

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年十月十二日下午二時三十分舉行的

第 359 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

葉天養先生

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

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

陳炳煥先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
潘念雪女士

議程項目 1

通過二零零七年九月二十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 358 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年九月二十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 358 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) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 18 號(18/06)
擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑
元嶺村第 9 約地段第 539 號C分段及
第 541 號B分段第 8 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號A/NE-KLH/343)

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 19 號(19/06)
擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約
地段第 535 號A分段第 3 小分段及第 539 號D分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號A/NE-KLH/344)

2. 秘書報告，二零零六年九月十九日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲兩宗上訴申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年七月十四日就兩宗規劃申請(編號 A/NE-KLH/343 及 A/NE-KLH/344)所作決定。該兩宗規劃申請擬在九龍坑分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶的申請地點，各興建一幢小型屋宇。上訴人針對規劃許可所訂指引性質的條款(a)項(即擬議小型屋宇的實際工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開)，提出上訴，指稱有關指引性質的條款尚未履行前，規劃許可有效期已屆滿。此外，由於該區

其他落成的小型屋宇只需設置化糞池作排污用途，上訴人聲稱受到不公平對待。

[吳祖南博士及李欣明先生此時到達參加會議。]

3. 上訴委員會於二零零七年四月二十五日一併聆訊有關上訴個案，並於二零零七年八月二日駁回上訴，理由如下：

- (a) 近年小型屋宇發展數目大增，集水區水質污染問題備受關注，因此當局於二零零二年八月修訂了《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」)。城規會附加相關的規劃許可附帶條件，合乎情理；
- (b) 上訴人指稱，由於延遲展開公共污水收集系統的工程，指引性質的條款(a)項尚未履行，規劃許可的有效期便已屆滿。關於這點，《城市規劃條例》第16A(2)條訂明，上訴人可申請延長規劃許可的有效期；以及
- (c) 至於指稱受到不公平對待，上訴委員會知悉申請地點附近的其他小型屋宇，實際上是在經修訂的臨時準則生效前獲批給許可，因此無須待公共污水收集系統竣工才展開。

4. 秘書表示，有關上訴內容摘要及上訴委員會的裁決，已送交委員參考。

(ii) 上訴數據

5. 秘書報告，截至二零零七年十月十二日止，共有 17 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	:	20 宗
駁回	:	103 宗
放棄／撤回／無效	:	124 宗
有待聆訊	:	17 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	267 宗

[陳嘉敏女士此時到達參加會議。]

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/153 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 435 號 D 分段第 6 小分段、第 436 號 C 分段第 8 小分段、第 435 號 D 分段餘段及第 436 號 C 分段第 7 小分段興建兩幢屋宇(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/153)
-

簡介和提問部分

6. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——特別指出漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力亦高。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，主要因為有關發展會對生態造成不良影響、污染河流、令農地變得支離破碎、出現零碎發展情況、須預留休憩用地，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作興建小型屋宇；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。這宗申請符合《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》。地政總署證實，「鄉村式發展」地帶的土地普遍供不應求，未能應付蠔涌村未來的小型屋宇需求。雖然漁護署不支持這宗申請，但申請地點並非屬於常耕農地。擬議發展與四周環境互相協調。關於區內人士的反對，相關政府部門(包括地政總署、環境保護署及運輸署)，均不反對這宗申請。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 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。有關規劃許可的有效期至二零一一年十月十二日止，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。有關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，並在發現考古遺物後，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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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，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；以及
- (b) 留意有關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(包括進行所需填土／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(如有需要)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/154 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號
興建三層屋宇(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/SK-PK/154 號)
-

簡介和提問部分

10. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三層高屋宇(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) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由包括有關發展會阻塞現有行人路／車輛通道，以及對現有水管構成影響；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。地政總署證實，擬建屋宇位於南山村及沙角尾村的「鄉村範圍」外，根據現行小型屋宇政策，有關申請不會獲得處理。擬議屋宇發展的地積比例是 0.54 倍，建築物高度是 8.23 米，超出「住宅(丁類)」地帶所訂地積比率(0.2 倍)及建築物高度(6 米)的上限，因此規模過大。申請人並無提出充分理據，支持偏離有關規劃意向。擬議發展亦會破壞景觀。批准這宗申請會立下不良先例。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 主席表示，申請人並非原居村民，因此這宗申請只要求興建新界豁免管制屋宇，而不是小型屋宇。擬建屋宇超出「住宅(丁類)」地帶所限定的發展規模。

13. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即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。擬議發展的地積比率是 0.54 倍，建築物高度為 8.23 米，規模過大。申請書並無提供充分理據，支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生及鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-KTS/1 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-KTS/11》
把上水古洞南第 100 約的多個地段及
毗連政府土地由「農業」地帶改劃為
「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/1)
-

簡介和提問部分

14. 秘書表示，有關申請由申請人的兩間顧問公司，即梁少光建築師事務所有限公司(下稱「梁少光」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠」)提交。劉志宏博士近期與梁少光及安誠有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士仍未到席，並知悉申請人於二零零七年十月三日及十月四日，要求進一步延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料。

商議部分

15. 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-LYT/5 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》把粉嶺龍躍頭第 83 約的多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/5 號)
-

簡介和提問部分

16. 小組委員會知悉申請人於二零零七年九月十三日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間回應政府部門提出的意見。

商議部分

17. 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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LYT/367 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(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/367 號)
-

簡介和提問部分

18. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應限在「鄉村式發展」地帶內興建。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響。漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份意見書表示對申請沒有意見，另一份則表示反對，主要理由包括有關發展與「農業」地帶不相協調、區內自然生態會受損、立下不良先例，以及令「鄉村範圍」進一步擴展。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委會主席，以及簡頭村居民代表及原居民代表，均支持這宗申請；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 11.1 段。擬議小型屋宇發展不符合《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》。申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內。地政總署證實，有關「鄉村式發展」地帶的土地普遍供不應求，未能應付日後小型屋宇的需求。擬議發展與四周的土地用途大致上互相協調。申請地點附近有 25 宗同類申請獲得批准。雖然運輸署及漁護署表示有所保留，但其他相關政府部門不反對這宗申請。鑑於上述各點，當局可從寬考慮這宗申請。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 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。有關規劃許可的有效期至二零一一年十月十二日止，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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (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；以及
- (c) 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。

