

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年二月二十三日下午二時三十分
舉行的第 **344** 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

譚鳳儀教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

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

地政總署助理署長／新界
霍麗棧女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎰琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
龍小玉女士

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二零零七年二月二日 第 343 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」)二零零七年二月二日第 343 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

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-TMT/1 申請修訂《大網仔及斬竹灣
分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》
把西貢斬竹灣第 257 約地段第 498 號餘段
由「海岸保護區(1)」地帶改劃為「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-TMT/1 號)

簡介和提問部分

3. 小組委員會知悉申請人於二零零七年二月二日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便解決政府部門提出的關注事

宜。

商議部分

4. 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三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/136 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌
第 210 約地段第 300 號、第 305 號餘段、
第 306 號餘段、第 307 號餘段、
第 343 號 A 分段第 2 小分段(部分)、
第 344 號、第 345 號、第 346 號、第 347 號及
第 349 號餘段(部分)和毗連政府土地
進行屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/136 號)
-

簡介和提問部分

5. 小組委員會知悉申請人於二零零七年二月十四日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對這宗申請作出決定，以便解決有關政府部門提出技術方面的關注事宜。這宗申請由一間公司提交，而屈基夫及何有限公司(下稱「屈基夫」)是該公司的顧問。劉志宏博士近期與屈基夫有業務往來，他就此議項申報利益。由於文件關於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而且城規會的慣常做法是同意有關要求，所以委員同意劉志宏博士無須離席。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/140 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 434 號 F 分段、
第 494 號 D 分段、第 494 號 E 分段、
第 496 號 F 分段、第 496 號 G 分段、
第 497 號 K 分段及第 497 號 L 分段
興建兩幢屋宇(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/SK-HC/140 號)
-

簡介和提問部分

[簡松年先生在簡介部分參加會議。]

7. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關土地大部分為優質農地；
- (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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點和附近地區的土地並非常耕農地。擬建的小型屋宇符合《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》的規定，也與附近鄉郊和鄉村環境(現有村屋

在申請地點 70 米範圍內)協調。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何建築工程前須先提交考古調查，並在發現考古遺物時進行搶救挖掘，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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；

10. 小組委員會亦同意告知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，並解決與供水相關的任何土地問題。申請人亦須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TKO/80 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
將軍澳第 73 區將軍澳市地段第 92 號
開辦教育機構(專上學院)(修訂核准計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/80 號)
-

簡介和提問部分

11. 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) 擬開辦的教育機構(專上學院)(修訂核准計劃)；

- (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 10.1 段。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 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，但條件是申請人須提交並落實環境緩解措施的建議，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。

14. 小組委員會亦同意告知申請人就擬議發展向地政總署署長申請修訂契約。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的提問。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和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/2 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/12》
把大埔汀角第 17 約多幅地段及毗連政府土地
由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/2 號)

簡介和提問部分

15. 小組委員會知悉申請人於二零零七年一月十六日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便處理政府部門提出的關注事宜。

商議部分

16. 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三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/NE-KTN/120 擬在劃為「農業」地帶的古洞北
河上鄉第 95 約地段第 1017 號(部分)、
第 1018 號、第 1020 號 C 分段、
第 1021 號(部分)、第 1022 號(部分)、
第 1023 號、第 1024 號(部分)、
第 1025 號(部分)及第 1026 號餘段(部分)
闢設臨時貨倉以存放已包裝商品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/120 號)

簡介和提問部分

17. 小組委員會知悉申請人於二零零七年一月三十日要求城市規劃委員會延期對這宗申請作出決定，以便解決政府部門提出技術方面的關注事宜。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/351 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1536 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/351 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小型屋宇(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) 在這宗申請的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。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 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二零一一年二月二十三日止。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，否則許可會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規會的要求；以及
- (b) 提供排水設施建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求。

22. 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：
 - (i) 把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管、解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段的問題)，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 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，以及
- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TKL/294 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的粉嶺坪洋村第 79 約地段第 882 號 B 分段及第 882 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/294 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點屬優質農地；
- (d) 在這宗申請的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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議小型屋宇符合《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》的規定，而且與附近的村落並非不相協調。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 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二零一一年二月二十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交和落實排水設施建議，而有關建議和落實情況須符

