

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年四月二十七日下午二時三十分舉行的

第 348 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

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
李欣明先生

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
苗力思先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎡琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

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四月十三日
第 347 次會議記錄草擬本

[公開會議]

天水圍第 112 區和 115 區「綜合發展區」地帶的
土地用途檢討和《天水圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/TSW/10》的相關擬議修訂

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年四月十三日第 347 次會議記錄草擬本獲得通過，連同苗力思先生對議程項目 7 的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/07 號第 89 段所擬議修訂。建議主要是修訂該段的用字，有關修訂已於會上提交委員參閱。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的兩宗城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 5 號(5/07)
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段
第 1008 號餘段(部分)、1012 號、1013 號、
1014 號(部分)、1015 號 A 分段、1015 號 B 分段、
1015 號餘段(部分)、1016 號、1017 號(部分)、
1018 號(部分)、1022 號餘段(部分)、1023 號、1024 號、
1026 號餘段(部分)、1028 號 A 分段(部分)、
1028 號 B 分段(部分)、1029 號(部分)、1030 號(部分)、
1031 號、1032 號、1033 號、1034 號(部分)、
1035 號(部分)及 1038 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/385)

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 6 號(6/07)
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段
第 329 號 B 分段第 1 小分段及第 330 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號 A/NE-LT/365)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年三月二十三日接獲一宗上訴個案(編號 5/07)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年一月十二日在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-KTS/385)的決定。該宗申請是關於在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地作臨時露天存放建築材料及機械，為期三年。二零零七年三月二十六日上訴委員會接獲另一宗上訴個案(編號 6/07)，反對城規會於二零零七年一月二十六日在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-LT/365)的決定。該宗申請是關於擬在林村分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)。兩宗上訴個案的聆訊日期待定。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書亦報告，截至二零零七年四月二十七日止，共有 23 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 | : | 96 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 121 |
| 有待聆訊 | : | 23 |
| 有待裁決 | : | 7 |
| <hr/> | | |
| 合計 | : | 264 |

[區偉光先生此時到達出席會議。]

4. 主席表示，小組委員會在是次會議上會考慮一宗與上訴個案（編號 6/07）同類的申請（編號 A/NE-LT/370），申請地點在同一「農業」地帶、毗鄰上訴個案的地點，用作進行小型屋宇發展。

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、大埔及北區鄧兆星博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/3 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22》
把沙田第 186 約地段第 380 號餘段(部分)
由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/3 號)

簡介和提問部分

5. 小組委員會留意到申請人在二零零七年四月十九日向城市規劃委員會提出一項再延期考慮申請的要求，以便準備更多資料，以解決有關政府部門所關注的技術事宜。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，有關申請應在收到申請人提交補充資料日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再獲給予兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會再次批准延期考慮申請。

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/NE-LT/370 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨邨村
第 10 約地段第 807 號 B 分段
擬建屋宇(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-LT/370 號)
-

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，而水務署署長亦反對這宗申請，原因是申請地點位於上段間接集水區內，未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，從環境、景觀及小型屋宇的角度提出反對；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 及 11.2 段。申請書內並無提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 主席表示，申請是位於先前一宗於二零零六年遭小組委員會拒絕作同一用途的規劃申請所涉及的地點。規劃情況並沒有任何改變足以令小組委員會偏離先前所作決定。

10. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合《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的水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/353 申請把劃為「康樂」地帶的粉嶺塘坑第 51 約多個地段及毗連政府土地臨時私人貨車／貨櫃車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/271)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/353 號)
-

簡介及提問部分

11. 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) 臨時私人貨車／貨櫃車場的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，基於交通及環境的理由提出反對。北區民政事務專員接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，基於文件第 11.2 及 11.3 段所載理由，申請用途可予容忍 18 個月。由於申請地點先前曾六次獲批給規劃許可，而申請人已履行各項規劃許可附帶條件，而申請用途又並非與附近土地用途不相協調，因此可從寬考慮這宗申請，續批規劃許可作同一用途。鑑於區內人士及環境保護署署長的關注事項，規

劃署認為有需要密切監察申請地點日後的用途，因此，規劃署認為給予 18 個月較短的規劃許可有效期作臨時用途，較申請人所要求的三年更為恰當。

12. 一名委員詢問建議批給較短的規劃許可有效期，用意為何。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應說，由於申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，因此小組委員會可從寬考慮這宗申請。然而，根據文件圖 A-2 所顯示，申請地點東面有數幢村屋正在興建，因此，規劃署認為批給 18 個月較短的規劃許可有效期更為恰當，以便密切監管申請地點及其附近地區的情況。