21. 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：
 - (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，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意有關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規會批給的規劃許可(如有需要)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/365 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔南華莆第9約政府土地
-

建設公用事業設施裝置(組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/365)

簡介和提問部分

22. 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) 擬設公用事業設施裝置(組合式變壓器)；
- (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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；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。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 主席表示，擬議發展項目是為配合南華莆地區目前與未來的發展而設的基本設施。

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。有關規劃許可的有效期至二零一一年十月十二日止，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。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市規劃委員會的要求；以及

- (b) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在裝置組合式變壓器時，嚴格遵守文件附錄 II 所載的《集水區工作守則》；
- (b) 留意文件第 8.1.2 段所載水務署的意見；
- (c) 擬議發展不應令現有的地面水流受阻，如有需要，應採取緩解措施；
- (d) 在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (e) 如進行未獲豁免的建築工程，須委任認可人士及／或註冊結構工程師，方可展開有關工程，並把建築圖則提交建築事務監督批准；以及
- (f) 向大埔地政專員申請批准有關發展項目。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/375 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段第 832 號 D 分段、第 832 號 E 分段、第 832 號 F 分段及第 842 號 D 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/NE-LT/375 號)
-

簡介和提問部分

27. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年九月二十四日要求延期考慮這宗申請，以便有多一個月時間擬備補充資料佐證。

商議部分

28. 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)]

- (iv) A/NE-TK/241 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘村第26約地段第262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-TK/241號)
-

簡介和提問部分

29. 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——特別指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，申請地點是一塊荒廢稻田，位於「綠化地帶」內，與「自然保育區」地帶非常接近。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。運輸署對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應限於在「鄉村式發展」地帶內興建。倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響。當局沒有接獲其他政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份反對這宗申請的公眾意見書，其中一份意見書由一名市民提交，反對理由是

河道會受到污染、破壞生態及導致農田有欠完整，並立下不良先例，引發道路工程和砍伐樹木。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，因為有關地區屬於船灣沼澤的一部分，擬議發展和相關工程會影響整體景觀和生態價值。此外，擬議發展會直接導致沼澤面積減少。世界自然(香港)基金會亦反對這宗申請，理由是附近「自然保育區」地帶的生態容易受到影響，擬議發展會對該區水質造成不良影響。該兩個環保團體均認為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。餘下一份意見書由一名大埔區議員提交，指出黃魚灘村的原居民代表及居民代表均反對這宗申請；以及

[劉志宏博士和區偉光先生此時到達出席會議。]

- (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。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，卻符合《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」)。由於申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且用作應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求，這宗申請可獲從寬考慮。擬議發展與附近鄉郊環境互相協調，而且預計不會對基礎設施造成不良影響。對於公眾的意見和區內人士提出的反對，有關政府部門(包括環境保護署、運輸署及水務署)原則上並不反對這宗申請。

30. 一名委員表示，香港淡水沼澤數量有限，而且大部分已經消失；黃魚灘是僅存的少數沼澤之一，應予以保護。容許在黃魚灘進行發展可能會對沼澤造成負面影響。一如文件圖 A-3 所示，申請地點距離黃魚灘村頗遠。申請地點和附近的保育區同樣屬於低窪濕地，而劃定「綠化地帶」的規劃意向，是為「自然保育區」和「鄉村式發展」地帶設立緩衝區。雖然擬議發展大致符合臨時準則，但這名委員質疑應否容許在這類生態易受影響的地區進行有關發展。

31. 鄧兆星博士回應時表示，根據實地視察所見及圖 A-4 的照片，申請地點是一塊荒廢農地，雜草叢生，而且沒有任何樹

木。現時申請地點北鄰有一幢屋宇，是小組委員會於二零零三年批准興建的(申請編號 A/NE-TK/169)。西面較遠處為黃魚灘村，現時建有一些小型屋宇。文件附錄 V 載有地政總署的意見，其中證實申請地點位於「鄉村範圍」內，申請人是原居村民，以及用作興建小型屋宇的土地將供不應求，因此這宗申請可獲從寬考慮。

32. 秘書指出，小組委員會於二零零三年九月批准有關在申請地點附近興建屋宇的同類申請(編號 A/NE-TK/169)時，是基於該個案的特殊情況，即該宗小型屋宇申請於一九八三年已獲大埔地政專員批准，並於二零零三年二月獲發豁免證明書。她續稱，小組委員會過往曾因申請符合臨時準則，批准在「綠化地帶」興建小型屋宇。不過，亦會視乎每宗申請的個別情況考慮。

33. 委員提出下列問題／意見：

- (a) 申請地點屬於船灣沼澤的一部分。汀角分區計劃大綱圖的《說明書》訂明船灣沼澤具重要生態價值，在這些地區進行任何發展通常不會獲得批准，所以應審慎考慮這宗申請；
- (b) 編號 A/NE-TK/169 的申請在特殊情況下獲得批准，至於有關在申請地點南面較遠處的屋宇申請(申請編號 A/NE-TK/176)，其獲得批准的理由為何；
- (c) 既然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付未來的小型屋宇需求，區內村民為何反對這宗申請；以及
- (d) 對於環保團體的意見、該區的生態價值及申請地點是否屬於船灣沼澤的一部分，漁護署有何意見。

34. 鄧兆星博士回應時提供下列要點：

- (a) 該宗有關興建兩幢新界豁免管制屋宇的同類申請(編號 A/NE-TK/176)是小組委員會於二零零四年批

准的，有關規劃許可附帶條件撮錄於文件附錄 IV。該申請似乎不涉及任何特殊情況；

- (b) 漁護署的意見撮錄於文件附錄 V 第 8 段。如文件第 11.6(c) 段所述，漁護署對公眾所提意見並無特別意見，亦沒有針對船灣沼澤和該區的生態價值提供具體意見；以及
- (c) 一名大埔區議員和一名市民就這宗申請提出反對。該名區議員表示黃魚灘的原居民代表及居民代表均反對這宗申請，但沒有提出具體理由。該市民提出反對的理由是生態會受到不良影響。他認為倘這宗申請獲得批准，便須進行道路工程和砍伐樹木，因而導致農地有欠完整及立下不良先例。

