊內所列的一個具特殊科學價值地點。如事先未獲規劃及土地發展委員會同意而直接改劃為擬議「具特殊科學價值地點」，則似乎與現有行政程序有所出入；
- (g) 一些具特殊科學價值的地點已納入《城市規劃條例》法定圖則及政府內部圖則的規管。位於已刊憲的郊野公園範圍內的具特殊科學價值地點，會根據《郊野公園條例》由郊野公園管理局總監管轄。另外，根據《環境影響評估條例》，所有在「具特殊科學價值地點」進行的工程，均屬指定工程項目，須受《環境影響評估條例》下的法定規定規管；
- (h) 香港採用的「具特殊科學價值地點」制度旨在反映有關地點的具體及特殊科學價值，而非其綜合價值。舉例來

說，沙羅洞被選為具特殊科學價值地點，是因為擁有多種蜻蜓，是本港蜻蜓品種最多的最具代表性蜻蜓生境。大蠓河被列為具特殊科學價值地點，是因為擁有本港最多種淡水魚及鮭科魚；以及

- (i) 香港所採用的物色「具特殊科學價值地點」制度，其優點在於着眼所具有的特定特徵，及其所採取適當的保護措施，以免因進行不協調發展項目而導致有關地點受到不良影響。重要的是，各個「具特殊科學價值地點」，均採用清晰一致的方法及明確準則來進行評估。申請人採取的全面方法，似乎不符合香港現行的「具特殊科學價值地點」制度。

17. 考慮到附近村民強烈反對該改劃用途地帶申請，一名委員詢問規劃署提出的建議會否對區內村民所享有的土地權造成影響。許惠強先生指出，規劃署早前曾與樟樹灘及大埔尾村民舉行會議。雖然排門山(第 40 區)並非屬於該等鄉村的範圍，而申請地點只涉及政府土地，但區內村民認為排門山是其鄉村的一部分，建有村民的墓地。此外，該處有林林總總的藥材，擁有很多天然資源，有利民生。根據所收到的公眾意見，當局會進一步研究擬議「自然保育區」地帶的正確界線，以便不牽涉歸屬於九廣鐵路公司的土地、承諾進行的道路工程和其他土地權，以及當局會考慮區內人士的意見。而在擬備擬議的「自然保育區」地帶的「註釋」時，亦會參考註釋總表和深涌發展審批地區圖及顧及區內的情況。

[鄭鴻亮先生此時暫時離席。]

18. 許專強先生在回答副主席時指出，根據古物古蹟辦事處提供的資料，瞭望台屬二級歷史建築物。由於瞭望台是建於政府土地的政府處所，如拆毀或改動該現有建築物，須經有關政府部門審核。考慮到瞭望台已有悠久歷史，現建議把該處改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並註明如進行加建、改動或拆毀工程，須事先獲城市規劃委員會批准。

19. Ruy Barretto 先生補充說，根據《環境影響評估條例》，所有在「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」進行的工程均屬指定工程項目，而法例並無規定有關改劃為「具特殊科學價值地點」的安排，須經規劃及土地發展委員會同意列為「具特殊科學價值地點」後才可敲定。

20. 由於委員沒有其他問題，主席告知申請人及其代表聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議該申請，稍後會通知他們小組委員會所作的決定。主席多謝申請人／申請人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[鄭鴻亮先生此時返回席上。]

商議部分

21. 主席指出，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。在該地帶內，除為管理天然景觀和生態資源而須進行的用途外，很少用途獲得批准，而任何核准發展計劃均須由城市規劃委員會審核。至於「具特殊科學價值地點」的規劃意向，是明確地保存和保護具特殊科學價值的景物。根據一般推定，「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及「綠化地帶」不宜進行發展。委員應考慮申請人提出的理據及漁農自然護理署的專家意見，就大埔滘陸岬及附近地區劃定適當的土地用途地帶。