13. 在回應另一名委員的詢問時，許惠強先生指出，根據文件圖 A-3 及 A-4，申請地點與其東面的村屋之間有一條通道分隔，並被沿著申請地點東面種的一排樹木遮擋。

14. 在回應另外兩名委員詢問有關申請地點附近的同類申請時，許惠強先生表示有兩宗同類申請(編號 A/NE-LYT/2 及 263)分別於一九九四年及二零零三年被小組委員會拒絕。目前這宗申請的地點與編號 A/NE-LYT/ 263 的申請地點共用一條通道，但後者位於道路較入位置。由於有關通道不合標準，而申請地點又沒有鋪築地面，基於交通及環境的理由，編號 A/NE-LYT/ 263 的申請被拒絕。

15. 許惠強先生在回應主席的詢問時指出，所涉「康樂」地帶的規劃意向，旨在通過鼓勵在地帶內進行低密度康樂發展，改善指定地區的環境質素。所涉地點現時沒有已核准的擬議康樂發展。為此，批准有關臨時用途並不會妨礙「康樂」地帶的長遠規劃意向。由於申請人已履行先前批給規劃許可的各項附帶條件，而申請的臨時用途又並非與附近土地用途不相協調，因此建議批准續期申請。

商議部分

16. 主席認為，申請用途屬臨時性質，可以在任何時間予以中斷，批准有關規劃許可並不會妨礙該地點日後可能落實的任何康樂發展，因此可考慮批准這宗申請。有一名委員同意這個看法，認為給予 18 個月較短的規劃許可有效期（並非申請人所要求的三年）作臨時用途，可向申請人傳達一個信息，即每宗個案均按個別情況考慮，並不保證有當然權利獲批准續期申請。

17. 另一名委員注意到現正興建的村屋可於 18 個月內竣工，他詢問小組委員會會否考慮附加規劃許可的附帶條件，以限制臨時用途的作業時間。考慮到運作需要及區內人士的關注事項，主席建議把所涉臨時用途的作業時間限制在上午七時至晚上九時。各委員同意其意見。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 18 個月，即有效至二零零八年十一月七日止，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九時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (b) 在申請地點周邊的五米範圍內，物料不得堆疊高於邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水渠須妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點重新栽種樹木及護理現有的美化環境植物；
- (e) 如在規劃許可有效期任何時間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；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 批給 18 個月較短的規劃許可有效期，旨在監管有關情況；
- (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) 就申請地點向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；

- (d) 實施環境保護署署長所頒布的《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，以盡量減低對毗鄰地區環境可能造成的影響；
- (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水務署抽洪集水區內；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動；
 - (ii) 倘以貨櫃改裝成辦公室，該等辦公室會視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。
 - (iii) 根據《建築物條例》，如擬議進行任何新工程，須正式提出申請，以待核准。倘有關地點不是緊連一條不少於 4.5 米闊的街道，亦非由該街道直達，則有關發展密度須在提交圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
 - (iv) 申請地點的緊急車輛通道安排均須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LYT/354 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1849 號 A 分段及
第 1849 號 B 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/NE-LYT/354 號)
-

簡介和提問部分

20. 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) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——就農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並指出新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內；
- (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 11.1 及 11.2 段。申請地點位於簡頭村的「鄉村範圍」內，該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 主席指出，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》。

23. 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二零一一年四月二十七日止。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) 提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 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市規劃委員會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 就供水給擬議發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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；以及
 - (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內；
- (b) 就擬議發展屬意採用的污水處理／排放設施聯絡環境保護署署長；以及
- (c) 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)符合有關法定圖則的規定，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)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LYT/355 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1564 號 A 分段
第 1 小分段 C 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/355 號)
-

- (v) A/NE-LYT/356 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1564 號 A 分段
第 1 小分段 B 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/356 號)
-

25. 委員注意到，兩宗申請性質類似，兩個申請地點位置接近，而且位於同一個「農業」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

[簡松年先生在進行簡介期間暫時離席。]

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)——小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見——就農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，並指出新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在兩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——規劃署不反對這兩宗申請，理由載於相關文件第 11.1 及 11.2 段。申請地點位於簡頭村的「鄉村範圍」內，該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 主席指出，兩幢擬議小型屋宇符合《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》。

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所提交申請的內容，批准申請編號A/NE-LYT/355及356。有關規劃許可的有效期至二零一一年四月二十七日止。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) 提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 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市規劃委員會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 就供水給擬議發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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；
- (b) 就擬議發展屬意採用的污水處理／排放設施聯絡環境保護署署長；以及
- (c) 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)符合有關法定圖則的規定，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)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TKL/296 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的粉嶺坪洋村第 79 約地段第 984 號 A 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/296 號)
-