商議部分

35. 對於委員就編號 A/NE-TK/176 的申請提出的進一步提問，秘書回應時解釋，現時這宗申請的性質及情況與該宗申請非常相似。漁護署亦就兩宗申請提出幾乎相同的意見。不過，小組委員會於二零零四年(即在《城市規劃(修訂)條例》於二零零五年生效之前)考慮及批准編號 A/NE-TK/176 的申請，當時沒有法定的公布程序。雖然當時收到一份就該申請提出的反對意見，但反對理由與保育和生態無關。就現時這宗申請而言，當局接獲兩個環保團體所提交的公眾意見，均表示反對。

36. 主席表示，漁護署並沒有就申請地點是否屬於船灣沼澤提供意見。一名委員回應時表示須審慎考慮環保團體所關注的問題，因為據其所知，黃魚灘具有相當重要的保育價值。雖然該區未必是生態價值最重要的地區，而且濕地通常只有茂密草地，沒有樹木，但該「綠化地帶」可作為緩衝區，本身具有生態價值。

37. 同一名委員繼續說，黃魚灘的「鄉村式發展」地帶內似乎只有少量發展，並詢問預計要應付小型屋宇需求尚欠多少土地。鄧兆星博士回應時表示，根據文件附錄 V 第 1 段所載地政總署的意見，尚未處理的小型屋宇申請數目為 55 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求為 100 幢。雖然現有的鄉村發展未能反映

預期情況，但預計會需要興建 155 幢屋宇，有關需求日後便會浮現。

38. 一名委員表示，小組委員會須根據統一準則作出考慮，不應單因為有人提出反對意見便以不同方式處理同類申請。

[姚思教授此時暫時離席。]

39. 秘書指出，根據汀角分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.2.2 段，船灣汀角路以西的沼澤區為各類動植物提供了一個多樣化的生境，特別是為雀鳥提供了覓食的地方，具有重大的生態價值。一般來說，在這些地區不會獲准進行任何發展，而為了確保這些地區的特色得以保存，在四周進行的發展亦會受到限制。不過，並無資料顯示船灣沼澤的界線，故有困難去界定申請地點是否船灣沼澤的一部分。

40. 一名委員表示保持整個濕地區完整，至為重要。擬議發展不單涉及興建屋宇，未來更可能須闢設某種形式的通道，無可避免要進行填土工程，以致對濕地造成滋擾。因此，倘批准現時這宗申請，會為這個生態易受影響的地區立下不良先例，令淡水沼澤逐漸消失。

41. 經討論後，主席總結說，公眾因該區具有生態價值而對這宗申請提出反對，但對於船灣沼澤的界線及「綠化地帶」(包括申請地點)作為緩衝區的作用為何，並沒有足夠資料。在此情況下，延期對這宗申請作出決定，是審慎的做法，以待就船灣沼澤及該區的生態價值進一步徵詢漁護署的意見。委員表示同意。

42. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待規劃署就船灣沼澤的界線及黃魚灘地區(包括申請地點)的生態價值徵詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見。這宗申請須在收到漁護署的進一步意見後提交小組委員會作進一步考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TP/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大埔安邦路 2 號
大埔中心多層停車場 11 樓及 12 樓
闢設娛樂場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/392 號)
-

簡介和提問部分

43. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年九月十九日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，處理區內人士提出的意見。

商議部分

44. 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/ST/656 在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號及第 296 號
重建宗教機構(廟宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/656 號)
-

簡介和提問部分

45. 秘書表示，這宗申請由西林寺基金有限公司提交，而良圖香港項目管理及設計顧問公司(下稱「良圖」)則為申請人的顧問之一，劉志宏博士近期與良圖有業務往來，已就此議項申報利益。此外，簡松年先生作為沙田區議員，曾就這宗申請提出意見，亦就此議項申報利益。

[簡松年先生、區偉光先生和劉志宏博士此時暫時離席。]

46. 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) 擬重建的宗教機構(廟宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，建築署表示擬議發展在視覺上顯得相當巨大，而且欠缺資料證明擬議發展在建築形式和規模方面，與該區的鄉郊特色互相協調。當局沒有接獲其他政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲八份公眾意見書，其中四份支持有關申請。一名沙田區議員表示倘該處不作靈灰安置所或存放祖先靈位牌用途，原則上不反對申請。另一名提意見人表示只要申請地點內的現有行人路繼續開放供公眾使用，便不會提出反對。其餘兩份意見書反對這宗申請，主要理由是對視覺效果造成不良影響、對區內環境造成滋擾、影響物業價格以及可能改作靈灰安置所或存放祖先靈位牌用途；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。雖然申請地點繼續用作宗教機構用途可以接受，但擬議發展規模過大，在視覺上亦顯得巨大，從規模而言，與附近鄉村式發展不相協調，所涉及的大型地盤平整工程亦沒有顧及現有地形和優美的景觀特色。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

[姚思教授此時返回議席上。]

商議部分

48. 一名委員同意規劃署的意見，認為在申請地點重建宗教機構雖然可以接受，但礙於擬議發展規模和布局過於龐大，發展項目的擬議布局不可接受。其他委員對此表示同意。

49. 一名委員詢問現有構築物是否具有歷史價值，陳永榮先生回應時表示，古物古蹟辦事處建議申請人為受影響的建築物和構築物擬備詳細的照片和製圖記錄，並提交有關記錄。另外，在施工期間不得干擾入口的拱門，亦須搶救在申請地點發現的文物／具歷史價值的建築物料。

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展的建築密度、規模和高度均過高；對視覺造成影響；而且與附近的鄉村式發展不協調；以及
- (b) 進行擬議發展須大規模砍伐樹木及清除植物，會對該區現有的景觀造成不良影響。

[劉志宏博士此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/ST/658 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處(總綱發展藍圖建議書)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/658 號)
-