22. 一名委員查詢 Ratcliffe 準則，秘書回應表示申請人所採用的是全面評估方法，綜合所有 Ratcliffe 準則來對有關地點進行評估。一如漁農自然護理署所述，這套些準則旨在評估某地點的生態價值。就香港而言，在所有經考慮的生態環境準則中，只有與香港情況有關的特定準則(即該地點在全港的獨特性、原始性或稀有程度；在地域或地區層面的科學價值，以及本身是否有代表性或屬於典型例子)才會在選定「具特殊科學價值地點」時採用。

23. 主席解釋，本港訂有關於列為「具特殊科學價值地點」的行政程序，而有些列為具特殊科學價值的地點已納入分區計劃大綱圖。並無規定有關某地點在分區計劃大綱圖劃為「具特殊科學價值地點」的安排，須經規劃及土地發展委員會將該地點列為「具特殊科學價值地點」後才可敲定。

24. 委員提出以下意見：

- (a) 申請人提出的建議，不能就大埔滘劃為「具特殊科學價值地點」的建議提供有力的論據。規劃署建議把土地劃作「自然保育區」地帶，是恰當的做法；

- (b) 建議把陸岬劃作「自然保育區」地帶，已可充分反映該處的生態特徵及加以保護。申請書並無就有關把整個申請地點改劃為「其他指定用途」註明「大埔滘生態及文物特別區」地帶，提供足夠資料；以及
- (c) 應就劃定「具特殊科學價值地點」採取一致的處理方法。小組委員會不應為進行保育及保護具特殊科學價值的特徵而偏離現時的劃定「具特殊科學價值地點」做法，這樣會對關乎其他分區計劃大綱圖的其他同類申請，造成深遠影響及立下不良先例。

25. 一名委員指出，規劃署提出的建議可在保障區內人士權益及生態保育之間，取得妥善平衡。

26. 副主席認為，由於瞭望台具有歷史價值，應進一步關注其保留價值。古物古蹟辦事處應檢討瞭望台的地位，以期長遠來說可更妥善保留該建築物。

27. 一名委員因區內人士關注墓地及民生資源而查詢有關資料。秘書在回應時表示，如小組委員會決定同意或局部同意該宗申請，規劃署會進一步研究有關地帶的正確界線，並將分區計劃大綱圖的擬議修訂項目連同相關的「註釋」附表提交小組委員會，以待核准，然後根據《城市規劃條例》的規定在憲報公布。

28. 經商議後，小組委員會決定局部同意方案一的改劃用途地帶建議，即把排門山(第 40 區)及吐露港紅樹林由「綠化地帶」及「康樂優先區」改劃為「自然保育區」地帶，理由如下：

- (a) 並無證據支持有關將大埔滘陸岬改劃為「具特殊科學價值地點」的建議。漁農自然護理署署長認為，如計及附近土地用途及類別，陸岬大致上可與「自然保育區」地帶吻合；
- (b) 至於大埔滘陸岬東面及西面的土地，已因進行住宅發展、興建道路或鐵路軌及相關的削平山坡工程而出現不同程度的零碎局面，並且位於大埔滘鄉村範圍內。如按申請人建議把上述地點改劃為「自然保育區」地帶，會限制當局日後靈活運用有關地點，並對九廣鐵路公司的土地權及落實道路工程構成影響；以及

- (c) 由於瞭望台並未宣布為古蹟，將它改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶未免言之過早。在「住宅(丙類)」地帶的「註釋」作出適當修訂，可發揮相同功用。

29. 小組委員會亦同意要求行政長官會同行政會議將《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/19》發還城市規劃委員會以作修訂。行政長官會同行政會議發還該圖後，任何就大埔分區計劃大綱核准圖所作修訂須提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》的條文在憲報公布。

30. 小組委員會決定不同意方案二有關改劃為「其他指定用途」註明「大埔滘生態及文物特別區」地帶的建議，原因是劃作「自然保育區」地帶，已可充分反映該處的生態特徵及加以保護。此外，透過修訂「註釋」，可為保護歷史建築物及其用途作出足夠管制。申請書並無就有關把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「大埔滘生態及文物特別區」地帶提供足夠資料。