簡介和提問部分

[簡松年先生在進行簡介期間返回會議席上。]

31. 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 11.1 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四月二十七日止。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) 提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 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市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養；申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及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；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商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》。申請人及其承辦商在施工前，須聯絡中華電力有限公司，以便改變位於申請地點附近的現有低壓電纜管道的路線；以及
- (c) 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)符合有關法定圖則的規定，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)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/ST/651 在劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶的
沙田道風山道風山基督教墳場
關設藏骨庫／靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/651 號)
-

35. 簡松年先生是沙田區議會議員，就此議項申報利益。由於簡先生並不是提出反對有關申請的提意見人之一，他並沒有直接利益關係。小組委員會同意簡先生可繼續參加會議，並就此議項進行商議和作出決定。

簡介和提問部分

36. 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) 藏骨庫／靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——有關申請在呈交政府部門傳閱期間，沙田民政事務專員並無意見。是次會議舉行前一日，沙田民政事務專員對該個案進行檢討，並提出反對，理由是靈灰安置所是一項敏感用途，以及有關申請會立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，提意見人反對該宗申請，理由是進一步提供靈灰安置所和藏骨庫會對景觀、交通和視覺效果造成不良影響，亦會令區內居民的心理狀況蒙受影響；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 至 11.3 段。就區內居民提出的反對，有關申請只是把貯存金塔的構築物用途合法化。由於該構築物規模細小，預料不會對附近地區的視覺效果、交通、景觀和環境造成嚴重的不良影響。為釋除區內居民的疑慮，會要求申請人和沙田民政事務專員向區內居民解釋現時所提供的靈灰龕的背景、性質和規模。

37. 鄧兆星博士說，為落實小組委員會同意申請人所提出的改劃地帶要求的決定，有關墳場用地於二零零二年由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」（下稱「其他指定用途(墳場)」)地帶，並納入《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/17》。當局考慮到有關用地的狀況和限制，以及該區的特色後，「其他指定用途(墳場)」地帶的「註釋」當時並沒有包括「靈灰安置所」和「藏骨

庫」，以免這些用途可能對附近地區的交通、視覺效果和其他方面造成不良影響。《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S/T/17》展示期間，申請人反對改劃用途地帶的修訂，主要原因是「其他指定用途(墳場)」地帶的「註釋」限制過大。二零零三年一月十四日，城規會轄下的聆訊反對小組委員會認為，倘能妥善解決交通和岩土方面的事宜，以及區內人士所關注的事項，則或可准許把該用地作「靈灰安置所」和「藏骨庫」用途。聆訊反對小組委員會遂決定針對反對而對該分區計劃大綱圖作出修訂，在「其他指定用途(墳場)」地帶的「註釋」的第二欄加入「靈灰安置所」和「藏骨庫」用途。

38. 一名委員留意到沙田區內已有許多不同規模和宗教背景的靈灰安置所，他詢問當日考慮把有關墳場用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途(墳場)」地帶時，是否曾進行公眾諮詢，以及是否已考慮到這些靈灰安置所已經存在。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生說，把該分區計劃大綱圖的修訂項目展示，以供公眾查閱，是依照《城市規劃條例》的條文所進行的公眾諮詢程序之一。《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S/T/17》納入有關墳場用地改劃地帶的修訂，已於二零零二年七月五日展示，以供公眾查閱。展示期內，當局接獲六份反對，其中兩份與墳場用地有關。在這兩份反對之中，一份由申請人提交，另一份則由排頭村的村民和村代表提交，後者反對對該分區計劃大綱圖所作的修訂。城規會決定針對前者反對而對該分區計劃大綱圖作出修訂，有關反對其後被撤回，而城規會則不接納後者反對。許惠強先生指出，區內現有靈灰安置所為數不少，申請人如要求享有「現有用途權利」，須提供足夠證據。由於二零零二年七月該墳場用地改劃為「其他指定用途(墳場)」地帶時，貯存金塔的構築物已經存在，因此，該宗擬把有關地上的現有靈灰龕合法化的申請應予從寬考慮。

39. 秘書補充說，地政總署沙田地政處建議以私人協約方式批出有關墳場用地，以便把現有的墳場用途合法化，並正式要求該墳場負責維修保養鄰近的斜坡。申請人指出，該墳場於一九三一年起已經運作。不過，申請人辦公室所存放有關墳場的若干文件記錄於一九九九年發生的火災中焚毀，因此申請人無法確定存放金塔的現有構築物落成的準確時間。申請人提出申請，以便當局可處理以私人協約方式批地的事宜，把金塔用途合法化。

