

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年三月二十三日下午二時三十分舉行的
第 346 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

陳偉明先生

簡松年先生

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

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
苗力思先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

姚思教授

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
鄭鴻亮先生

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
李美芬女士

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三月九日 第 345 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年三月九日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 345 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) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 11 號(11/06)
把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘
開源道 75 號業發工業大廈(第二期)6 樓第 G 及 H
室用作臨時批發用途(為期三年)
(申請編號 A/K14/473)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年六月二十一日接獲有關上訴個案，上訴人反對城市規劃委員會駁回一宗覆核申請(編號 A/K14/473)的決定。有關申請擬把在觀塘(南部)分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地作臨時批發用途(為期三年)。上訴人於二零零七年三月十三日主動放棄有關上訴。二零零七年三月二十日，上訴委員會正式確認這宗上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條予以放棄。

(b) 上訴個案統計數字

3. 截至二零零七年三月二十三日止，共有 24 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

| | | |
|----------|---|-----|
| 得直 | : | 17 |
| 駁回 | : | 95 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 121 |
| 有待聆訊 | : | 24 |
| 有待裁決 | : | 5 |
| 合計 | : | 262 |

[陳嘉敏女士及區偉光先生此時到達出席會議。]

一般事項

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(整個議程項目)]

二零零六／零七年度新界法定圖則指定為
「綜合發展區」用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/07 號)

4. 高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生指出，城規會於一九九九年五月同意，就指定為「綜合發展區」超過三年的用地每年檢討一次。這項檢討有助小組委員會考慮把合適的土地改劃為其他適當的用途地帶，並監察發展的進度。這份文件旨在向委員簡介最近一次檢討的結果。他繼而按文件詳載的內容向委員簡介檢討的結果，並陳述下列要點：

- (a) 新界有 64 塊「綜合發展區」用地，其中三塊指定為該用途不足三年。這項檢討的範圍涵蓋 61 塊指定為該用途超過三年的用地，其中有 23 塊用地尚未擬備核准總綱發展藍圖。

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有 23 塊，當局建議保留其中 19 塊相關用地，主要理由是該等用地已納入批地計劃、現正進行規劃研究／檢討、就落實發展而言已有一定進展或涉及尚待處理的關注事項(例如對交通、環境及視覺的影響)。保留用地的詳細理據載於文件的附錄 I；
- (c) 小組委員會先前同意改劃其餘四塊「綜合發展區」用地(編號 NTW10 至 13)的用途地帶。不過，由於擬議后海灣幹線的東行連接路可能會穿越這些「綜合發展區」用地，故暫緩改劃用途地帶。路政署現正研究東行連接路的路線方案。這些用地的詳細資料載於文件的附錄 II；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有 38 塊，當局建議保留其中 33 塊相關用地。保留用地的詳細理據載於文件的附錄 III；
- (e) 小組委員會先前同意改劃另外三塊用地的用途地帶。由於涉及其中兩塊用地(編號 NTW20 及 YL-A1)的擬議修訂項目屬於技術性質，且沒有迫切需要即時改劃用途地帶，故有關擬議修訂項目可在稍後時間連同其他對元朗分區計劃大綱圖作出的修訂項目一併在憲報上公布。就餘下的一塊用地(編號 NTW32B)而言，當局會檢討擬議用途地帶，以反映已完成的發展項目。這些用地的發展進度詳情載於文件的附錄 IV；

(f) 其餘兩塊用地則可改劃作其他用途。位於屯門福亨村路及藍地大街交界的「綜合發展區」用地(編號 NTW29)已進入發展的較後階段，倘有關人士履行所有規劃許可附帶條件，該用地便適宜改劃作其他用途。另一塊位於屯門虎地嶺南大學校園東北面的用地(編號 NTW32A)涉及一個分兩個階段實施的發展項目，第一期位於屯門市地段 399 號的住宅發展項目已經完成，適宜改劃作其他用途。不過，有關方面並未就第二期發展申請換地，故仍須保留「綜合發展區」的用途地帶劃分，以待整個發展項目竣工。

5. 一名委員詢問，自從小組委員會於二零零二年同意改劃用途地帶以來，有否就有關四塊位於厦村的「綜合發展區」用地(編號 NTW10)改劃用途地帶的建議諮詢厦村鄉事委員會。同一名委員亦詢問，文件第 4.2.6 段載述發展商在交回的 11 份回覆中作出了什麼回應。

6. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時指出，由於路政署現正研究東行連接路的路線方案，位於厦村的四塊用地仍劃為「綜合發展區」地帶。在現階段，由於時間尚早，故並未進行任何諮詢。主席補充說，在確定擬對厦村分區計劃大綱圖作出的修訂項目後，便可進行諮詢。

7. 高級城市規劃師 / 都會及市區更新葉子季先生表示，第 4.2.6 段載述的 11 份問卷回覆，由負責個別「綜合發展區」用地的發展商交回。上述問卷主要用作收集發展商對落實「綜合發展區」用地發展進度的意見，以及在履行規劃許可附帶條件時，有否遇到任何困難。

8. 有關圖 32 所示的用地編號 NTW 39，另一名委員關注用地範圍內及毗連的濕地會受到影響。由於擬議北環線會穿越該塊用地，而中央部分又被漁業研究站分隔，落實發展「綜合發展區」用地是否可行亦成疑問。這名委員留意到，倘濕地的生態受到破壞，要處理便非常困難；而該用地的規劃許可有效期將於二零零七年十月五日屆滿，故表示或有需要就該用地被劃為「綜合發展區」地帶一事進行檢討。

9. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應說，有關規劃許可最初於一九九八年批出，以便在該用地進行綜合住宅發展附連商業、政府、機構或社區及休憩用地設施，該用地當時被劃為「未決定用途」地帶。該用地隨後於一九九九年改劃為「綜合發展區」地帶，以實施較妥善的規劃管制。編號 A/YL-KTN/118 的申請於二零零一年獲小組委員會批准，規劃許可有效期已延長至二零零七年十月五日。另有一宗申請於二零零六年十二月提交，擬把核准計劃項目向東擴展至毗鄰「未決定用途」地帶，應申請人的要求，當局已延期考慮這宗申請。該申請人須處理當局就這宗申請而言所關注的濕地生態影響的事項，委員可在該階段考慮有關事宜。