[小休 10 分鐘。]

[鄭恩基先生及鄭鴻亮先生此時離席。]

[簡松年先生及梁廣灝先生此時暫時離席。]

[陳嘉敏女士及吳祖南博士此時到席。]

[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、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-TK/218 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔汀角大美督毗連第 28 約地段第 882 號的政府土地開設臨時食肆(餐廳的戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/218 號)
-

簡介和提問部分

31. 這宗申請由一間公司(良圖香港項目管理及設計顧問公司擔任顧問)提出。劉志宏博士近期與該顧問公司有業務往來，已就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時食肆(餐廳的戶外座位區)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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，至二零零九年十月二十日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 把有關發展從其南面現有鄉村道路移後 1.6 米；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年一月二十日或之前)提供消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年一月二十日或之前)提交排水渠接駁／排污駁引設施建議，而有關建議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，為發展而敷設的排水渠接駁設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年四月二十日或之前)提供，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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市規劃委員會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 申請人須就食肆用途向地政總署大埔地政專員取得短期租約；
- (c) 所有違例建築工程必須移走；否則，當局可根據《建築物條例》第24條採取管制行動；
- (d) 倘須進行《建築物條例》內訂明的不獲豁免建築工程，應告知申請人遵照《建築物條例》第14(1)條的規定，在展開工程前，徵求建築事務監督批准和同意；
- (e) 申請人在提交建築圖則階段時，須就根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度一事，徵詢建築事務監督的意見；
- (f) 申請人須就有關發展屬意採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及

- (g) 告知申請人申請地點的排水渠／污水渠與公眾排水／污水收集系統的接駁工程須符合既定程序和要求。此外，渠務署會就有關排水／污水收集系統接駁事宜進行技術審核，並會徵收有關審核費用。

[簡松年先生和梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TP/380 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 86 號 B 分段第 2 小分段、
86 號 B 分段第 3 小分段及 86 號 B 分段第 4 小分段
興建三幢屋宇(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/380 號)
-

36. 由於世界自然基金會香港分會就這宗申請提交公眾意見書，而譚鳳儀教授和杜德俊先生是其轄下有關委員會的成員，因此已就此議項申報利益。小組委員會知悉，譚教授和杜先生已就未能出席會議一事致歉。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)——小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。其中一份公眾意見書主要涉及土地問題。嘉道理農場暨植物園關注到有關發展對區內尚餘的沼澤地和蜻蜓的影響，而世界自然基金會香港分會則懷疑區內可能有違例土地用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段所載理由，

不反對這宗申請。至於公眾意見，漁農自然護理署署長告知，並無足夠資料證明申請地點先前是一個淡水沼澤。地政總署大埔地政專員告知，並無關於申請地點上有違例發展的記錄。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交排水建議和提供排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提交斜坡評估和落實有關評估內所鑑定的斜坡鞏固工程，而有關評估和落實情況須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城市規劃委員會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 評估是否須把其內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並須解決與在私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養相關的土地問題；
- (b) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 就擬議發展採用的污水處理／排污方法徵詢環境保護署的意見；以及

- (d) 根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程的資料。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-1 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、
「農業」地帶及「道路」用地的
上水古洞南第 95 約地段第 2242 號
興建屋宇(修訂獲批准的計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/228-1 號)

簡介和提問部分

41. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生已就此議項申報利益。小組委員會於二零零六年十月十三日察悉，申請人要求城規會延期考慮這宗申請，以擬備進一步資料，解決規劃署就景觀方面表達的關注事項。由於這宗延期考慮申請的要求是由申請人提出的，因此小組委員會認為葉先生和鄭先生可繼續參加會議。

商議部分

42. 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。

[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、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。許先生和鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時應邀出席會議。]

[區偉光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)]

- (i) A/TM/350 擬在劃為「綠化地帶」的屯門青山山頂
青山轉播站毗連政府土地
闢設電視發射塔裝置
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/350 號)
-