40. 鑑於區內人士提出反對，一名委員詢問倘城規會批准有關申請，會否向區內人士解釋小組委員會的理據和決定。許惠強先生說，

秘書處在確認收到公眾意見書時，會告知提意見人瀏覽城規會的網頁，或向規劃署規劃資料查詢處查閱有關決定和會議記錄。

41. 另一名委員詢問，寶福山靈灰安置所在二零零二年後有否增加靈灰龕。許惠強先生說，在該分區計劃大綱圖上，寶福山靈灰安置所劃為「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶，該圖對寶福山靈灰安置所的總樓面面積、上蓋面積和建築物高度均設有限制。倘增加靈灰龕，應根據該分區計劃大綱圖的條文和土地契約處理。

商議部分

42. 一名委員留意到道風山環境優美，但區內有頗多靈灰安置所作業，他和區內人士均關注到這些靈灰安置所會對景觀、交通和視覺效果造成不良影響，亦會令區內居民的心理蒙受影響。該名委員不支持這宗申請，認為批准有關申請會立下不良先例。

43. 另一名委員認為每宗申請均應按其優越之處個別考慮。該宗申請僅擬把墳場內的申請項目合法化，而該個墳場已運作多年。另一名委員表示同意，並補充說申請用途所涉規模細小(26個靈灰龕)，預料不會對附近地區造成重大的不良影響。

44. 主席指出，由於金塔貯存庫已經存在，而且規模細小，因此當局可從寬考慮批准該宗申請，以便把現存於有關地點的靈灰龕合法化。由於「靈灰安置所(未另有列明者)」和「墳墓(只限藏骨庫)」屬「其他指定用途(墳場)」地帶的第二欄用途，倘申請人擬進一步提供靈灰安置所和藏骨庫，仍須向城規會取得規劃許可。委員表示同意。

45. 主席補充說，為釋除區內居民的疑慮，規劃署在有需要時，應向區內居民解釋現時墳場所提供的靈灰龕的背景、性質和規模。

46. 經商議後，小組委員會決定根據申請人向城市規劃委員會提交的內容，批准該宗申請。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員、屋宇署總屋宇測量師／新界東、運輸署助理署長／新界和水務署總工程師／發展

(2)分別載於文件第 9.1.1 段、9.1.2 段、9.1.3 段和 9.1.5 段的意見；以及

(b) 促請申請人向區內居民解釋現時道風山基督教墳場所提供的靈灰龕的背景、性質和規模。

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-SSH/26-1 建議對核准發展作出 B 類修訂—
在劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、
「綠化地帶」、「郊野公園」地帶和「道路」用地的
十四鄉西沙第 165 約、第 207 約及第 218 約多個地段
和毗鄰政府土地進行綜合住宅及康樂發展
(包括政府、機構及社區設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/26-1 號)

48. 該宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)的一家附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，因此已就此議項申報利益。

[葉天養先生及鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

49. 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) 建議對核准發展作出 B 類修訂—進行綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)；

(c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 大埔民政事務專員收到區內人士一份基於交通問題而提出的反對，另外又收到共 94 封來信支持該申請。西貢北鄉事委員會要求申請人簡介最新發展情況，以及有關預留騰出的學校用地作「政府、機構或社區」用途事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7.1 至 7.3 段載述的理由，不反對有關申請。申請人建議縮小地盤面積、住用總樓面面積及單位平均面積、移後三幢住宅樓宇，以及調整峯下路的錘型盡頭路，只屬輕微性質的修訂，因此對先前核准的發展項目設計不會造成重大影響。所有主要發展參數會維持不變。取消興建中小學的建議是根據教育統籌局局長(下稱「教統局局長」)的意見而提出的。由於無需建校，申請人願意不收分文，主動交出申請地點範圍以外約 6 388 平方米的私人土地，讓政府興建消防局。在北面平地增設一塊休憩用地是可以接受的。有關政府部門／決策局對上述擬議修訂並無提出負面意見。關於區內人士所反對的事項，須要注意的是，有關人士曾同樣反對西沙路的路面擴闊工程計劃，有關反對會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)處理。至於西貢區鄉事委員會提出的要求，當局會促請申請人向鄉事委員會及有關村代表簡介最新發展情況。