合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (b) 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規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管、解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段的問題)，以及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) 申請地點附近的水管未能提供標準的滅火水流；

- (iii) 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。申請人須遵守環境保護署訂定的最新排放標準，並在公眾污水渠鋪設妥當後，把有關污水渠與污水收集系統接駁；以及

(b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TK/225 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村第28約地段第768號餘段(部分)闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/225號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(組合式電力變壓器)；
- (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——規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對該申請。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一一年二月二十三日止。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，否則許可會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規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須向地政總署大埔地政專員申請短期豁免書；
- (b) 由於擬議組合式變壓器不是獲豁免的建築工程，因此須在展開工程前，把建築圖則提交建築事務監督批准；
- (c) 緊急車輛通道安排須遵照由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑進出守則》第 VI 部所載的規定；
- (d) 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(包括私人地段的問

題)，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及

- (e) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TP/386 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新圍仔村第 5 約地段第 829 號 B 分段、第 829 號 C 分段、第 829 號 D 分段、第 829 號 E 分段、第 829 號 F 分段及第 829 號 G 分段興建六幢屋宇(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/386 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 六幢擬議屋宇(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，理由載於相關文件第 12.1 段。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二十三日止。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規會的要求；
- (b) 提交排水建議並提供有關設施，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而上述設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須自費為擬議發展提供適當的排水設施，並留意申請地點附近沒有公共雨水疏導設施；
- (b) 就擬議發展屬意採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見，因為申請地點雖可接駁公共污水收集系統，但兩者仍相隔一段距離(約 30 米)；
- (c) 評估是否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；
- (d) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在建築工程展開前，申請人及其承辦商應聯絡中華電力有限公司，並要求改變低壓架空電纜的路線，遠離擬議發展；以及
- (e) 落實適當措施以避免影響附近樹木。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/TP/388 擬在劃為「康樂優先區」地帶的大埔大埔市地段第 150 號(部分)紅林路 1 號滌濤山 17 號屋的屋宇建造私人泳池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/388 號)
-

35. 提交這宗申請的公司由黃志明建築工程有限公司(下稱「黃志明」)擔任顧問。劉志宏博士近期與黃志明有業務往來，故就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為屋宇建造私人泳池；
- (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 10.1 段。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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，即提交排污影響評估，而有關評估須符合渠務署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二十三日止。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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議泳池排放出來的是受污染的水，不得排放到任何公共雨水疏導系統或天然河道；以及
- (b) 就把受污染的水排放到公共污水收集系統前應如何處理一事徵詢環境保護署署長的意見。

[劉志宏博士此時返回議席，梁廣灝先生則於此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/ST/647 擬在劃為「綠化地帶」的沙田銅鑼灣山路沙田市地段第 421 號(部分)設置政府垃圾收集站(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/647 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議政府垃圾收集站(下稱「收集站」)；
- (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兩份公眾意見書。其中一名提意見人經營安老院，關注到把大量垃圾搬往距離現有位置更遠的擬議收集站，可能會構成運輸及員工安全問題。另一名提意見人反對這宗申請，理由是會對交通及環境造成不良影響，而產生的噪音／空氣污染／氣味，亦會對附近居民造成滋擾；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 12.1 至 12.3 段。安老院經營者所提出的關注事項可交予有關政府部門進行調查，以決定是否須採取行動。至於另一名提意見人所關注的事項，申請地點內將會為垃圾車提供停車及轉動空間。此外，擬議收集站與銅鑼灣山路之間將會栽種植物作為屏障，以盡量減低收集站運作期間造成的影響。有關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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二零一一年二月二十三日止。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) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置建議，並落實有關設施，而有關建議和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 擬議代償性栽種盡量採用本土植物種類；
- (b) 現有水管會受到影響，倘因受擬議發展影響而須進行任何改道工程，申請人須承擔有關費用；
- (c) 倘擬議發展須進行地盤平整工程，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (d) 留意環境保護署就垃圾收集站設計提出的意見(載於文件第 10.1.3 段)，以盡量減低對環境造成的影響。

[梁廣灝先生於此時返回議席。]

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/MOS/61-3 申請修訂規劃申請編號 A/MOS/61 的總綱發展藍圖
—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/61-3 號)

44. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一間附屬公司提出，葉天養先生最近與恒基有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會備悉，葉先生已就未能出席會議致歉。

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施——擬修訂規劃申請編號 A/MOS/61 的總綱發展藍圖；
- (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，當局並無接獲公眾意見，但接獲由沙田民政事務專員轉交一份區內人士的反對，對行人和單車通道、擬議發展造成「牆壁效應」和增加車位三方面表示關注；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 8.1 至 8.3 段載列的理由，不反對這宗申請。區內人士的反對意見與在反對先前規劃申請時所提出者大致相同。經核准的規劃大綱

訂明，須在有關發展內建造一條隔離、直接和方便的公共行人道，因此，提意見人對於行人和單車通道的關注已經解決。關於擬議發展造成「牆壁效應」的問題，在核准計劃中有關建造觀景廊／通風廊的建議，在現時的總綱發展藍圖中亦予保留。今次建議更改住宅大廈第 T11 至 T13 座的布局屬於輕微修訂。增加車位的修訂建議亦早已在考慮先前規劃申請編號 A/MOS/61-2 時獲得批准。相關政府部門對擬議修訂中有關交通和視覺部分沒有負面意見。

46. 霍麗棧女士指出，「綜合發展區(1)」地帶東北部用地是可獨立轉讓的，由於該用地日後會獨立出售，因此，她詢問可否僅訂定該用地的總樓面面積上限，而無須在總綱發展藍圖上預先釐定建築物的布局設計，以便為日後設計和布局提供彈性。秘書指出，申請地點整塊土地在分區計劃大綱圖中被劃為「綜合發展區(1)」地帶，其規劃意向是以綜合方式進行中密度住宅發展連商業及政府、機構或社區設施。「綜合發展區」地帶的區劃，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在劃為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須提交一份總綱發展藍圖，以展示整塊用地發展計劃的綜合和整體設計。提交總綱發展藍圖是一項法定要求，必須遵守。關於該可獨立轉讓土地，發展商日後如擬更改經核准的總綱發展藍圖，可根據申請規劃許可制度提交總綱發展藍圖修訂本，以供小組委員會考慮。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

47. 副主席請委員留意文件第 8.3 段和圖 AA-5，並詢問擬議發展會否造成「牆壁效應」，以及對毗鄰地方的通風情況有何影響。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應時指出，根據文件圖 AA-3，一如總綱發展藍圖所示，日後建造四條觀景廊／通風廊後，將會避免出現「牆壁效應」。擬議的建築物高度輪廓，是把建築物高度由 32 層漸次降低至 10 層，令建築物高度由烏溪沙站日後的高層發展暢順銜接至白石日後的低層發展。主席認為擬議發展符合中密度住宅發展的規劃意向，即限定最高住用地積比率為三倍、最大非住用總樓面面積為 10 000 平方米。總綱發展藍圖的擬議修訂不涉及改動主要的發展規範。

商議部分

48. 主席認為，現時的計劃符合經核准的規劃大綱的規定。鑑於申請的擬議修訂均屬於輕微修訂，故此可考慮批准這宗申請。

49. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條和第 16 條，並按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關的總綱發展藍圖和這宗申請。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，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附帶下列條件：

- (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規會的要求；
- (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規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境總綱計劃(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規會的要求；
- (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規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核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規會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、泊車位、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規會的要求；
- (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規會的要求；

- (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規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道和落實防火措施，而有關設施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 提供一所幼稚園，而有關設施必須符合教育統籌局局長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的文化遺產影響評估，包括考古調查和歷史調查報告，並落實其中的建議，而有關評估和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估和提供其中的排水設施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水排放影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 提供經修訂污水排放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規會的要求；
- (o) 為受擬議發展影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 提交工程進度表，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規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意根據《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規會主席核證，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) 留意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；以及
- (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應付擬議發展的需求。

[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、大埔及北區陳永榮先生出席會議解答委員的詢問。許先生和陳先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮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。]

[鄭心怡女士此時加入會議。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) 進一步考慮編號 A/YL-PS/260 的申請
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗屏山洪水橋短期租約第 1313 號(部分)
設置臨時清洗巴士裝置附循環再用水裝置(為期 3 年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/260 號)