43. 這宗申請由一間公司提交，該公司的顧問是區兆堅建築及工程設計顧問有限公司(下稱「區兆堅顧問公司」)及阿特金斯中國公司(下稱「阿特金斯」)。劉志宏博士近期與區兆堅顧問公司及阿特金斯有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會注意到，劉博士已經離席。

簡介和提問部分

44. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議電視發射塔裝置；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

45. 主席就文件第 11.2(d)段表示，擬議電視轉播站位於長有灌木和樹木的岩地，她質疑是否需要為轉播站設置緊急車輛通道。陳偉信先生表示，根據消防處處長的意見，消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。主席留意到，申請地點上現有電視轉播站並無任何緊急車輛通道，她建議刪除要求設置緊急車輛通道的規定，並對規劃許可附帶條件(d)項作出相應修訂。小組委員會表示贊同。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。除非在該日期前，現時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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交詳細的航空安全評估，並實施評估內所鑑定的安全措施，而有關評估和措施必須符合民航處處長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的平面圖，內容涉及把地台水平盡量降低，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議和緩解措施，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 為申請地點提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意民航處處長的意見，即就實施確保航空安全措施而言，應向房屋及規劃地政局局長提出申請，讓有關構築物獲得豁免，不受《1997年香港機場(障礙管制)(第2號)令》規管；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即擬議發展屬《環境影響

評估條例》的指定工程項目，並須遵守該條例的法定要求。項目施工或運作前須取得環境許可；

- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即須就擬議發展申請短期租約；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界的意見，即根據《建築物條例》及相關規例，不准搭建任何違例建築物。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的道路，則擬議發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂。此外，根據《建築物條例》，進行任何擬議建築工程須正式提交申請，以待批准。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的條文；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。所提供的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即提醒申請人，根據《建築物條例》的規定，須向屋宇署提交擬議土力工程的資料，以待批准；以及
- (g) 留意警務處處長的意見，即擬議發展不應對連接申請地點的現有通道及警方通訊網絡構成任何干擾或阻礙。申請人應考慮電訊管理局有關電磁干擾事宜的監管和指引。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY/146 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1141 號餘段(部分)、1142 號 A 分段餘段、1143 號餘段(部分)、1147 號餘段(部分)及毗連政府土地設置臨時露天公眾停車場(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY/146 號)
-

簡介和提問部分

48. 小組委員會注意到，申請人於二零零六年十月三日向城規會要求，延期一個月對這宗申請作出決定，以便回應各政府部門所提出的意見。

商議部分

49. 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一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL-PS/250 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段
第 4 小分段至第 24 小分段、1340 號 B 分段餘段、
1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及
1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)
填土及挖土用作新界豁免管制屋宇發展及
私人發展計劃的擬議公用設施裝置(電力變壓房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/250 號)

簡介和提問部分

50. 這宗申請由一間公司提交，該公司的顧問是何田顧問工程師有限公司(下稱「何田顧問公司」)。劉志宏博士近期與何田顧問公司有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會注意到，申請人於二零零六年十月三日要求城規會延期對這宗申請作出決定，以便做好準備，就所接獲政府部門和公眾的意見作出回應。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/251 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗天水圍天福路與屏廈路交界處的政府土地
興建公共圖書館及體育館
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/251 號)
-

52. 這宗申請由康樂及文化事務署提交，並由阿特金斯中國有限公司(下稱「阿特金斯」)擔任顧問。劉志宏博士近期與阿特金斯有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會注意到，劉博士已經離席。

簡介和提問部分

53. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公共圖書館和體育館；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由毗鄰中學的校長提交的公眾意見書，表示關注交通、環境、安全及衛生事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。就該份公眾意見書而言，有關政府部門對這宗申請並無負面意見。為了進一步處理受關注的事宜，文件第 10.5(a)及(b)段建議加入合適的規劃許可附帶條件。此外，文件第 10.6(e)段亦建議加入一項指引性質