50. 一名委員認為申請人所提供的申請書內容有欠清晰，因此要求取得更多有關擬議修訂項目的資料。鄧兆星博士根據文件附錄 I 所載申請人的申請書附件 A 及 E，闡明擬議 A 類修訂內容，即主要是修訂地盤界線／面積，以及減少住用總樓面面積及單位平均面積。建議作出修訂，是因為經詳細測量後，發展項目的地盤界線已予調整；此外，地區地政會議在二零零六年七月考慮過政府部門的意見後，原則上同意重批土地界線，有關修訂建議與重批的土地界線吻合。擬議 B 類修訂內容包括剔除一間小學及一間中學、取消通往峯下村的擬議通道的錘型盡頭路、略為移後南面平地的三幢住宅樓宇，以及建議在北面平地增設公共休憩用地。申請人是根據教統局局長的意見，取消興建有關學校的計劃，而騰出的用地現建議用作哥爾夫球場，相應通往峯下村的擬議通道的錘型盡頭路，會予以取消。由於無須建校，申請人願意不收分文，主動交出申請地點範圍以外約 6 388 平方米的私人土地，讓政府興建消防局。至於該三幢住宅樓宇，則是因為邊界有所調整而略為移後。申請人會在北面平地的「政府、機構或社區」

用地毗鄰，提供公眾休憩用地，確保維持原先計劃內所訂休憩用地面積(總數約 8 000 平方米)。

51. 主席表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 36，作出 A 類修訂無須取得規劃許可，至於 B 類修訂申請，規劃署署長可根據轉授權力考慮。這宗申請由於有區內人士提出反對，加上剔除先前核准的「政府、機構或社區」設施，因此才須提交小組委員會考慮。總括來說，委員應考慮文件繪圖 AA-1 所載第 5、8 及 12 項是否可以接受。

52. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否須就擬設哥爾夫球場進行環境影響評估；
- (b) 申請人有否就建議闢設的生態旅遊徑提交任何資料；
- (c) 剔除學校用地後，哥爾夫球場會擴展至峯下村毗鄰。申請人會否提供任何安全措施，以免飛彈出來的哥爾夫球造成任何損毀或令附近居民受傷；以及
- (d) 申請人有否提交合成照片，顯示擬議發展項目的視覺影像。

53. 區偉光先生在回應時表示，《環境影響評估條例》由一九九八年四月一日起實施。由於該地點是一九九八年以前批准的多項規劃申請所涉地點，擬議發展項目可根據《環境影響評估條例》獲得豁免而無須申請環境許可證。

54. 許惠強先生在回應時表示，先前核准的總綱發展藍圖提出有關闢設生態旅遊徑的構想。然而，由於仍未有擬建生態旅遊徑的資料，建議附加有關提交及落實擬議生態旅遊徑建議的規劃許可附帶條件。至於哥爾夫球場的保安及安全問題，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)曾就擬議哥爾夫球場所須提供的保安及安全措施提出意見，當局已着申請人留意。關於擬議發展項目的視覺影像，先前已核准計劃(申請編號 A/NE-SSH/26)的一些藍圖於會上提出，以供委員參考。

55. 委員大致上對剔除計劃內中小學校發展項目的建議，深感關注。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，建校計劃原本是為

應付該發展項目所帶來的人口需求。不過，教統局局長最近表示，發展項目所帶來的人口增幅及對中小學學位的需求，可透過鄰近地區提供的學位獲得解決。申請人現在建議剔除總綱發展藍圖內的兩間學校，把騰出的用地用作哥爾夫球場。秘書根據文件附錄 I 所載申請人的申請書附錄 F 的地區地政會議記錄，作出補充並指出，教統局局長證實現已再無需要發展商所建議興建的一間小學和一間中學。

56. 許惠強先生補充說，由於無需建校，申請人願意不收分文，主動向政府交出峯下村西面申請地點範圍以外約 6 388 平方米的私人土地，作為「政府、機構或社區」用途。該塊私人土地位於「政府、機構或社區」地帶，消防處處長原則上同意在該用地興建消防局，以應付該區的需求。由於申請人所交出的私人土地並非屬於申請地點範圍，有關事宜會根據土地行政程序辦理。

商議部分

57. 一名委員問及損失的公共休憩用地，許惠強先生在回應時解釋，經詳細測量後，南面平地提供約 6 400 平方米的公共休憩用地。為維持經核准總綱發展藍圖所訂須提供的 8 000 平方米公共休憩用地面積，申請人建議在北面平地近井頭村的「政府、機構或社區」用地毗鄰，另外提供約 1 600 平方米的公共休憩用地。