10. 主席指出，這次檢討旨在就落實發展「綜合發展區」用地的進度提供最新資料，並探討可促進落實發展的方法。就尚未擬備核准總綱發展藍圖的用地而言，則須考慮是否需要檢討用途地帶界線或改劃用途地帶。就已擬備核准總綱發展藍圖的用地(包括是次討論的用地)而言，則較着重落實發展的進度。

11. 同一名委員詢問該規劃許可限期會否不斷延長。秘書解釋說，有關延長展開發展期限的申請，會根據城市規劃委員會所頒布的有關「延長展開發展的期限」的規劃指引(編號 35A)作出評審，考慮因素包括申請人提出的理據；規劃情況有否重大改變；會否對規劃造成負面影響；延期展開發展是否因申請人無法控制的技術／實際問題所致；以及申請人能否證明已採取合理行動以落實發展並已履行規劃許可附帶條件。當局可待申請人申請進一步延期展開發展時，才考慮是否有需要檢討有關「綜合發展區」用地的地帶劃分。不過，倘擬議發展於二零零七年十月五日前已經展開(例如整體建築圖則已獲批准)，便無須再申請延期。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 知悉新界法定圖則所指定的「綜合發展區」用地的檢討結果；

- (b) 知悉小組委員會先前所同意的事項，即就文件第 4.1.2 及 4.2.3 段提及的用地改劃用途地帶；詳情載於文件附錄 II 及 IV；以及
- (c) 同意文件第 4.1.1 及 4.2.2 段所提及的事項，即保留指定為「綜合發展區」的用地；詳情載於文件附錄 I 及 III。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生出席回答委員的詢問。他們於此時離席。]

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、大埔及北區賴碧紅女士此時獲邀出席會議。]

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/FSS/168 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂村業豐街 13 號多利工業大廈(第 51 約地段第 5346 號)地下工場 A 闢設危險品倉(儲存雪種)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/168 號)
-

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議危險品倉(儲存雪種)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，以安全、裝卸危險品會造成阻塞及物業價值下降為理由提出反對。民政事務專員亦接獲四份由區內人士提出的反對；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 10.1 段。擬議危險品倉規模細小，而且位於工業大廈地面。此用途與附近其他工業用途並非不相協調，不會造成重大不良影響。有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。透過附加有關提供消防裝置的附帶條件，便可解決對安全的關注。就裝卸貨物而言，申請地點位於工業大廈地面，可使用地面的貨物裝卸區。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 委員同意擬議用途與附近的工業用途互相協調。

16. 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三月二十三日止。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) 提供消防裝置，有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提供環境紓緩措施，有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即發展建議涉及改建及加建工程，申請人須向北區地政處提交改建及加建工程建議，以便根據契約審批；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，即倘儲存的雪種(例如 R290、R600a 或 R600)含有石油氣，便須根據《氣體安全條例》(第 51 章)就儲存器類別及儲存事宜，事先向機電工程署氣體標準事務處提出申請，以供批准；
- (c) 留意消防處處長的意見，即：
 - (i) 根據《危險品條例》(第 295 章)，任何人擬儲存或使用危險品，必須向消防處危險品課正式提交申請，以便通知消防處處長；
 - (ii) 擬議危險品倉只准儲存非易燃的第 2 類危險品，否則便須提供大型消防裝置；以及
 - (iii) 危險品倉須保持良好通風，時刻保持每小時換氣 20 次，否則便須提供機械通風系統。
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即發展建議須符合《建築物條例》及相關規例的規定；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/MOS/69 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的馬鞍山鞍駿街 15 號雅濤居地下 1 室闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/69 號)
-

簡介及提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份表示沒有意見，其餘兩份則提出反對，理由是商場的地方應保留作零售或飲食店舖，以及擬議宗教機構會對居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議教堂位於發展項目的特別設計非住宅部分，與其他在同一層的店舖及服務行業互相協調，不會對居民造成滋擾。擬議教堂亦不會對交通及環境造成不良影響。有關政府部門並無提出反對或負面意見。另外，有關發展項目的商業部分仍有空置店舖，可作零售或食肆用途。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 委員認為，擬議宗教機構位於發展項目的非住宅部分，不大可能對居民造成滋擾。

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三月二十三日止。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。這項許可須附加一項條件，即提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就申請用途向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 遵守《建築物條例》的規定，為教堂的會眾提供衛生設備，並在教堂範圍與商場其餘範圍之間設置耐火時效不少於兩小時的牆壁及地板。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/NE-KTS/246 在劃為「綠化地帶」的上水古洞南蓮塘尾第 91 約地段第 3336 號和毗連政府土地臨時存放古董車及家居用品
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/246 號)
-

簡介及提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放古董車及家居用品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；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 11.1 段。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 委員得悉先前曾三次批給規劃許可，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年三月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年六月二十三日或之前)提交根據先前規劃許可(編號A/NE-KTS/180)設置的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月二十三日或之前)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規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十二月二十三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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(b)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
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。

27. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可只批准申請的用途。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他現有用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

28. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 為申請地點向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (c) 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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/NE-KTS/247 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水古洞南金錢第 92 約地段第 1304 號餘段及第 2598 號關設附設於一幢屋宇的臨時游泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/247 號)
-

簡介及提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時游泳池；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；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 10.1 段。

[陳炳煥先生於此時暫時離席。]

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年三月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月二十三日或之前)提交排水建議(包括處理游泳池排放物的建議)，而有關排水建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，排水建議(包括處理游泳池的排放物的建議)必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十二月二十三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月二十三日或之前)提交有關消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關消防裝置的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十

二月二十三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年九月二十三日或之前)提交保護樹木計劃及美化環境建議，而有關計劃及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，有關保護樹木計劃及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十二月二十三日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即申請人須根據契約就擬建游泳池提交申請，以供批准。不過，地政總署會按現行政策處理每一宗個案，並不保證上述申請會獲得批准；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 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且適合的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(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內；以及