51. 小組委員會獲悉駿景園業主委員會、銀禧花園業主委員會及其他人等均就這宗申請提出反對。譚鳳儀教授擁有駿景園一個單位，故就此議項申報利益。簡松年先生亦就此議項申報利益，因為他是銀禧花園的榮譽法律顧問，並擁有銀禧花園一個單位。小組委員會獲悉簡松年先生已避席。

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

52. 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) 擬議進行綜合發展(包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處)－特別指出申請地點擬分兩個階段進行發展：第一階段涉及申請人的兩個私人地段，而第二階段則涉及一個現有巴士總站(政府土地)和九廣鐵路公司所持有的土地，範圍涵蓋東鐵火炭站及毗連路軌和貨場；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為各項紓緩措施的落實時間有所不同，所以關注不同發展階段期間的噪音水平是否符合規定。雖然其他有關政府部門並無提出反對，但卻提出多項關注。地政總署表示，擬議計劃第二階段須進行的換地不保證會成功，而整個發展計劃能否落實，亦屬未知之數。建築署認為擬議發展會造成明顯的「牆壁效應」。路政署表示，關於分階段發展項目所需的電力和機械要求，並無獲得足夠資料。教育局局長指出，擬議中學似乎不可能容納在申請人的建議內；
- (d) 在法定公布期內共接獲 15 份公眾意見書，其中一份附有 144 名銀禧花園居民的簽署。九廣鐵路公司反對這宗申請，理由是九廣鐵路公司與申請人並沒有訂立聯營協議，因此無法確定綜合發展項目能否落實。百適貨倉和沙田冷倉均反對這宗申請，理由是會對貨場作業和通風情況造成不良影響，並認為既然申請人與九廣鐵路公司在訂立協議方面沒有進展，有需要檢討該區的規劃意向。其餘的意見由附近的發展(包括駿景園業主委員會及銀禧花園業主關注組)提交，表示反對這宗申請，理由是對交通、環境及視覺效果造成不良影響，以及對該區的社區及

康樂設施帶來負面影響。此外，提意見人亦關注擬議發展會對附近發展的結構造成潛在影響；

- (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 12.3 段，有關建議涉及零碎發展，能否落實仍屬未知之數。這宗申請妨礙原先把申請地點作綜合發展的規劃意向。就整體布局、通道安排／行人流通情況及設置政府、機構或社區和交通設施而言，擬議發展和布局均不能提供最佳的整合方案。擬議住宅樓宇緊貼一起，會造成牆壁效應。建築物體積過大，而視覺影響評估亦不可接受。申請人並沒有建議把發展項目移後作有效用途，所以改善街景的機會不高。從城市設計、視覺效果及景觀而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。環保署不支持這宗申請，而其他政府部門所關注的問題亦未獲解決。

[區偉光先生此時返回議席上。]

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 一名委員詢問當局會否檢討火炭區的土地用途，陳永榮先生回應時表示，根據規劃署於二零零六年年初完成的《全港工業用地的最新分區研究》(下稱「分區研究」)，火炭區的工業活動發展蓬勃，建議繼續維持「工業」地帶內的工業區。考慮到申請地點接近工業區，可以為申請地點的未來發展訂立規定。

55. 同一名委員表示，由於火炭區將繼續劃作工業用途，有關「綜合發展區(1)」地帶內的發展需要較佳的布局，以處理因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題。現有建議計劃並不符合要求。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，是把整個地區綜合發展／重建。申請書內沒有提供足夠資料，

以證明分階段的擬議發展不會妨礙整個申請地點進行綜合發展的規劃意向；

- (b) 擬議發展的設計和布局不符合要求。申請書內沒有提供足夠資料，以證明就整體布局、通道安排／行人流通情況及設置政府、機構或社區和交通設施而言，擬議發展會提供最佳的整合方案。住宅樓宇的布局擠迫，建築物體積亦過大。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會在該區造成「牆壁效應」；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對東鐵火炭站及毗連路軌和貨場的作業造成不良影響；
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近發展的視覺效果、環境、交通、景觀及通風情況造成不良影響；以及
- (e) 擬議政府、機構或社區設施和公共交通交匯處的設計和位置並不符合要求。發展計劃或相關計劃內有關政府、機構或社區設施和公共交通交匯處的建造、撥款、營運及保養責任屬誰，亦備受關注。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議政府、機構或社區設施和公共交通交匯處能按計劃如期落實。

[譚鳳儀教授和簡松年先生此時返回議席。]

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/NE-SSH/26-2 就在劃為「綜合發展區」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、
「鄉村式發展」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
毗連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)(為期四年，
至二零一一年十月二十四日止)已獲批給
許可的申請(編號 A/NE-SSH/26)要求
延長展開發展的期限
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/26-2 號)

(ii) A/NE-SSH/26-3 就在劃為「綜合發展區」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、
「鄉村式發展」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
毗連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)(為期四年，
至二零一一年十月二十四日止)已獲批給
許可的申請(編號 A/NE-SSH/26-1)要求
延長展開發展的期限
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/26-3 號)

57. 小組委員會得悉兩宗申請涉及同一申請地點，因此同意一併考慮這兩宗申請。

58. 小組委員會亦得悉這兩宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司光時投資有限公司提交。葉天養

先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們已就這些議項申報利益。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及元朗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——特別指出申請地點涉及三項先前已核准的發展計劃，即基本發展計劃(申請編號 A/NE-SSH/28)和兩項深化發展計劃(申請編號 A/NE-SSH/16 和編號 A/NE-SSH/26)，前者最大住用總樓面面積約 352 000 平方米，後者兩項計劃的總樓面面積均為 539 000 平方米左右。二零零七年八月十日，小組委員會批准編號 A/NE-SSH/26-1 的申請，該宗申請擬對編號 A/NE-SSH/26 的申請作出 B 類修訂，把發展計劃修訂為中密度發展計劃，最大住用總樓面面積約 449 000 平方米；
- (b) 就已核准的綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)擬議延長展開發展的期限，把限期延長四年至二零一一年十月二十四日——特別指出，編號 A/NE-SSH/26-2 和 A/NE-SSH/26-3 的申請分別涉及延長展開編號 A/NE-SSH/26 深化計劃和編號 A/NE-SSH/26-1 中密度發展計劃的期限；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，運輸署對這兩宗延長展開發展期限的申請有所保留，因為申請人是於二零零三年獲授權落實擬議西沙路擴闊工程。儘管區內情況自那時起或許有所改變，但倘有新反對個案，這項獲授權進行工程的有效期或許會受質疑。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員接獲區內人士一份反對，主要理由是就擬議發展而言，西沙路擴闊工程有必要進行，但擬議發展會影響第三方的土地，以及行政長官會同