58. 考慮到擬議發展項目的建校計劃是規劃設計優點，另一名委員認為把騰出的用地用作哥爾夫球場，是不可以接受的。除興建學校，申請人亦應考慮發展項目可否提供其他「政府、機構或社區」設施，以應付該區的需要。秘書解釋說，由於無需建校，申請人建議把騰出的用地用作哥爾夫球場。規劃署最初認為這項建議無法接受。為針對規劃署所關注的事宜，申請人建議不收分文，主動向政府交出他在峯下村西面申請地點範圍以外所持有的私人土地(位於「政府、機構或社區」地帶)，作為「政府、機構或社區」用途。許惠強先生補充說，該塊「政府、機構或社區」用地約 8 833 平方米，其中約 6 388 平方米是申請人擁有的私人土地。

59. 苗力思先生指出，申請人為彌補擬取消的學校用地而主動建議交出其私人土地，由於該土地建議並非現行土地行政機制所規管範圍，因此質疑有關建議是否可以執行。秘書稱，根據英國判例法，當局可透過附加規劃許可附帶條件，確保申請人建議向政府交出私人土地一事，妥善執行。

60. 主席指出，小組委員會應考慮為彌補發展項目內所損失的「政府、機構或社區」設施而作出的擬議安排是否可以接受。如否的話，該擬議學校用地是否應繼續保留以發展社區設施，或騰出作其他用途。

61. 一名委員表示，西沙風景優美，用作進行低密度發展會較為合適，擔心現時這項擬議發展項目的建築物樓高 24 層，可能與附近鄉郊特色不協調。秘書憶及先前計劃曾提交城市規劃委員會商議超過一次，這是由於擬議發展項目所涉地點屬易受影響地區，加上落實該計劃，會影響整個地區的特色。

62. 該委員認為建議修訂發展項目，把騰出的學校用地用作哥爾夫球場是不可以接受的。該學校用地騰出後，可騰出頗大片土地，發展商可藉此機會檢討總綱發展藍圖，以便降低建築物高度，並盡量減低擬議發展項目所造成的視覺影響。他詢問小組委員會應否須考慮延期該宗申請，以及要求申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以便就委員所關注的問題尋求解決方法。另一名委員表示同意，並補充說，申請人應在規劃設計方面提供若干優點，以彌補該擬議發展項目內損失的「政府、機構或社區」設施。

63. 主席建議延期考慮該宗申請，讓申請人有時間就委員所關注擬議發展造成的視覺影響，以及交出私人土地所涉及的問題，尋求解決方法，特別是要求申請人尋找方法，以便透過修訂總綱發展藍圖，善加利用騰出的學校用地，並提交有關峯下村西面的「政府、機構或社區」地帶及附帶土地行政安排的詳情。

64. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

[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回答委員的詢問。許先生和鄧博士此時離席。]

[陳偉明先生及陳炳煥先生此時暫時離席。]

[姚思教授及苗力思先生此時離席。]

[小休五分鐘。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生此時應邀出席會議。]
[葉天養先生及鄭恩基先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/35 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗天水圍天湖路 1 號
嘉湖新北江商場地下 A77 號舖
經營學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/35 號)
-

簡介和提問部分

65. 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) 擬營辦學校(補習學校)；
- (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意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不反對該宗申請。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 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四月二

十七日止。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。不過，這項許可須附帶以下條件，即申請人須為擬議營辦的補習學校提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與該處所的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意屋宇署署長的意見，即申請人須根據《教育條例》第 12(1)條申請證明書，而屋宇署牌照組會根據結構安全、走火通道、耐火結構及違例建造工程方面的準則，處理有關申請；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即當局在收到正式的一般建築圖則／牌照申請後，會制訂詳細消防規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TSW/36 申請把劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗天水圍天恆邨多層停車場臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」的規劃許可(申請編號 A/TSW/29)續期三年(向非住戶出租剩餘泊車位)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/36 號)
-

69. 由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員應就此議項申請利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 擔任房委會策劃小組委員會委員；
以規劃署署長身分
- 夏鎂琪女士 - 擔任身為房委會策劃小組委員會
委員的民政事務總署署長的候補
(2)身分 委員；
- 苗力思先生 - 擔任身為房委會委員的地政總署
以地政總署助理署長(新 署長的候補委員；以及
界)身分

陳炳煥先生及鄭恩基先生 - 前房委會委員。

70. 小組委員會注意到夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，而苗力思先生及陳炳煥先生亦已離席。

[主席與鄭恩基先生暫時離席，由副主席暫代主席一職。]