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

(i) 由於有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，當局會在申請人提交建築圖則的階段，才根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定有關發展密度；以及

(ii) 屋宇的緊急車輛通道及機房須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/NE-KLH/358 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 263 號 D 分段第 6 小分段、第 263 號 D 分段第 9 小分段、第 263 號 D 分段第 12 小分段及第 263 號 D 分段第 13 小分段興建四幢屋宇(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/NE-KLH/358 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建四幢屋宇(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，因為申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持在地段第 263 號 D

分段第 6 小分段及第 263 號 D 分段第 13 小分段興建擬議屋宇，因為該兩幢小型屋宇位於集水區內，但未能接駁公共污水渠；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對在地段第 263 號 D 分段第 9 小分段及第 263 號 D 分段第 12 小分段興建擬議屋宇(小型屋宇編號 2 及 3)，但不支持在地段第 263 號 D 分段第 6 小分段及第 263 號 D 分段第 13 小分段興建擬議屋宇(小型屋宇編號 1 及 4)，理由詳載於相關文件第 11.1 段。擬議小型屋宇編號 2 及 3 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」)，因為這兩幢小型屋宇可接駁區內已計劃興建的污水收集系統。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但所有其他有關政府部門均沒有提出反對。不過，擬議小型屋宇編號 1 及 4 並不符合臨時準則，因為這兩幢小型屋宇未能接駁區內現有或已計劃興建的污水收集系統。環保署署長及水務署總工程師／發展(2)亦不支持興建這兩幢擬議小型屋宇。批准興建兩幢後述的屋宇會為區內同類申請立下不良先例。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

34. 委員就申請提出下列問題及意見：

- (a) 四幢屋宇位置接近，為何小型屋宇編號 2 及 3 可接駁已計劃鋪設的污水渠，但小型屋宇編號 1 及 4 卻不能接駁；
- (b) 倘把小型屋宇編號 1 及 4 的私人污水渠接駁小型屋宇編號 2 及 3 的私人污水渠，從而令四幢屋宇均可接駁已計劃在「鄉村式發展」地帶內鋪設的公共污水渠，以符合臨時準則，這樣或許可行；以及
- (c) 曾否把上文(b)段所述的可行方法告知申請人。

35. 許惠強先生的回應如下：

- (a) 已計劃鋪設的公共污水渠位於「鄉村式發展」地帶內。就位於「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇而言，倘相關擬議化糞池並非位於「鄉村式發展」地帶內，便不能接駁公共污水渠。根據臨時準則及由環境保護署(下稱「環保署」)、水務署、地政總署及規劃署所達成的跨部門協議，倘擬議小型屋宇完全或部分位於「鄉村式發展」地帶內，才會獲得從優考慮；
- (b) 或可建議申請人把小型屋宇編號 1 及 4 的私人污水渠接駁小型屋宇編號 2 及 3 的私人污水渠，從而令四幢屋宇均可接駁已計劃鋪設的公共污水渠，以符合臨時準則。不過，有關地段的擁有人須簽立授予地役權契約；以及
- (c) 申請人不曾獲告知有關方法，因為申請人應主動提出、並取得毗鄰土地擁有人的同意。有其他申請人曾採用此方法，而他們的申請亦獲批准。環保署及水務署不支持訂立這類私人協議，把污水渠延長至穿越另一個地段，以接駁「鄉村式發展」地帶內的污水渠，因為會造成潛在維修及管理問題，這點須予以留意。批准「鄉村式發展」地帶外的同類申請，可能會導致鄉村式發展無限制地擴展，令公共污水渠無法負荷。

商議部分

36. 區偉光先生表示不支持興建小型屋宇編號 1 及 4，因為該兩幢屋宇位於集水區內，並且未能接駁已計劃鋪設的公共污水渠。集水區的水質應得到保護，免受污染。擬與毗鄰土地擁有人就接駁已規劃鋪設的公共污水渠所達成的協議，將會造成嚴重的維修及管理問題。另外，公共污水渠的容量是根據「鄉村式發展」地帶的面積而設計的，不能承受同類申請獲批准所出現的負荷。

37. 秘書表示，城市規劃委員會及規劃署已考慮過城市規劃上訴委員會曾決定批准兩宗在林村「鄉村式發展」地帶外的同類申請。有關把污水渠穿越毗鄰土地以接駁在「鄉村式發展」地帶內的公共污水渠，倘小型屋宇編號 1 及 4 的申請人能夠提交授予地役權契約，其申請或被視為符合臨時準則。不過，申請人並無提交該等法律文件。

38. 委員同意申請人須自行就接駁已計劃鋪設的公共污水渠，提出可行解決方法，並提交建議供小組委員會考慮。委員留意到已計劃鋪設的公共污水渠容量有限，所以有關係統只可供有限量的小型屋宇使用。不過，對於非常接近「鄉村式發展」地帶的地點，把私人污水渠接駁已規劃公共污水渠是可行的方法。

39. 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，批准涉及擬議小型屋宇編號 2 及 3 的申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年三月二十三日止。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。該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必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供保護措施，以確保集水區不會出現淤積或污染的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知擬議小型屋宇編號 2 及 3 的申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網絡鋪設後方可動工；
- (b) 須提供足夠空間，方便擬議小型屋宇接駁公共排污網絡；
- (c) 申請地點位於洪氾平原。在排水改善工程竣工前如有暴雨，可能會出現地面泛流和水浸；
- (d) 現時一條直徑為 100 毫米的食水管會因地段第 263 號 D 分段第 9 小分段進行的擬議發展而受影響。倘因擬議發展而須進行任何水管改道工程，申請人必須承擔有關費用；
- (e) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (f) 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市規劃委員會批給的規劃許可(如有需要的話)。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕涉及擬議小型屋宇編號 1 及 4 的申請，理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇編號 1 及 4 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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，未能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會破壞該區的水質；以及
- (b) 批准興建擬議小型屋宇編號 1 及 4 會為區內其他同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-KLH/360 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村
第 9 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/360 號)
-