行政會議根據《道路條例》對有關反對所作的決定仍未公布；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持編號 A/NE-SSH/26-2 的申請，但並不反對編號 A/NE-SSH/26-3 的申請，理由詳載於文件第 8.1 段。小組委員會於二零零七年八月十日考慮編號 A/NE-SSH/26-1 的申請時，同意就建築物高度、視覺效果和通風狀況而言，申請編號 A/NE-SSH/26-1 的中密度發展計劃比深化發展計劃優勝，並同意相關的十四鄉分區計劃大綱圖應予修訂，以反映總樓面面積有所減少。因此，要延長深化發展計劃規劃許可的有效期，並無理據支持。另一方面，為履行當局就中密度發展計劃所制訂的規劃許可附帶條件，申請人需要更多時間以解決尚待處理的事宜及準備所提交的資料。至於運輸署所關注的事宜，會要求申請人按照規劃許可附帶條件落實西沙路擴闊工程，而程序事宜則會根據《道路交通條例》處理。有區內人士提出反對，但有關事項可根據《道路交通條例》的規定解決。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 主席說，由於小組委員會已同意相關的分區計劃大綱圖應予修訂，以納入中密度發展計劃的發展參數，因此無須延長深化發展計劃規劃許可的有效期。

62. 一名委員說，考慮延長展開發展期限申請的準則之一是申請人有否證明已採取合理行動以落實獲批准的發展。證據顯示，申請人似乎集中在中密度發展計劃。因此，並無足夠理據就深化發展計劃批准延長展開發展期限的申請。

63. 一名委員表示同意，但詢問文件第 8.5 段就編號 A/NE-SSH/26-2 申請所提出的(b)項拒絕理由是否恰當。秘書回應時建議刪除(b)項拒絕理由，委員表示同意。

申請編號A/NE-SSH/26-2

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請人已取得小組委員會的批准，進行申請編號A/NE-SSH/26-1的中密度發展計劃。由於當局稍後會修訂十四鄉分區計劃大綱圖以反映中密度發展計劃，預料申請人不會就深化發展計劃進一步要求延長展開發展的期限。要延長深化發展計劃規劃許可的有效期，並無理據支持。

申請編號A/NE-SSH/26-3

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，批准這宗延長展開核准發展期限的申請，把期限延長四年，至二零一一年十月二十四日，並須附加下列附帶條件：

- (a) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(j)、(m)、(p)、(r)、(u)和(w)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園境設計總圖(包括樹木調查報告和樹木保護計劃)，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實生態旅遊徑的建議，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；
- (d) 落實這宗申請獲同意的風險評估報告所載的紓緩措施，而落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交規劃研究和工作計劃，以待潛在危險設施土地用途規劃和管制協調委員會審批。在獲得該委員會批准前，有關的住宅發展項目不得入伙；

- (f) 提交西沙路擴闊工程的環境評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交和落實紓緩水污染的措施，而有關措施和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 因應經修訂的總綱發展藍圖，提交經修訂的生態影響評估報告，而有關報告須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，落實樟木頭迴旋處的改善工程，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在毗鄰「政府、機構或社區」地帶提供不少於 160 個私家車停車位、20 個旅遊車停車位和公共交通設施，而有關停車位和公共交通設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 除 124 個住宅單位外，有關住宅發展項目在 T7 幹線啓用前不得入伙，並須視乎有否落實交通影響評估報告所建議的交通改善措施而定，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 除 600 個住宅單位(包括上述(k)項條件所提及的 124 個單位)外，有關住宅發展項目在西沙路擴闊工程竣工前不得入伙，並須視乎有否落實交通影響評估報告所載的交通改善措施而定，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，為擬議發展及毗連鄉村的車輛通道網絡進行設計和落實改善工程，而有關設計和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 把受擬議發展影響的水管改道，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；

- (o) 如申請人所建議，提交用水需求評估報告，並落實報告所載的改善工程，而有關報告和落實情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，提交天然地形危險評估報告，並落實報告所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (q) 提供一所幼稚園／幼兒園、一所小學和一所中學，而有關情況須符合教育局局長或城規會的要求；
- (r) 如申請人所建議，在井頭村附近的「休憩用地」地帶和「綜合發展區」地帶提供不少於 8 000 平方米的公眾休憩用地設施，並管理該塊每天須開放給公眾使用的休憩用地，而有關設施和管理情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (s) 就擬議高爾夫球場提交詳細的保養和管理計劃，並落實計劃所載的建議，而有關計劃和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (t) 擬議高爾夫球場作業的許可如獲續期，只屬短期性質，為期不超過一年，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (u) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，在政府提出要求後，無償交出位於峯下村附近「政府、機構或社區」用地內不少於 6 388 平方米的私人地段，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (w) 提交經修訂的計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展而闢設的主要基礎設施和交通改善措施的落成日期，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一套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) 如現有水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展計劃承擔；
- (c) 如須增設水務設施以便向擬議發展供水，有關費用須由發展計劃承擔；
- (d) 隔音屏障須提交橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會審批；
- (e) 有相當高度的圍牆保持其看透度是十分重要的，即景色優美的北面平地不應被阻隔，即使被道路阻隔亦然。租契會在這方面施加管制；
- (f) 在鄰近擬議發展的地區，包括大洞禾寮、輦下、井頭、官坑、泥涌和馬牯纜，發現歷史建築物。擬議發展附近，包括輦下、井頭、馬牯纜和瓦窰頭等地區，也存在一些神龕。申請人不得對這些歷史建築物和神龕造成滋擾。在進行地盤工程期間，如發現墳墓、神龕、石碑、界石等歷史構築物，須向古物古蹟辦事處報告；
- (g) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/26A 號第 7.1.11 段康樂及文化事務署署長就擬議高爾夫球場和高爾夫球練習場的保安及安全措施所提出的意見；
- (h) 留意文件第 3.1.5 段水務署總工程師／發展(2)就水務署擬進行的水管鋪設工程所提出的意見；