的條款，提醒申請人在施工階段把對環境造成的滋擾減至最低。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 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，有關規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。除非在該日期前，現時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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展的設計和布局，必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供泊車和上落客貨設施，並提供區內道路／交通通路的布局設計和落實有關設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 擬議發展進出通道的設計及有關設計的落實情況，必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署元朗地政專員提出申請永久政府撥地以興建擬議圖書館和體育館；
- (b) 留意消防處處長的意見，即在申請地點提供的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (c) 留意詳載於文件第 8.1.6 段，由規劃署總城市規劃師／

城市設計及園境提出關於擬議發展設計的意見；

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於附表所列地區編號 2，表示地底可能有含溶洞的大理岩。《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 4/2004 號》的規定須予遵守；以及
- (e) 在施工階段，擬議發展會在交通、安全及環境方面對毗鄰學校造成滋擾；申請人應盡力把有關滋擾減至最低。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/260 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田新村政府土地
設公共事業設施裝置(組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/260 號)
-

簡介和提問部分

57. 小組委員會注意到，申請人於二零零六年九月二十九日要求城規會延期對這宗申請作出決定，以便準備補充資料，回應附近村民所關注的事宜。

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/386 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉石湖塘第 106 約地段第 365 號 A 分段
設臨時蔬菜收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/386 號)
-

簡介和提問部分

59. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時蔬菜收集站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長支持這宗申請，因為申請對八鄉的農業活動有利。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民居，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由載於文件第 11.1 段。為處理環保署署長所關注的事項，規劃署於文件第 11.2(a)段建議附加一項限制作業時間的規劃許可附帶條件，並會告知申請人採取《處理露天貯存地點及其他臨時用途的環境問題作業指引》內訂明的有關環境方面的紓緩措施，以減低任何潛在的影響。

[吳祖南博士此時返回議席上。]

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十月二十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，作業時間須根據申請人的建議限於上午七時三十分至中午十二時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年四月二十日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年七月二十日或之前)提供擬議排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年四月二十日或之前)提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即提醒申請人，倘獲批給規劃許可，便須申請短期豁免書，以便把申請地點內搭建的違例構築物納入法定管制；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核由錦上路通往申請地點的擬議車輛通道的土地類別，以及該通道在管理及維修保養方面的責任誰屬；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即維修保養連接申請地點及錦上路的現有通道並非／不應由路政署負責；
- (d) 採取由環境保護署發出的《處理露天貯存地點及其他臨時用途的環境問題作業指引》內訂明的有關環境方面的紓緩措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非經一條這樣的道路直達，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所設置的緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/387 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉田心第 106 約地段第 210 號 C 分段第 1 小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/YL-KTS/387 號)
-

簡介和提問部分

63. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加一項條件，即提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。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。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即錦莆路基本上是一條用作維修排水道的通道。當局設計該通道的布局(單線雙程行車)時，目的並非為了配合該道路兩旁的進一步發展所產生的交通量。申請人須向元朗地政專員查核由申請地點通往錦莆路的道路的土地類別，並須澄清該道路在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及錦莆路的現有車輛通道並非由路政署負責維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。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；

- (d) 留意消防處處長的意見，即根據由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，申請人須提供緊急車輛通道及消防栓。有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附帶地盤平整及／或公共排水工程均須符合《建築物條例》的規定；同時，申請人須委任認可人士進行上述地盤平整及公共排水工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/388 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗元崗村第 106 約地段第 1616 號 E 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/YL-KTS/388 號)
-

簡介和提問部分

67. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，接獲 30 份公眾意見書，大部分由泓瀚花園的居民提交。他們以交通、環境及排污方面的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。對於由附近居民提出的反對，有關政府部