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，環境保護署署長亦不予支持，因為申請地點位於集水區內，未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。大埔地政專員及總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，漁農自然護理署署長亦對申請有所保留，因為擬議發展須砍伐成齡樹；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，基於洪泛危險、砍伐樹木、對景觀及生態所造成的不良影響，以及有其他平地可供興建小型屋宇等理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合《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》的規定，因為申請地點位於集水區內，未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。興建有關小型屋宇須砍伐成齡樹。有關政府部門提出反對或對申請有所保留。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 委員同意這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合《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》的規定，因此不支持這宗申請。

45. 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「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。申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《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》的規定，即擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區水質造成不良影響；以及
- (c) 擬議發展須砍伐成齡樹，因此從自然保育及景觀規劃角度而言，有關發展不獲得支持。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LK/49 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角
麻雀嶺村第39約地段第1416號B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-LK/49號)
-

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從景觀角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇及擬為其而設的邊界牆，可能會對申請地點南面的樹木造成不良影響。運輸署助理署長／新界因交通理由對申請有所保留。上述兩位均認為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的景觀及交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；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。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，即申請地點位於「鄉村範圍」內，而且該處沒有足夠土地應付小型屋宇需求。雖然有政府部門基於景觀及交通理由反對申請，對申請亦有所保留，但當局可從寬考慮這宗申請，因為當局於二零零四年批准一宗涉及未分割前原來地段的先前申請，而另一宗涉及從有關地段分割出來的毗連地段的同類申請，亦於二零零七年一月五日獲得批准。現時申請地點北面亦有多幢村屋。至於景觀及交通問題，可透過加入相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款而得到解決。

47. 一名委員詢問應否一併考慮另一宗涉及毗鄰地段第 1416 號 A 分段的申請(編號 A/NE-LK/48)。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時表示，小組委員會曾於二零零七年一月五日批准該宗申請。許惠強先生補充說，未分割前的原

來地段第 1416 號涉及先前一宗小型屋宇申請，有關申請於二零零四年獲得批准。其後，地段第 1416 號細分為地段第 1416 號 A 分段、B 分段及餘段。

48. 現時的申請可能對申請地點東南面的現有樹木造成不良影響，同一名委員對此表示關注。一如圖 A-3 所示，申請地點侵佔了現有樹木的根部。與擬建於地段第 1416 號 A 分段的小型屋宇相比，受現時的申請所影響的樹木較難獲得保護及保存。

商議部分

49. 主席請委員注意在第 12.2 段建議加入的規劃許可附帶條件(a)至(c)項，以及在第 12.3 段建議加入的指引性質的條款(a)項。她促請委員考慮加入這些條件及條款，是否足以解決現有樹木受到不良影響的問題。

50. 兩名委員對申請有所保留，並提出下列各點：

- (a) 申請地點界線侵佔了樹木根部。最近的一棵樹與擬建的小型屋宇相距甚近，該小型屋宇周圍鋪築地面時，有關樹木可能會受影響。此外，擬建小型屋宇樓高三層，亦可能會對樹冠造成不良影響。建議附加的規劃許可附帶條件(a)項(即不得砍伐樹木或過度修剪樹木枝葉)能否落實令人懷疑；以及
- (b) 雖然當局批准申請編號 A/NE-LK/48 時附加了相同的條件，但就這宗申請而言，在申請地點東南面的現有樹木的位置比先前的申請接近得多。

51. 三名委員基於下列考慮因素，表示支持這宗申請：

- (a) 應預留足夠位置，以保護樹木，通常只需要三米的相距空間便可；以及
- (b) 申請地點位於「鄉村範圍」內，亦是先前於二零零四年獲批准的小型屋宇申請涉及的地點。附加建議

的規劃許可附帶條件(a)至(c)項，以及指引性質的條款(a)項，應足以保護現有樹木。

52. 秘書告知委員，第 12.3 段中指引性質的條款(a)項第三行的「東面」應為「東南面」。

53. 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三月二十三日止。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) 不得砍伐毗連申請地點的樹木或過度修剪樹木枝葉；
- (b) 在獲批地進行擬議發展前提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 設計並提供消防通道、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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 毗連申請地點的現有樹木可能受有關發展項目影響，為避免這情況，應限制在該發展周圍鋪築地面的範圍，而擬建小型屋宇東南面的土地亦不應鋪築地面；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管、解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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滅火所需的標準水流；以及
- (c) 這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及視乎需要而定，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)]

- (viii) A/NE-LK/52 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺村第 39 約地段第 1361 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/52 號)
-

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；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 11.1 段。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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三月二十三日止。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必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供申請地點的消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管、解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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；以及
- (b) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，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)]

- (ix) A/NE-TK/229 擬在劃為「鄉村式發展」和「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1664 號 E 分段餘段及第 1664 號 F 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-TK/229 號)
-

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請並無意見；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 11.1 段。

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(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三月二十三日止。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必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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，解決與供水相關的土地問題，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；
- (b) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放方法及設置擬議化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可。

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
和顯示為「道路」用地的上水古洞南第 95 約
地段第 2242 號興建屋宇(修訂核准計劃)
(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

63. 秘書報告，葉天養先生及鄭恩基先生最近與申請人有業務往來，故就此議項申報利益。葉天養先生已就未能出席會議致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗申請只涉及部分 A 類修訂(有當然權利進行)，以及就核准計劃所作的 B 類修訂(一般而言，由規劃署署長根據城市規劃委員會所授予的權力處理)。然而，區內人士反對這宗申請，因此把申請提交小組委員會考慮；
- (b) 擬建屋宇(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或負面意見；
- (d) 民政事務專員接獲兩份區內人士的反對，基於交通、基建(污水收集、排水及供水)及土地擁有權等理由提出反對；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 9.1 段。現時提交的申請與先前的核准計劃相若，其中的主要發展規範並無改變。擬議的 B 類修訂關於改變區內道路及緊急車輛通道的設計及相應調整屋宇的布局，這些變動均可以接受。園景區面積並無減少，樹木評估報告及代償性栽種的建議亦可以接受。雖然區內人士基於交通、基建及土地擁有權等理由提出反對，有關政府部門卻不反對申請。申請人是擬議發展範圍內所有土地的唯一擁有人。為了解決區內人士關注的問題，申請人應繼續向區內村民簡介擬議發展，並就此事項與他們保持聯絡。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 委員認為擬議的 B 類修訂屬於輕微修訂，可以接受。