[陳偉明先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

71. 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) 就臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」的規劃許可(申請編號 A/T S W/29)申請續期三年；
- (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意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對該宗申請。

72. 林永文先生在回應一名委員的詢問時表示，剩餘車位會以按月形式租給非住戶，而住戶可優先租用這些車位。

商議部分

73. 副主席指出，有關租予非住戶的確實車位數目會由申請人與運輸署署長議定。

74. 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，為期三年，至二零一零年五月十四日止。這項許可須附帶以下條件，即租予非住戶的擬議車位數目須經運輸署署長同意。

75. 小組委員會亦同意告知申請人，在出租剩餘車位時，天恆邨住戶應獲優先考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL/148 申請把劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗水邊圍邨平台下層停車場臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL/119)續期三年(向非住戶出租剩餘泊車位)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/148 號)

76. 由於這宗申請由香港房屋委員會提交，下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 擔任房委會策劃小組委員會委員；
以規劃署署長身分

夏鎋琪女士 - 擔任身為房委會策劃小組委員會
以民政事務總署助理署長 委員的民政事務總署署長的候補
(2)身分 委員；

苗力思先生 - 擔任身為房委會委員的地政總署
以地政總署助理署長(新 署長的候補委員；以及
界)身分

陳炳煥先生及鄭恩基先生 - 前房委會委員。

77. 小組委員會得悉，夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉。主席、苗力思先生、陳炳煥先生及鄭恩基先生則已經離席。

簡介和提問部分

78. 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) 申請把臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL/119)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (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，有關理由載於文件第 11.1 段。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年五月十四日止。有關許可須附加一項條件，即須就擬向非住戶出租的泊車位數量，取得運輸署署長的同意。

81. 小組委員會亦同意告知申請人，出租剩餘泊車位時，應給予水邊圍邨住戶優先租用的權利。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席回答委員的詢問。林先生於此時離席。]

[主席、陳炳煥先生及鄭恩基先生此時返回議席上。]

[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。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/482 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村鰲磡石近深港西部通道的政府土地設置公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/482 號)
-

簡介和提問部分

82. 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) 擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (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一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是該裝置會佔用墓地及影響風水；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 11.1 及 11.2 段。對於區內居民提出的反對，申請地點位於墓地範圍以外，並非如提意見人所指，位於墓地範圍內。另外，擬議用途屬必要的公用事業設施裝置，使深港西部通道得以投入運作。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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二零一一年四月二十七日止。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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就設置裝置事宜向元朗地政專員提出申請；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並須因應情況徵詢有關地政及維修部門的意見；以及
- (c) 留意衛生署署長的意見，即擬議電訊無線電發射站附近任何工作人員及市民可到達的地點，必須符合由電訊管理局發出的「防止無線電發射設備所發出的非電離幅射對工作人員及市民構成危險的工作守則」內，分別就工作人員及市民所訂有關電磁場的限制；以及因應從同一地點或附近地點發射訊號所造成的綜合影響，確保擬議

電訊無線電發射站附近任何工作人員及市民可到達的地點，其非電離輻射水平符合國際非電離輻射防護委員會分別為工作人員及市民所訂立的限制，並在設置發射塔後進行實地測量，向電訊管理局提交報告。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-MP/158 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)開設臨時銷售辦公室及傢俬陳列室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/158 號)
-

簡介和提問部分

86. 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) 臨時銷售辦公室及傢俬陳列室(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；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是違反規劃意向，並會造成交通問題，影響道路安全；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 及 12.2 段。雖然有區內人士關注交通會受到影響，但運輸署助理署長／新界並無對這宗申請提出重大的負面意見。這宗申請屬臨時性質，不會影響「休憩用地」的長遠規劃意向，該地帶沒有須即時進行的發展計劃。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 主席指出，批准這宗涉及臨時用途的申請，並不會令該塊在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」的地帶的規劃意向難以實現，因為該休憩用地並無須即時進行的發展計劃。

89. 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，至二零一零年四月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-MP/13 的申請所定要求而提供的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(即二零零七年十月二十七日或之前)在每個銷售辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 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)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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (f) 在這項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，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (b) 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連接申請地點及青山公路的擬議通道的土地類

別，而且不保證會批准鋪設擬議通道。申請人須澄清擬議通道的管理及維修保養責任誰屬，並須因應情況徵詢有關地政及維修部門的意見；

- (c) 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青山公路－米埔段的現有車輛通道並非／不會由路政署負責維修保養；以及
- (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。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則建築事務監督須在遞交建築圖則的階段，根據《建築物（規劃）規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NTM/211 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗石湖圍第 105 約地段
第 478 號至 483 號
臨時露天存放建築材料及
經營車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/211 號)
-