門對這宗申請並無負面意見。此外，申請地點亦涉及一幢獲核准的新界豁免管制屋宇，該屋宇屬於先前一宗擬建 11 幢小型屋宇申請(編號 A/DPA/YL-KTS/18)的一部分。城市規劃委員會於一九九二年批准該宗先前申請。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向元朗地政專員查核由申請地點通往錦上路的道路的土地類別，故此並不保證擬議通道能夠落實。申請人須澄清該道路在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點及錦上路的現有車輛通道並非由路政署負責維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的

標準水流；

- (d) 留意消防處處長的意見，即根據由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，申請人須提供緊急車輛通道及消防栓，而有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附帶地盤平整及／或公共排水工程均須符合《建築物條例》的規定；同時，申請人須委任認可人士進行上述地盤平整及公共排水工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PH/528 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 186 號 B 分段(部分)、186 號餘段(部分)、187 號 B 分段及 187 號 G 分段的規劃許可續期作臨時狗場、貓場及犬隻訓練中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/528 號)
-

簡介和提問部分

71. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把規劃許可續期作臨時狗場、貓場及犬隻訓練中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件

第 12.1 段。針對運輸署的意見，規劃署於文件第 12.3(c)段建議附加一項指引性質的條款，要求申請人進一步核實通往申請地點區內道路的類別。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零零九年十月二十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PH/441 的申請在申請地點落實為狗場提供的 24 小時機械通風裝置及隔音牆，必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PH/441 的申請在申請地點落實提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PH/441 的申請在申請地點落實栽種的現有樹木及為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年四月二十日或之前)在申請地點內提供新一批樹木，以替代已枯謝或失去的樹木，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年四月二十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即大部分根據批准書 12708 號在第 108 約地段 186 號 B 分段及 187 號 B 分段搭建的構築物，均須作農業或飼養禽畜用途。根據元朗地政專員的記錄，有關飼養禽畜業務已於一九九二年根據禽畜廢物管制計劃結束運作。由於有關構築物的用途已改變，元朗地政處會考慮終止上述批准書。申請人應申請短期豁免書，以便把申請地點內搭建的構築物納入法定管制內；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須確定通往粉錦公路的區內道路的土地類別，以及提供、管理及維修保養該道路的責任誰屬；
- (d) 留意元朗民政事務專員的意見，即通往粉錦公路的區內道路並非由元朗民政事務處鋪設及管理；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即在晚間應將狗隻留在圍封式狗場內，並須遵守由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於梧桐河的抽洪集水區內；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內所有違例構築物採取行動。即使批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的

行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即他最近巡查申請地點時，發現先前根據編號 A/YL-PH/441 申請而落實栽種用以美化環境的四棵樹木不知去向；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須自費負責處理該處所所產生的行業廢物。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-SK/135 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田蓮花地第 112 約地段
第 318 號 A 分段第 3 小分段 J 段
設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/135 號)
-

簡介及提問部分

75. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式支站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年十月二十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 將擬設電力組合式支站後移，以免佔用相鄰行人路；
- (b) 提交及落實美化環境建議，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；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，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。

78. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人必須往測繪處總部提交有關分割契據或土地分割圖，辦理註冊手續。除非事先取得元朗地政處的許可，否則不得搭建構築物。申請人應申請短期豁免書，將在申請地點搭建的構築物納入法定管制內；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西辦事處不會負責連接申請地點及錦上路的現有車輛通道的維修保養工作；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點提供的緊急車輛通道應符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的標準；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的

道路，亦非經一條這樣的道路到達，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部水務設施接駁至最接近而適當的政府總水管，為有關發展供水。申請人亦須解決任何與供水設施有關的土地問題(例如私人地段)，並須負責私人地段內的內部水務設施的建造、運作和維修保養工作，而有關情況須符合水務署的要求。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-HT/464 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3173 號 B 分段、3173 號 C 分段、3175 號、3176 號、3178 號(部分)、3184 號(部分)、3185 號及 3187 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及建築機械和設物流車車輛後勤中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/464 號)
-