- (i) 就擬議發展向西貢北鄉事委員會和有關村代表作出簡介；以及
- (j) 留意如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳炳煥先生和鄧兆星博士出席會議解答委員的提問。陳先生和鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、李志源先生和吳少俊先生此時應邀出席會議。]

[賴錦璋先生、陳嘉敏女士和吳祖南博士此時暫時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-NSW/172

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約

地段第 592 號 C 分段第 1 小分段(部分)、

第 592 號 C 分段餘段(部分)及第 1252 號餘段(部分)

進行綜合住宅發展

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/172 號)

簡介和提問部分

67. 秘書說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一家聯營公司 Richduty Development Ltd. 提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，兩人已就此議項申報利益。小組委員會知悉葉先生與鄭先生已避席。小組委員會亦知悉，申請人在二零零七年十月三日要求進一步

延期考慮這宗申請，以便有更多時間就政府部門所提意見，尋求解決辦法。

商議部分

68. 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應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額外兩個月時間準備所提交的進一步資料。這宗申請自二零零七年四月十三日起已兩度獲得延期考慮，因此，除非情況非常特殊，小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

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/YL/151 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「道路」用地的元朗市第 12 區元朗市地段第 504 號及第 116 約的多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅／商業發展計劃以及略為放寬地積比率限制，以包括公共通行權的總樓面面積(修訂申請編號為 A/YL/132 的已批准計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/151 號)
-

簡介和提問部分

69. 秘書說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一家附屬公司 City Success Ltd. 提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉葉先生與鄭先生已避席。小組委員會亦知悉，申請人在二零零七年十月八日要求小組委員會延至二零零七年十一月二日舉行的下一次會議才考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料。

商議部分

70. 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在二零零七年十一月二日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，有三星期時間準備所提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[賴錦璋先生、葉天養先生、鄭恩基先生、陳嘉敏女士和吳祖南博士此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM/359 把劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門良景邨良景停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(把每月剩餘停車位出租予非居民)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/359 號)
-

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(把每月剩餘車位租予非居民)，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) 在有關這宗申請和進一步資料的法定公布期內，共接獲五份公眾意見書，其中四份反對這宗申請，主要理由是申請書未有提供足夠資料以供居民考慮，以及申請人沒有進行充分諮詢。其餘一份意見書表示對這宗申請並無意見；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 10.1 段。小組委員會曾在二零零四年五月批准一宗作相同用途的申請(編號 A/TM/315)，現有申請地點是該申請所涉地點的一部分。之後規劃情況並無重大改變。這項建議不涉及新的發展項目，而居民可優先租用車位。車位總數會維持不變，有關用途亦不會帶來額外的交通量。建議批給三年的規劃許可是合理的，這樣可檢討居民對車位的需求情況。爲了回應公眾的意見，申請人已爲區內人士舉行諮詢會，以處理他們所關注的問題。

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(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，有效期三年，至二零一零年十月十二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 與運輸署署長議定擬議租予非居民的車位數目；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即倘若該屋邨的停車場超出現時需求，申請人須就落實這項建議向屯門地政處申請短期豁免書，而申請人所收取的租金，須與居民所支付的相同；以及
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即良景邨居民任何時候均應可優先租用車位；居民和非居民每月租用車位所付租金必須相同；以及按年重新評估居民對車位的需求，並把評估結果提交運輸署參考。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL/152 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 1301 號餘段(部分)建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/152 號)
-

簡介和提問部分

75. 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) 擬設的公用事業設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)；
- (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；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。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年十月十二日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供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；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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即特別提醒申請人須申請短期豁免書，把擬在申請地點設立的組合式電力站納入管制；
- (b) 留意衛生署署長的意見，即申請人須與機電工程署署長聯絡，以便在擬設的組合式變電站啓用後，安排進行直接的實地量度，以遵守《暴露於時變電場、磁場及電磁場(不超過 300 千兆赫)的限制指引》；
- (c) 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連接申請地點的道路／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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬進行新工程(包括任何臨時構築物)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘有關地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道或可由該街道直達，則當局會在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，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。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

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即倘若申請人根據專業人士作業備考第 3/2006 號「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響」進行美化環境工程，則可能需要較多土地。申請人為擬議用途購入土地時，應考慮上述問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL/153 擬在劃為「其他指定用途」註明
「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的
元朗馬田路 80 號御庭居地下 1 號舖
開設食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/153 號)
-

簡介和提問部分

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) 擬開設的食肆(餐廳)；
- (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公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議用途會排出廢氣，對居住環境造成不良影響；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。擬議用途與現時該建築物附近的用途並非不相協調。小組委員會曾在二零零六年十一月和二零零七年九月批准兩宗擬在該建築物的同一樓層作相同用途的同類申請。這宗申請規模細小，應不會對交通、環境和基建造成嚴重的不良影

響。有關的政府部門(包括環境保護署)也不反對這宗申請。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年十月十二日止。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。有關許可須附加條件，訂明申請人須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

82. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人(即有關物業的擁有人)須向元朗地政處申請豁免書，以便獲准用作擬議用途；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人如在申請地點經營食物業，該署在接獲有關部門表示贊成的意見以及申請人履行相關的發牌規定和條件後，才會發出普通食肆牌照。關於餐廳的廢氣排放問題，申請人須確保在開業後，餐廳不會構成滋擾；
- (d) 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或牌照事務監督的轉介個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須參考「簽發暫准牌照的樓宇安全規定」第 1 類(v)段，即封閉閣樓的准許通道的實心圍牆不應拆除，而閣樓應經常保持空置，不得讓人進入。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/505 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1466 號(部分)、第 1467 號 D 分段(部分)、第 1467 號餘段(部分)、第 1469 號(部分)、第 1470 號(部分)、第 1471 號(部分)、第 1472 號(部分)、第 1473 號(部分)、第 1474 號(部分)及第 1475 號餘段(部分)闢設臨時物流中心和露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/505 號)
-