67. 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二零一零年七月七日止，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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、車位及上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；
- (c) 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；
- (d) 設計並落實提供污水處理設施／接駁申請地點的污水渠，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 石湖墟污水處理廠的改良工程現定於二零零九年完成，在該日期前不得安排居民入伙；
- (f) 設計並提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交天然山坡災害研究，並進行研究提出的防護工程，而有關研究及防護工程必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據契約取得地政總署北區地政專員的批准；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
 - (ii) 受擬議住宅發展項目影響而須進行現有水管改道工程涉及的費用概由發展商承擔；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積和地積比率時，擬設於申請地點南部的迴旋處不應計算在地盤面積內；
 - (ii) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積和地積比率時，任何按照《建築物條例》第 16 (1)(p)條需關建的內街不應計算在地盤面積內；
 - (iii) 為通往申請地點所有建築物而關設的緊急車輛通道，在各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
 - (iv) 每個地盤應可自行運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表 1 內有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的規定；
- (d) 公用道路上的樹木如受到影響，須徵詢康樂及文化事務署署長及路政署總工程師／新界東的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即所有私人設施和構築物必須建於有關地段內，並由該地段的擁有人負責保養；以及
- (f) 向區內村民簡介擬議發展，並就此事項與他們保持聯絡。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。許先生及賴女士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生此時獲邀出席會議。]

[鄭恩基先生此時返回會議席上；簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM/352 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門震寰路11號大興花園第1期第2層商店第7號闢設宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/352號)
-

簡介及提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——屯門地政專員對這宗申請不予置評，因為申請人須澄清改變用途的建議和加入兩塊休憩用地的做法有否違反公契條文，亦須澄清築建有蓋入口會否超逾土地契約條款所訂的整體樓面總面積；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，由屯門大興花園第 1 期業主立案法團提出，反對這宗申請，理由是改變用途會導致住宅發展內幼稚園的供應不足。擬議宗教機構可能進行一些宗教儀式，為住戶帶來滋擾，又或挑起若干住戶激烈反應；以及

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (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。擬議宗教機構規模細小，所在平台屬於住宅發展的非住用部分，並非與毗連的商店和服務用途不相協調。擬議宗教機構另設入口，故此不應造成滋擾。雖然當局接獲一份區內人士的反對意見，但相關政府部門不表反對，並認為區內幼稚園的供應充足。當局可附加指引性質的條款，要求申請人與有關住宅發展的業主立案法團聯絡。屯門地政專員的關注涉及土地問題，可透過附加指引性質的條款，要求申請人向屯門地政專員作出澄清。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 委員認為，在住宅發展的非住用平台闢設宗教機構的建議可予接受。

72. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年三月二十三日止。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。這項許可須附加條件，規定申請人在申請處所提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦議定告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即申請人應澄清改變用途的建議和加入兩塊休憩用地的做法沒有違反公契

條文，亦應澄清築建有蓋入口不會超逾土地契約條款所訂的整體樓面總面積；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即分隔有關宗教機構和樓宇其他部分的牆壁抗火時效不得少於兩小時；出口門的數目和闊度應符合《提供火警逃生途徑守則》的規定；
- (d) 留意消防處處長的意見，即署方會待申請人正式提交一般建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 與屯門大興花園第 1 期業主立案法團聯絡，以解決法團所關注的問題。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TM/354 擬在劃為「工業」地帶的屯門青楊街10號鴻昌工業中心(二期)地下工場B(部分)闢設危險品倉庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/354號)
-

簡介及提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設危險品倉庫；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有表示反對，或提出負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期內及在二零零七年一月十九日和二零零七年二月十六日公布進一步資料的法定期間，當局共接獲九份公眾意見，全部以安全和交通理由提出反對。民政事務專員亦接獲一份區內人士的意見，對這宗申請提出強烈反對；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。危險品倉庫位於地面一層，規模不大，亦設有通道直接通往兩條街道。擬議用途並非與同一樓宇內的工業用途不相協調，亦不會帶來不良影響。雖然區內人士基於交通和安全理由提出強烈反對，但相關政府部門並不反對這宗申請，而申請人亦須符合消防處的發牌條件。為回應區內人士的反對意見，建議當局附加條件，規定申請人在有關的危險品倉庫提供消防裝置。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 委員認為，擬議用途與同一樓宇內的工業用途相互協調。

77. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年三月二十三日止。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。這項許可須附加條件，規定申請人在有關處所提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦議定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即申請人應遵守《危險品條例》的所有規定；而有關危險品的存放方法、

危險品的性質及存放的容量或數量全部須經消防處處長核准；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的任何違例構築物應予清拆，否則屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對有關構築物採取行動；發展的密度應根據《建築物（規劃）規例》釐定；以及申請人應按照《建築物（規劃）規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道；
- (d) 留意消防處處長的意見，即署方會待申請人正式提交一般建築圖則和牌照申請後，制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 與所涉工業樓宇和毗鄰工業樓宇的業主立案法團聯絡，以解決他們的關注。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/TM-LTTY/148 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順風圍第124約地段第3669號餘段(部分)、第3670號(部分)、第3671號(部分)、第3675號E分段(部分)、第3720號(部分)及第3721號(部分)關設臨時辦公室及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTTY/148號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時辦公室及貨倉；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。從交通的角度考慮，運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請地點的車輛通道與青山公路和順達街交界處的燈號控制路口距離太近，不符合現行的標準。渠務署署長認為，申請人應明確證明擬議發展不會導致附近地區的洪泛風險增加；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見；在公布進一步資料的法定期間，亦接獲一份公眾意見，全部基於交通和安全理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不支持這宗申請。擬議發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近地區的住宅特色不相協調。申請書內沒有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議的車輛出入口不符標準。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 委員認為，在「鄉村式發展」地帶關設臨時辦公室和貨倉用途不可接受。

82. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地方的民居不相協調；

- (c) 把車輛出入口設於順達街的建議不可接受；以及
- (d) 申請書內沒有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地方的排水和環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL/145 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗橫洲西頭圍第123約地段第1389號D分段第2小分段餘段(部分)裝設公用事業設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL /145號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置(中華電力組合式電力站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有表示反對，或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲區內人士表示反對／提出意見；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。

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三月二十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並切實執行美化環境建議，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。

86. 委員會亦議定告知申請人下列事項：

- (a) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點設置擬議組合式電力站；
- (b) 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》，任何新工程項目(包括搭建任何臨時構築物)，均須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，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
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的總水管會受到影響。如因擬議發展影響而須進行改造工程，所涉費用應由發展商承擔。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL/146 擬放寬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗十八鄉馬田村大樹下東路第120約地段第1917號C分段第2小分段獲准屋宇發展的上蓋面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/146號)
-
- (vi) A/YL/147 擬放寬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗十八鄉馬田村大樹下東路第120約地段第1917號C分段第3小分段獲准屋宇發展的上蓋面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/147號)
-

87. 鑑於兩宗申請性質相若，申請地點毗連一起，委員同意一併考慮這兩宗申請。

簡介及提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬放寬獲准屋宇發展的上蓋面積限制；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有表示反對，或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲地區人士表示反對／提出意見；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。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期均至二零一一年三月二十三日止。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，否則有關許可將於該日期後停止生效。這兩項許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並切實執行排水建議，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；以及
- (b) 提交並切實執行美化環境建議，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。

91. 委員會亦議定告知每名申請人下列事項：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (b) 留意水務署總工程師／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
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如須進行任何非獲豁免的地盤平整工程及／或公用排水工程，申請人應在進行有關工程前，透過認可人士把工程圖則提交建築事務監督核准。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/478 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第125約地段第1482號餘段(部分)、第1483號(部分)、第1484號餘段、第1485號、第1488號餘段(部分)、第1489號餘段(部分)、第1491號餘段(部分)、第1493號(部分)、第1494號、第1495號(部分)及第1496號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/478號)
-

簡介及提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生告知委員，對文件內容作出了以下更正：

- (a) 第 10.1.3 段「通道附近」改為「申請地點和通道附近」；以及
- (b) 圖 A-1 應包括目前申請所在地點以東的覆核規劃申請編號 A/YL-HT/469 (於二零零七年三月十六日遭城規會駁回)。

93. 林永文先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時物流中心；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近設有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，批准這宗申請會否為附近地方的其他同類申請立下不良先例；

- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲地區人士表示反對／提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段載列的理由，不反對這宗申請。這宗申請大致符合城規會就「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，因為申請地點完全坐落於第 2 類地區內，擬議用途亦並非與附近的露天貯物用途不相協調。除了環境保護署署長外，其他相關政府部門以及公眾人士均不反對這宗申請。為解決環境保護署署長關注的問題，建議當局附加條件，限制該中心的運作時間，同時加入指引性質的條款，訂明申請人有需要採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 主席告知委員，因應城規會早前的要求，當局現正進行廈村地區土地用途的檢討，以顧及該區靠近后海灣幹線的因素。

96. 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三月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於星期一至星期五下午五時至翌日上午九時及於星期六中午十二時至翌日上午九時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月二十三日或之前)，落實已提交並獲接納的美化環境建議和已獲接納的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月二十三日或之前)落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)，在申請地點鋪築地面及設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能遵守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；
- (j) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦議定告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府契約持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得在該農地搭建任何構築物。申請人應向元朗地政處申請短期豁免書，以便在申請地點設置辦公室。政府土地部分應剔除於申請地點以外；
- (c) 採取環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核由田廈路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，以及徵詢相關的地政／保養維修當局的意見；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應訂明建議書中擬議排水井至現有河道之間地下排水渠的大小，並就地段界線以外進行的渠務工程諮詢有關地段擁有人 and 元朗地政專員。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-HT/479 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1187 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/479 號)
-

簡介和提問部分

98. 秘書報告說，劉志宏博士與這宗申請的顧問有業務往來，故就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生知會委員，文件第 12.3(a)段所建議的運作時間限制應為「如申請人所建議，由晚上十一時至翌日上午七時」。

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天可循環再造金屬存放場；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通道附近有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，倘批准這宗申請，會否為附近地區的其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；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 12.2 段。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物用途而提出的規劃申請」，因為申請地點部分位於第 2 類地區，部分則位於第 3 類地區，而擬議用途與附近地區的露天貯物用途並非不相協調。此外，申請人亦曾獲批給規劃許可，並已履行有關的附帶條件。除了環保署署長外，有關的政府部門和公眾都不反對這宗申請。為了解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的

運作時間，並禁止處理電子廢物、舊電器、舊汽車電池和塑膠廢物。小組委員會亦應告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的影響。

[陳嘉敏女士此時返回席上。]

101. 委員提出下述問題：

- (a) 圖 A-4 顯示申請地點現時存有電子廢物，當局是否曾警告申請人不得存放這些物料；
- (b) 能否清楚界定「可循環再造金屬」，影印機是否屬於這個類別；以及
- (c) 會否把文件第 1.1 段所提及的用途(當中包括塑膠)視為可循環再造金屬。

102. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，文件第 1.1 段述明申請地點現有的用途，當中包括存放塑膠和其他電子物料。規劃事務監督已對申請地點的違例發展發出強制執行通知書。申請人現時只申請貯存可循環再造金屬。為免出現濫用情況，文件第 12.3(c)段建議附加一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點處理舊電子物料、舊電器、舊汽車電池和塑膠廢物。

商議部分

103. 秘書指出，申請人在申請書上註明現時有關地點的用途為露天存放可循環再造金屬，並就相同用途提出申請。倘批准這宗申請，小組委員會應提醒申請人，不得把現時存放於申請地點的物料界定為可循環再造金屬。