簡介及提問部分

79. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及建築機械和設物流車車輛後勤中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的附近及／或通道設有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。就環境保護署署長所提出的關注，應予注意的是，沙江圍仔及鳳降村的大型住宅群與申請地點相距分別是約 250 米及 400 米。在過去數年，環境保護署署長沒有收到環境方面的投訴。應促請申請人採取《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的任何噪音影響。申請地點是六宗獲批給許可申請的所在地，上一宗申請(編號 A/YL-HT/436)獲批給較短的履行期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。該宗申請被撤銷許可，因為申請人沒有履行某些規劃許可附帶條件。由於申請人確曾盡力履行其他規劃許可附帶條件，城規會或可從寬考慮這宗申請，批給較短期的規劃許可及較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察有關情況。

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，有效期為兩年，即有效至二零零八年十月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府部門的規定將申請地點的界線後移，以免佔用工程項目第 7794TH 號「屏廈路改善計劃一餘下工程(廈村段之北部分)」的工程範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養根據編號 A/YL-HT/202 申請在申請地點上落實的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年一月二十日或之前提交保護樹木及美化環境建議，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，保護樹木及美化環境的建議必須

在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年四月二十日或之前落實，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) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年一月二十日或之前，就在申請地點所落實的現有排水設施提交情況記錄，而有關記錄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三個月內，即在二零零七年一月二十日或之前提交車輛通道建議，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年四月二十日或之前落實，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年一月二十日或之前在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 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；
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

82. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事

宜；

- (b) 留意批給較短的規劃許可有效期及履行期限，以監察有關規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 就在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；
- (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，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即必須澄清通往申請地點的道路的土地類別及管理／維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政／維修保養當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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)，建議及提供車輛進出通道。現時屏廈路與申請地點之間的道路的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (g) 留意載於文件第 10.1.7 段土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。

[區偉光先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xii) A/YL-LFS/151 申請把劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2847 號(部分)、2849 號、2850 號及 2857 號(部分)的許可續期作臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/151 號)

簡介及提問部分

83. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把許可續期作臨時私家車、輕型貨車及中型貨車公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見，表示反對這宗申請，因為可能會對天水圍的居民造成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。關於所收到的公眾意見，應予注意的是，噪音滋擾相信不會造成重大影響，因為申請地點在最接近的天水圍屋邨約 250 米以外，及由天影路及一條排水道所分隔。

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，即有效至二零零九年十月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內不得停泊／停放並無根據交通規例獲發給有

效牌照的車輛；

- (b) 申請地點內不得停泊／停放重型貨車或貨櫃車；
- (c) 由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施及美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年四月二十日或之前，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 就申請地點搭建的構築物，向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即必須澄清通往申請地點的車輛通道的土地類別及管理／維修保養的責任誰屬；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可不應理解為申請地點的任何現有構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》和相關規例作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決任何與供水設施有關的土地問題(例如私人地段)，並須負責私人地段內的支水管的鋪設、運作和維修保養工作，而有關情況須符合水務署的要求。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiii) A/YL-MP/154 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 104 約地段第 3235 號 A 分段至 3235 號 F 分段、3235 號餘段、3236 號 A 分段至 3236 號 G 分段、3236 號餘段、3237 號 A 分段至 3237 號 I 分段、3237 號餘段、3238 號 A 分段至 3238 號 F 分段、3238 號餘段、3239 號 A 分段至 3239 號 D 分段、3239 號餘段、3240 號、3241 號、3244 號 A 分段至 3244 號 D 分段、3244 號餘段、3245 號 A 分段至 3245 號 K 分段及 3245 號餘段和毗連政府土地填土及填塘用作獲批准的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/154 號)

簡介及提問部分

87. 小組委員會得悉申請人於二零零六年十月十三日要求城規會延期對其申請作出決定，以便擬備排水建議及提供有關加入政府土地的理據。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定告知申請人，給予兩個月

時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xiv) A/YL-NTM/203 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾石湖圍第 105 約地段第 419 號 A 分段、419 號 F 分段及 419 號 J 分段興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/203 號)