簡介和提問部分

91. 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) 擬議臨時露天存放建築材料及經營車輛維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留。渠務署

總工程師／新界北認為排水建議尚有些技術問題須處理；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，基於風水理由及這宗申請會立下不良先例，提出反對；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 及 12.3 段。有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，因為政府部門有負面意見；當局先前並未批給作同類用途的規劃許可；申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水及景觀造成不良影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 主席指出擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，因此不應批准有關申請。

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，因為政府部門有負面意見；當局先前並未批給作同類用途的規劃許可；申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水及景觀造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，令區內環境質素進一步下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/YL-TYST/343 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶、
「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的
元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號
興建分層樓宇及略為放寬
所訂地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/343 號)

95. 劉志宏博士近期與申請人的顧問安誠工程顧問有限公司有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會察悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

96. 小組委員會察悉申請人於二零零七年四月四日要求城市規劃委員會進一步延期就這宗申請作出決定，以便申請人提交進一步的補充資料，澄清環境保護署署長所關注的技術事宜。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，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)]

(viii) A/YL-TYST/350 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 119 約地段
第 329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、
第 334 號(部分)及第 341 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/350 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (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，因為沿有關通道有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (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——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 及 12.3 段。申請地點涉及先前一宗作相同用途的申請，有關申請已獲批准，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。過去三年並無環境方面的投訴。為了處理環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業的時間、工場活動及車輛種類，把可能對環境造成的影響減至最低。此外，建議批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，以便監察在申請地點進行有關發展的情況。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 主席指出，長遠而言，擬議臨時用途不會阻撓「未決定用途」地帶的規劃意向。

101. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年四月二十七日止，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，晚上八時至翌日早上八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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、分拆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年七月二十七日或之前)，提交美化環境建議，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃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三個月內(即在二零零七年七月二十七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 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；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)及履行規劃許可附帶條件的期限，是為監察申請地點及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (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，不得搭建任何構築物。當局發現申請地點搭建了作工場及附屬用途的違例構築物，而且申請地點現時所佔的界線，與申請書所載的略有不同。毗連申請地點西北面地段第 328 號的一小部分土地已被佔用，南面的臨時構築物則未納入申請地盤範圍。元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款及土地管制行動。申請人須向元朗地政處申請，把申請地點的違例構築物納入規管。然而，元朗地政處不保證收到申請後，有關申請會獲得批准；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及同一段道路／通道／路徑的管理／維修責任誰屬，並徵詢負責地政及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，即其辦事處不負責維修保養由申請地點通往山下路的車道；
- (f) 遵照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》的最新版本辦理；
- (g) 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；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。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生出席會議解答委員的提問。吳先生此時離席。]

[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。]

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/199-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限—
在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2327 號、第 2328 號(部分)、
第 2329 號、第 2330 號(部分)、第 2348 號、
第 2349 號、第 2351 號、第 2352 號、
第 2353 號、第 2354 號、第 2355 號 A 分段、
第 2355 號 B 分段、第 2842 號(部分)、
第 2843 號、第 2844 號(部分)、
第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、
第 2850 號、第 2851 號、第 2852 號 A 分段、
第 2852 號 B 分段(部分)、第 2853 號(部分)、
第 2854 至 2857 號、第 2858 號(部分)、
第 2859 號、第 2860 號、第 2861 號(部分)、
第 2896 號(部分)、第 2897 號、第 2898 號
及第 2899 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車停車場附連修理工場(為期九個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/199-3 號)

簡介和提問部分

103. 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) 申請延長履行申請編號 A/YL-NTM/199 的規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)及(i)項的期限；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對延長履行規劃許可附帶條件(f)項期限的申請有所保留；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 至 6.4 段。由於截至二零零七年五月一日，履行規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)及(i)項的期限已過了八個月，倘批准進一步延長履行期限的申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期於同日(即二零零七年六月一日)終止。要求進一步延長履行規劃許可附帶條件的期限，理據並不充分。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會察悉申請人已履行規劃許可附帶條件(c)及(d)項。

106. 小組委員會亦決定拒絕延長履行規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)及(i)項期限的申請，理由如下：

- (a) 要求進一步延長履行規劃許可附帶條件的期限，理據並不充分；以及
- (b) 倘批准延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，有關期限便會與臨時規劃許可的有效期於同日(即二零零七年六月一日)終止。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

107. 餘無別事，會議於下午五時結束。