簡介和提問部分

83. 小組委員會知悉，申請人在二零零七年十月五日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間解決運輸署所關注的問題。

商議部分

84. 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，這宗申請應在收到申請人的補充資料當日起計的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，除非情況非常特殊，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-HT/507 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放新／舊車輛(私家車、中小型及重型貨車及貨櫃車和拖架)連附屬工場和貯物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/507 號)
-

簡介和提問部分

85. 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) 申請臨時露天存放新／舊車輛(私家車、中小型及重型貨車、貨櫃車和拖架)連附屬工場和貯物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——強調環境保護署「下稱(環保署)」不支持這宗申請，因為有關作業須使用貨櫃車和重型貨車，預計會對環境造成滋擾。當局分別在二零零四年和二零零七年就申請地點接獲有關空氣和噪音污染方面的投訴，但並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是有關發展會對交通造成累積的不良影響及對環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請用途可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。申請用途與附近土地用途並非不相協調。小組委員會先前曾批准同一申請人所提交的另一宗申請(編號 A/YL-HT/477)，現時這宗申請只是對該申請作出修訂。申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件，而規劃情況只有少許改變。根據城市規劃委員會就「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，申請地點屬第 1 類地區。雖然環保署不支持這宗申請，但值得注意的是，申請地點毗鄰並無易受影響用途，環保署所關注的問題也可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決。其他有關的政府部門(包括運輸署)並不反對這宗申請。

86. 委員並無就申請提出問題。

[簡松年先生此時返回席上。]

商議部分

87. 主席表示，小組委員會曾批准同一申請人所提出的一宗同類申請，申請人亦確曾盡力履行規劃許可附帶條件。

88. 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，有效期為三年，至二零一零年十月十二日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行汽車拆卸、維修或工場活動；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至五下午五時至翌日早上九時，以及星期六早上九時

前或中午十二時後，不得在申請地點進行夜間作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在有需要時，把申請地點的東部界線後移，以免侵佔工務計劃項目第 235DS 號「元朗及錦田污水收集系統及污水排放計劃」的擬議收地範圍，而有關情況必須符合渠務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(即二零零八年四月十二日或之前)，提供申請編號 A/YL-HT/477 所建議安裝的排水設施，而有關設施必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的六個月內(即二零零八年四月十二日或之前)落實所提交並已獲接納的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年四月十二日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)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
- (j) 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。

89. 小組委員會 同意提醒 申請人

- (a) 在申請地點露天存放新／舊重型貨車、貨櫃車和拖架前，須先獲得規劃許可；以及
- (b) 這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止這些並非為規劃許可所涵蓋的用途／發展項目。

90. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人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非法佔用的政府土地納入法定管制；
- (c) 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連接申請地點的道路／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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 遵守環境保護署署長所發出的《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
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關建築圖則，以等該處核准，並就處所申領工場牌照事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/508 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1161 號(部分)、
第 1198 號(部分)、第 1199 號 A 分段、
第 1199 號 B 分段(部分)、
第 1200 號(部分)、第 1201 號(部分)、
第 1202 號 A 分段、第 1202 號 B 分段、
第 1203 號(部分)、第 1204 號(部分)、
第 1205 號(部分)、第 1206 號(部分)、
第 1207 號(部分)、第 1208 號及
第 1213 號(部分)
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/508 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) 擬臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途。運輸署擔心批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響。渠務署認為，申請書沒有就該建議對排水造成的影響提供足夠資料。當局並無接獲其他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，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；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 12.2 段。擬議用途與附近村屋不相協調。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議用途會進一步破壞附近地區的鄉郊特

色和景觀。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。申請書未有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對環境、交通、排水和景觀造成不良影響。有關政府部門(包括環境保護署、運輸署和渠務署)都對這宗申請提出負面意見／關注事項。申請地點先前有九宗擬作同類用途的申請，但均被小組委員會拒絕。這宗申請並無充分理據，足以令小組委員會偏離先前的決定。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 主席說，雖然新圍路兩旁的土地可考慮用作露天貯物，但遠離該道路的土地不宜用作此等用途。

94. 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。政府部門曾對申請提出負面意見，而申請書也未有提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-HT/511 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村第 125 約
地段第 1845 號(部分)及第 1846 號(部分)
臨時露天存放建築材料連附屬工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/511 號)

- (ix) A/YL-HT/512 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)、第 1843 號(部分)及第 1844 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-HT/512 號)
-

95. 考慮到該兩宗申請(申請編號 A/YL-HT/511 及 A/YL-HT/512)性質類似，加上申請地點位於同一「未決定用途」地帶，而且位置非常接近，小組委員會同意這些申請可一併進行考慮。

96. 另外，小組委員會注意到該兩宗申請由申請人的顧問才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)提交。劉志宏博士因近期與才鴻有業務往來，已就這些議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

97. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/YL-HT/511 的申請擬臨時露天存放建築材料連附屬工場，為期三年；編號 A/YL-HT/512 的申請擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門就這些申請提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲有關這些申請的公眾意見書，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，認為有關申請的用途可予容忍。該兩宗申請並非與附近土地用途不協調，並大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定。

98. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

申請編號 A/YL-HT/511

99. 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，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十月十二日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午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) 在規劃許可有效期內，現時根據先前核准編號 A/YL-HT/345 的申請提供的排水設施須時刻保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，保護樹木及美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年七月十二日或之前)落實，而有關情況須符合規劃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(即在二零零八年四月十二日或之前)，提交現有排水設施運作狀況記錄，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(即在二零零八年四月十二日或之前)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；
- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)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
- (j) 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。

100. 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有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。集體政府租契訂明，如事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的擬建構築物及非法佔用政府土地事宜，納入規管範圍。否則，元朗地政處會考慮對有關土地擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／土地管制行動；