簡介及提問部分

89. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對擬在地段第 419 號 A 分段及 419 號 F 分段興建的新界豁免管制屋宇，但不支持擬在地段第 419 號 J 分段興建的新界豁免管制屋宇，理由載於文件第 13.1 段。規劃署不支持擬在地段第 419 號 J 分段興建的新界豁免管制屋宇，因爲該屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，其在「鄉村式發展」地帶以外的覆蓋範圍高於百分之五十，而且申請地點內沒有提供足夠資料，以證明不會對附近地區的排水造成不良影響。

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所提交申請的內容，批准擬在地段第 419 號A分段及 419 號F分段興建新界豁免管制屋宇的申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年十月二十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，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；以及
- (b) 提交排水建議及提供所確定的排水設施，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。

92. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即向元朗民政事務專員諮詢有關現有鄉村渠管的進一步資料及擬議渠務工程地點與渠管接駁的事宜，並向元朗地政專員諮詢申請地點以外的所有擬議渠務工程，以確保申請地點的排污暢通無阻；就污水排放及處理事宜取得環境保護署署長的同意；申請人須自行建造和維修保養所有擬議排水設施，並承擔所需費用；
- (b) 留意消防處處長的意見，即根據地政總署發出最近期的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」，遵守及提供緊急車輛通道及消防栓，而有關緊急車輛通道及消防栓的詳細消防安全規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即在申請地點附近的主水管未能提供標準的滅火裝置供水量；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非豁免附屬地盤平整工程及／或公用排水工程，必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士進行上述地盤平整工程及公用排水工程。

93. 小組委員會決定拒絕擬在地段第 419 號J分段興建新界豁免管

制屋宇的申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。一般而言，城市規劃委員會只會在要求改劃地帶作合適用途的情況下，才考慮批准有關申請；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因位於「鄉村式發展」地帶以外的覆蓋範圍高於百分之五十；
- (c) 應在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，以確保有秩序地進行發展，並提供足夠的基礎設施。倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例；以及
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，證明不會對附近地區的排水造成任何不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xv) A/YL-PN/15 在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗白泥第 135 約地段第 65 號餘段(部分)
興建臨時泰國佛寺(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/15 號)

簡介及提問部分

94. 小組委員會獲悉申請人於二零零六年十月五日要求城規會延期對其申請作出決定，以便解決有關政府部門提出的意見。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應

在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(xvi) A/YL-ST/322 在劃爲「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 4 號(部分)
關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)
連附屬地盤辦公室(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/322 號)

簡介及提問部分

96. 屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)連附屬地盤辦公室(爲期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，並關注到在交通及營運上的噪音滋擾，影響附近零散分布的民居。漁農自然護理署署長關注到，長遠來說會對濕地緩衝區內持續進行的發展造成生態影響；
- (d) 在法定公布期間，接獲三份公眾意見，理由是這項發展並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向及並無取得擁有人的同意。元朗民政事務專員亦收到米埔村村代表的反對，以同樣理由提出關注，即這項發展會對區內交通及環境造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。這項發展並不符合「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，這項發展並不符合經修訂的城市規劃委員會規劃指引編號 12B，因為申請書內沒有提供資料，證明這項發展不會對后海灣區濕地保育區魚塘的生態完整及生態價值帶來負面的場外滋擾影響，以及這項發展並不符合城市規劃委員會編號 13D，因為政府部門有負面的意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「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) 這項發展並不符合城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的經修訂規劃指引編號 12B，因為申請書內沒有提供資料，以證明這項發展不會對后海灣區濕地保育區魚塘的生態完整及生態價值帶來負面的場外滋擾影響；以及
- (c) 這項發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為政府部門有負面意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳偉信先生及屯門及元朗高級城市規劃師李志源先生出席回答委員的詢問，陳先生及李先生此時離席。]

備註

99. 主席表示，議程餘下項目的討論過程不會公開讓市民觀看，因為這個項目是一宗在二零零四年《城市規劃(修訂)條例》生效前提交的申請。