104. 鑑於環保署署長對申請有所保留，一名委員建議把運作時間限定為上午七時至晚上七時，以免對該區的易受影響用途造成滋擾。此外，露天貯存用地應無需要運作至晚上十一時。其他委員表示同意。

105. 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，至二零一零年三月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上七時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日和公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電子廢物(包括陰極射線管)、舊電器和設備、舊電池和塑膠物料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行拆卸和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准申請(編號 A/YL-HT/282)所安裝的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前，提交根據申請編號 A/YL-HT/282 所批准的現有排水設施的記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十二月二十三日或之前落實獲接納的保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前，在地盤辦公室內設置一個

九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍申請地點現存但未涵蓋在這宗申請內的其他用途，如貯存電子廢物(包括陰極射線管)、舊電器和設備、舊電池和塑膠物料。申請人須立即採取行動，終止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

107. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是以集體政府契約持有的舊批農地，事先沒有獲得元朗地政處許可，不得在該舊批農地上搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例構築物和佔用政府土地的情況納入法定管制；
- (c) 遵守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》最新版本；以及

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

[歐偉光先生此時離席，劉志宏博士和陳炳煥先生則返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-HT/480 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 88 號(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 92 號(部分)關設臨時物流中心連貯物倉庫(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/480 號)
-

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請涉及的臨時物流中心連貯物倉庫；
- (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，因為申請地點附近及沿通道處有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，倘批准這宗申請，會否為附近地區的其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；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 12.2 段。有關的「綜合發展區」地帶並無即時的發展建議，擬議用途與附近的露天貯物、工場和貨櫃車停放場用途並非不相協調。除了環保署署長外，有關的政府部門和公眾都不反對這宗申請。為了解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加限制運作時間的規劃許可附帶條件，並加入要求申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的指引性質條款，以盡量減少可能對環境造成的影響。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一零年三月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點於星期一至五不得在下午五時至翌日上午九時進行夜間作業，於星期六則不得在上午九時前和下午二時後進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日和公眾假期作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十二月二十三日或之前落實獲接納的美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前落實獲接納的排水建議，而落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年九月二十三日或之前提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)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
- (i) 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。

111. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是以集體政府契約持有的舊批農地，事先沒有獲得元朗地政處許可，不得在該舊批農地上搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制；
- (c) 遵守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》最新版本；
- (d) 留意消防處處長的意見，即儘管《建築物條例》不要求提交一般建築圖則，但申請人仍須向消防處提交包含擬議消防裝置的相關建築圖則；

- (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供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向擬議發展供水。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；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即申請地點接近工程項目編號 7794TH「屏廈路改善計劃－餘下工程(廈村段之北部份)」的擬議工地範圍，有關的建造工程將於二零零七年展開，約為期三年。在上述期間，擬議地點和屏廈路之間的出入口可能會受到影響，但申請人未必有權就此申索補償；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由田廈路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就在地段界線外進行的排水工程諮詢有關的地段擁有人及元朗地政專員。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-KTN/265 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第 109 約地段第 136 號A分段及第 136 號餘段興建兩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-KTN/265 號)
-

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支持在第 136 號A分段興建小型屋宇，因為有關屋宇將完全位於錦慶圍的「鄉村範圍」和有關的「鄉村式發展」地帶外；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——擬在第 136 號餘段興建的小型屋宇 A 完全位於「鄉村式發展」地帶內，屬經常獲准許的用途，故不須申請規劃許可。至於擬在第 136 號 A 分段興建的小型屋宇 B，規劃署並不支持有關申請，因為該屋宇將位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，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》。

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 主席詢問為甚麼「鄉村式發展」地帶南部的界線成一直線，而不是參照地面的自然景物劃定。蘇應亮先生表示，「鄉村式發展」地帶的界線自一九九四年首次劃定後，便一直維持不變。當時，地面可能沒有特出的自然景物。

115. 委員同意小型屋宇 A 位於「鄉村式發展」地帶內，屬經常獲准許的用途。至於小型屋宇 B，一名委員認為有關的「鄉村式發展」地帶內有充足土地，應無需在外圍興建小型屋宇。委員亦注意到小型屋宇 B 不符合臨時準則，故不支持興建該屋宇的申請。不過，委員認為應檢討「鄉村式發展」地帶西南面地區的土地規劃，並要求規劃署為該區進行有關檢討。

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關擬在第 136 號 A 分段興建小型屋宇 B 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地作農業用途，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並未提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合《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》，因為有關發展位於有關的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而申請書亦未有提供充足資料，說明為何劃為「鄉村式發展」地帶的地區內沒有適合地點進行擬議發展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-LFS/156 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 10 號餘段、第 12 號(部分)、第 14 號 B 分段(部分)、第 14 號餘段、第 15 號 A 分段(部分)、第 15 號餘段(部分)、第 16 號(部分)、第 17 號 A 分段(部分)、第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段及第 17 號餘段以及第 129 約地段第 2153 號 A 分段及第 2388 號 A 分段第 2 小分段和毗連政府土地進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/156 號)
-

簡介和提問部分

117. 秘書報告說，劉志宏博士與這宗申請的顧問有業務往來，故就此議項申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，小組委員會無須就此議項進行討論和作出決定，因此委員同意劉志宏博士先生可以留席。

118. 小組委員會知悉，申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，以便有更多時間提供補充資料，回應政府部門所關注的技術問題。

商議部分

119. 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)]

- (xii) A/YL-TT/207 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠崇正新村第 120 約
地段第 3255 號餘段
關設二手私家車臨時露天存放場及
附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/207 號)
-

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請涉及的二手私家車臨時露天存放場及附屬辦公室；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(包括民居)，預期擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，倘批准這宗申請，會否為附近地區的其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，以環境、交通和道路安全的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。擬議發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物用途而提出的規劃申請」。這是因為申請地點位於第 4 類地區，有關發展亦無特殊情況足以令小組委員會偏離規劃意向。環保署署長和運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為擬議發展會對附近地區的環境和交通造成不良影響。區內人士亦對申請提出反對。