51. 提出這宗申請的公司由區兆堅建築及工程設計顧問有限公司擔任顧問，劉志宏博士近期與該顧問公司有業務往來，故就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

52. 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) 擬議臨時清洗巴士裝置附循環再用水裝置，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長反對這宗申請，理由是申請地點距離最接近的住用構築物只有約 10 米，操作擬議清洗裝置和附循環再用裝置發出的噪音，加上現時巴士轉動和停泊的噪音很可能會對附近易受影響設施帶來過量噪音。渠務署署長指出，申請書內並無提供排水建議；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 3.1 段載列的理由，不支持這宗申請，即申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境和排水造成負面影響。

53. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時指出，申請人曾表示清洗巴士裝置所發出的噪音符合《噪音管制條例》的規定，但卻沒有提交任何技術評估，以支持這個說法。

商議部分

54. 主席表示，由於申請人沒有提交任何資料，以解決擬議清洗巴士裝置對附近環境可能造成的噪音滋擾和渠務影響，故此不應批准這宗申請。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境和排水造成負面影響。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-PS/265 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 153 號餘段、第 154 號及第 155 號餘段闢設臨時有蓋及露天廢五金存放場(為期 3 年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/265 號)
-

簡介及提問部分

56. 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) 臨時有蓋及露天存放廢五金，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，因為申請地點及／或通道附近設有易受影響用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請書內沒有提供任何資料，以證明擬議發展不會對現有景觀造成負面影響。渠務署署長表示，申請書內並無提供詳細的排水建議。運輸署助理署長／新界認為，批准這宗申請可能會立下不良先例，累積影響所及，可能會對附近道路網的交通帶來負面影響；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲五份公眾意見，反對這宗申請，理由是申請用途不單會造成交通意外和污染環境，亦會為區內居民帶來噪音滋擾及衛生和健康問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段和第 12.3 段載列的理由，不支持這宗申請，即申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與申請地點附近的民居不相協調。申請書內沒有提供任何資料，以證明申請用途不會對附近地方的環境、交通和景觀造成不良影響，批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 主席指出，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 4 類地區內，然而並無特殊情況足以令這宗申請獲得批准。

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 使用申請地點作臨時有蓋及露天貯物並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。申請書內沒有任何理據足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為並無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且申請用途亦與鄰近民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供任何資料，以證明有關用途不會對附近地方的環境、交通和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/TM/355 在劃為「工業」地帶的屯門建泰街 6 號
恒威工業中心地下工場 214 號(部分)及 215 號(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/355 號)

60. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一間附屬公司提出，葉天養先生最近與恒基有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會備悉，葉天養先生已就未能出席會議致歉。

簡介及提問部分

61. 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) 經營商店及服務行業(地產代理)；
- (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——規劃署基於文件第 11.2 和 11.3 段載列的理由，不反對這宗申請，並建議批給三年期的臨時規劃許可，以監察區內工業樓面空間的供求情況。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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，即有效至二零一零年二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年八月二十三日或之前)，提交並落實在申請處所提供消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不作另行通知。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給三年期的臨時規劃許可是為了監察區內工業樓面空間的供求情況；

- (b) 屯門地政專員的意見，即應促請申請人申請豁免書；如獲批給豁免書，並須遵守當中的條款和條件；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即築建牆壁把申請處所和毗連單位／走廊分隔，而該牆的抗火時效至少達兩小時；以及
- (d) 消防處處長的意見，即就申請處所的耐火結構而言，應促請申請人遵守屋宇署所管理的《耐火結構守則》中的有關規定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/271 擬在劃為「其他指定用途」
註明「鐵路專用範圍」地帶的
元朗第 107 約地段第 422 號 A 分段、
第 422 號 B 分段、第 433 號 A 分段(部分)、
第 434 號(部分)、第 435 號、
第 1736 號 A 分段第 1 小分段(部分)
及第 1736 號 C 分段第 2 小分段(部分)
臨時露天存放車輛
(私家車及貨車，不包括貨櫃車)(為期 1 年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/271 號)
-

簡介及提問部分

65. 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) 擬議臨時露天存放車輛(私家車及貨車，不包括貨櫃車)，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近設有易受影響用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。渠務署署長認為，申請書內有關排水方面的資料不足。元朗地政專員指出，擬議車輛通道涉及在