批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴展，累積影響所及，會導致附近環境的質素普遍下降。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 委員認為，擬議的露天貯物用途不符合城規會規劃指引編號 13D。

123. 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，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書並未提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，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「擬作露天貯物用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關發展與申請地點附近的民居不相協調，亦無特殊情況支持批給規劃許可，有關部門也對申請用途提出負面意見；
- (c) 申請書未有提供充足資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；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」地帶內擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-TT/208 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗十八鄉黃泥墩村第 117 約地段第 861 號 C 分段餘段(部分)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/YL-TT/208 號)
-

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳述的理由，不反對該申請。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 委員認為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》。

127. 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三月二十三日止。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。該項許可須符合以下條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及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，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

128. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段第 861 號 C 分段餘段屬舊批農地，並包含兩個獨立部分，因此，如批准興建該小型屋宇，當局考慮發出的免費建屋牌照會涉及整個地段，而非限於該地段的申請地點部分。不過，所發免費建屋牌照只限於申請地點內興建小型屋宇的 65.03 平方米建築面積；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道、消防栓及消防裝置須符合地政總署所發的《新界豁免管制屋宇的消防安全規定指引》的規定。當局在收到元朗地政專員轉介的正式申請後，會就緊急車輛通道、消防栓及消防裝置制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點內設有低壓架空電纜。有見及此，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事，並在申請地點搭建構築物前，應與中電聯絡，以便把現有的低壓架空電纜移離擬議發展項目附近範圍；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有未獲豁免的附帶地盤平整及／或公用渠務工程須符合《建築物條例》的規定，並應委任認可人士進行上述地盤平整及公用渠務工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/347 擬在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1440 號 A 分段臨時露天存放建築材料及再造物料(包括金屬、紙品及塑膠貨品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/347 號)
-

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料及再造物料；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，原因是申請地點南面、北面及西北面均有易受影響設施，預計有關申請會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮批准該申請會否為附近地區的其他同類申請，立下不良先例。元朗地政專員表示並無收到有關在申請地點興建小型屋宇的申請；以及
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳述的理由，不反對該申請。該申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定。申請地點主要位於「未決定用途」地帶(即第 1 類地區)，只有少部分地方(7.5%)位於「鄉村式發展」地帶(即第 4 類地區)。如位於第 1 類地區，當局通常會對申請從優考慮。除環保署署長外，有關政府部門及市民並

無提出反對。為針對環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止進行工場活動及處理電子物料和舊電器，並建議申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便盡量減低可能對環境造成的影響。

130. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年三月二十三日止，並須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 一如申請人建議，在規劃許可有效期的任何時間內，不得在「鄉村式發展」地帶內的申請地點西北部露天貯物；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點存放電子廢料及舊電器；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行修理、拆卸及工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得為進行運作而在申請地點使用重型車輛(即超過 24 噸重的車輛)；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年六月二十三日或之前)落實經接納的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年六月二十三日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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規會的要求。

132. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可期限(為期兩年)及履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不准搭建構築物。申請人如有意在

申請地點搭建構築物，須向該地政處申請短期豁免書；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由山下路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一路／通道／路徑的管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政／維修保養事務的相關部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由申請地點通往山下路的車道的維修保養並非該辦事處負責；
- (f) 遵照環境保護署所發《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理；以及
- (g) 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。批給許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[簡松年先生及鄭心怡女士此時暫時離席。]

[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／屯門及元朗林永文先生出席會議回答委員的詢問。蘇先生及林先生此時離席。]

133. 小休 10 分鐘。

[簡松年先生此時返回席上。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》
的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/07 號)

簡介和提問部分

134. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生按文件詳載的內容，就該分區計劃大綱圖的擬議修訂作出簡介，並特別提出下列各點：

- (a) 小組委員會在二零零六年九月十五日拒絕一宗有關在西貢北潭的「綠化地帶」興建戒毒治療中心暨中途宿舍的申請(編號 A/SK-TMT/6)。有關地點與麥理浩夫人度假村及西貢西郊野公園毗鄰。小組委員會認為修訂該分區計劃大綱圖的土地用途地帶，是處理該個案較恰當的方法，以便根據《城市規劃條例》提供妥善途徑，讓公眾作出申述及獲得聆聽的機會。現時的擬議修訂是將該地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。為控制發展規模，有關建議包括最高地積比率為 0.7 倍，最高上蓋面積為 25%，而建築物不得超過三層高。這些限制是根據該宗申請而訂定的。當局已為「政府、機構或社區(1)」地帶擬備一套土地用途表；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (b) 有關政府部門的意見基本上與他們就該宗規劃申請所提出的意見相同；

- (c) 西貢民政事務專員預期西貢的外籍人士及環保團體可能會提出若干負面意見，原因是建擬議改劃用途地帶，涉及砍伐大量樹木，並影響區內景觀；
- (d) 另外亦藉此機會，根據法定圖則註釋總表修訂本，納入對分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內有關「現有建築物」釋義所作修訂，以及有關「綠化地帶」、「自然保育」地帶、「海岸保護區」地帶及「海岸保護區(1)」地帶的「備註」的修訂；以及
- (e) 在展示有關該分區計劃大綱圖的修訂前，會徵詢西貢區議會及西貢鄉事委員會的意見。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 及 4 段所述有關《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》的擬議修訂、附件 B 所載的修訂圖則編號 S/SK-TMT/2A (在刊憲時會重新編號為 S/SK-TMT/3)，以及附件 D 所載該修訂圖則的《註釋》可根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用文件附件 E 所載的《說明書》修訂本，述明城規會就該修訂圖則編號 S/SK-TMT/2A 的各個土地用途地帶訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意附件 E 所載的《說明書》修訂本可連同該修訂圖則編號 S/SK-TMT/2A 展示，以供公眾查閱。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBS/4 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢清水灣相思灣路第 235 約
地段第 216 號
進行屋宇重建(修訂核准計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/4 號)
-

簡介和提問部分

136. 小組委員會知悉申請人要求延期考慮該申請，以便有時間就政府部門所關注事宜，尋求解決方法。

商議部分

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

議程項目 10

其他事項

138. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。