政府土地和私人地段違法築橋，做法並不恰當；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲申請地點毗連私人土地的業權人提出的公眾意見，基於申請人非法使用其土地作這項發展的擬議車輛通道，提出強烈反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 和 12.3 段載列的理由，不支持這宗申請，即政府部門對這宗申請提出負面意見；申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境和排水造成不良影響。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 主席認為，既然政府部門提出負面意見，擬議車輛通道安排涉及的問題亦尚未解決，因此，不支持這宗申請。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為政府部門提出負面意見；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對附近地方的環境和排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/272 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 103 約地段第 85 號餘段及第 86 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/272 號)
-

69. 這宗申請是由地政總署元朗地政專員代表申請人提交的，因此地政總署代表霍麗棧女士就此議項申報利益。

[霍麗棧女士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

70. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段載列的理由，不反對這宗申請。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 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條件，規定申請人提交並切實執行保護樹木和美化環境建議，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。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。

73. 小組委員會亦同意告知申請人留意下列事宜：

- (a) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與青山公路之間的任何現有車輛通道，並非／不應由該署負責維修保養；
- (b) 渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應阻礙現有的地面水流，否則便應採取相應的紓解措施；
- (c) 消防處處長的意見，即申請人須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓及消防裝置。有關緊急車輛通道、消

防栓及消防裝置的詳細消防安全規定，會在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後釐訂；

- (d) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即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，以便為發展項目供水，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段)，同時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；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有非獲豁免的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，申請人並須委任認可人士進行有關的地盤平整工程及公用排水工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-PH/537 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 98 號(部分)、
第 99 號及第 100 號(部分)
臨時露天存放建築機械(為期 3 年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/537 號)
-

74. 提出這宗申請的公司由才鴻顧問有限公司擔任顧問，劉志宏博士近期與該顧問公司有業務往來，故就此議項申報利益

[劉志宏博士此時離席；霍麗棧女士此時返回會議席上。]

簡介及提問部分

75. 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) 臨時露天存放建築機械，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

為申請地點附近設有易受影響用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請用途與區內現有的景觀特色不相協調，故此反對這宗申請。渠務署署長表示，申請書內並無提供排水建議；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控收到一名區內居民投訴，擔心機油和污水等污染物可能會經申請地點的沙井和流動廁所排放出鄰近河道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 至 12.4 段載列的理由，不支持這宗申請，即有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請地點從未獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請提出負面意見；申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境、排水和景觀造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，令區內同類申請的數目迅速增加。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 主席指出，這項發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為政府部門提出負面意見及區內人士表示反對，故此不應批准這宗申請。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關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」所頒布的規劃指引編號

13D，因為申請地點從未獲批給規劃許可，政府部門亦對這宗申請提出負面意見；

- (c) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令區內同類申請數目迅速增加。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-TT/206 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1562 號 A 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1562 號 A 分段第 1 小分段 V 分段和毗連政府土地臨時露天存放機械(為期 2 年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/206 號)
-

79. 提出這宗申請的公司由才鴻顧問有限公司擔任顧問，劉志宏博士近期與該顧問公司有業務往來，故就此議項申報利益。委員會備悉，劉博士已經離席。

簡介及提問部分

80. 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) 臨時露天存放機械，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近設有易受影響用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為從景觀規劃的角度考慮，申請人所提交的美化環境建議並不理想。運輸署助理署長／新界表示，倘批准這宗申請，可能會為其他同類申請立下不良

先例，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見，基於交通、環境、景觀和衛生的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 和 12.3 段載列的理由，不支持這宗申請，即擬議發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與申請地點附近的民居和農業用途不相協調。政府部門對這宗申請提出負面意見；申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的環境、交通和景觀造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 主席指出，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，擬議發展坐落於第 4 類地區內，而且與申請地點附近的民居和農業用途不相協調，故此不應批准這宗申請。

83. 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，即劃定現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。申請書內沒有提供充分的理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為有關發展與申請地點附近的民居和農業用途不相協調。並無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且政府部門亦對申請用途提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的環境、交通和景觀造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和李先生此時離席。]

議程項目 9

其他事項

84. 議事完畢，會議於下午三時四十分結束。