- (c) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理，盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明由屏廈路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／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，即由申請地點通往屏廈路的車道並非由該部門負責維修保養；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路改善工程一餘下工程(廈村段)(工程計劃編號 7811TH) 訂於二零零七年年底展開。在屏廈路進行擴闊工程期間，申請地點沿屏廈路的出入口可能會受影響。申請人並無資格因此獲得賠償；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在正式收到一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定。申請人亦須就該處所用作工場的牌照事宜，徵詢危險品課的意見；
- (h) 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，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。如申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的街道連接或可由該街道直達，則建築事

務監督須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

申請編號 A/YL-HT/512

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十月十二日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午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，星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，現時根據先前核准編號 A/YL-HT/354 的申請所提供的排水設施須時刻保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，現時根據先前核准編號 A/YL-HT/354 的申請為美化環境所栽種的植物，須時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，須根據先前核准編號 A/YL-HT/354 的申請所採納的美化環境建議，補種失去的樹木，而有關情況須符合規劃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(即在二零零八年四月十二日或之前)，提交現有排水設施運作狀況記錄，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(即在二零零八年四月十二日或之前)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；
- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f) 或(g)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
- (j) 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。

102. 小組委員會同意提醒申請編號 A/YL-HT/512 的申請人，有關規劃許可只批給申請的用途／發展項目。任何在申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目並不會獲得寬容。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／發展項目。

103. 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有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。集體政府租契訂明，如事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，否則，元朗地政處會考慮對有關土地擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (c) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理，盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明由屏廈路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／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，即由申請地點通往屏廈路的車道並非由該部門負責維修保養；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路改善工程一餘下工程(廈村段)(工程計劃編號 7811TH)訂於二零零七年年底展開。在屏廈路進行擴闊工程期間，申請地點沿屏廈路的出入口可能會受影響。申請人並無資格因此獲得賠償；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在正式收到一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 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，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。如申請地點並非與一條至少4.5米闊的街道連接或可由該街道直達，則建築事務監督須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-LFS/166 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第129約地段第1595號、
第1597號、第1598號、第1599號及
第1600號
建設休閒農場(有機耕種和教育中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/166號)
-

簡介和提問部分

104. 小組委員會知悉申請人在二零零七年十月五日要求延期考慮該宗申請，以便有較多時間解決政府部門所關注事項。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該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該申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-NTM/215 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第102約地段第2688號餘段(部分)、
第2729號(部分)及第2730號餘段(部分)
和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/215號)
-

簡介和提問部分

106. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場，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) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不反對該申請。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 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，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十月十二日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午七時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期由下午五時至翌日上午十時，不得在申請地點作業；
- (c) 不得在申請地點進行修車、加油、清洗或拆卸車輛活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，須根據先前核准編號 A/YL-

NTM/117 的規劃申請所採納的美化環境建議，補種失去的樹木，而有關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(即在二零零八年四月十二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，擬議排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年七月十二日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，有關落成的排水設施運作狀況記錄須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零零八年十月十二日或之前)提交，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，在地盤內每個辦公室裝設一個九公升水劑／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；
- (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)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

109. 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有關的土地問題；
- (b) 申請人須分別就申請地點的違例構築物及佔用政府土地事宜，向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約。地政總署會就申請地點的違例構築物，採取執行契約條款行動；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬建排水渠部分渠段超出申請地點範圍，這與先前申請書的核准排水圖則有出入。申請人須作出澄清以及覆核排水建議／工程及申請地點界線，以免侵佔管轄範圍以外地方。申請人須對申請地點排水設施的妥善維修保養負全責；
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本辦理，盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即貨櫃車從擬議出口駛出時會佔用毗連土地，因此須徵求有關土地的擁有人同意。擬議申請地點侵佔現時附近臨時地盤的部分通道。申請人應查明附近地盤的車道會否受到影響；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時接連申請地點與古洞路的车道並非／不應由該辦事處負責維修保養；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。如申請地點並非與一條至少4.5米闊的道路連接或可由該道路直達，則建築事務監督須在提交建築圖則階段根據《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)]

- (xii) A/YL-ST/342 在劃為「其他指定用途」註明「服務站」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、661 號 C 分段餘段(部分)、669 號餘段(部分)、674 號餘段(部分)、733 號餘段(部分)和 774 號餘段及毗連政府土地
關建臨時跨境交通服務站(公眾停車場、貨櫃裝卸站、貨櫃存放場、貨櫃車拖頭／拖架停放場、輪胎修理工場、辦公室和服務行業)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/342 號)
-

110. 小組委員會備悉這宗申請的申請人顧問是才鴻顧問有限公司。劉志宏博士近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

111. 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) 申請關建臨時跨境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃裝卸站、貨櫃存放場、貨櫃車拖頭／拖架停放場、輪胎修理工場、辦公室和服務行業)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——應特別留意地政總署不支持這宗申請，原因是申請地點已有構築物，而事先並無取得許可。環境保護署亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，而且預計會帶來環境滋擾。當局沒有接獲其他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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍申請用途，理由詳載於文件第 12.2 段。這些用途為支援設施，旨在配合跨境交通和與貨櫃有關設施，而且與附近用途並非不相協調。這宗申請屬臨時性質，不會影響「其他指定用途」註明「服務站」地帶的長遠規劃意向，而且申請不會對附近魚塘和濕地的生態完整和生態價值造成不良影響，因此大致上符合城規會頒布有關在后海灣地區內進行發展而提出規劃申請的規劃指引。漁農自然護理署對這宗申請沒有意見。這宗申請亦符合城規會就擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請所頒布的規劃指引。環境保護署建議附加一項指引性質的條款，以盡量減輕可能造成的環境影響。考慮到申請人在先前的同類申請已證明確曾盡力履行規劃許可附帶條件，城規會可從寬考慮申請。當局建議城規會批給較短的許可有效期和附帶條件履行時限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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。批給的規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年十月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在必要時應政府部門的要求把地盤界線後移，以免侵佔「鐵路發展研究 2000 - 北環線項目影響所及地方」和「新田交匯處改善工程」的施工範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須妥為保養；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年一月十二日或之前)提交在申請編號 A/YL-ST/275 獲批准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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年一月十二日或之前)提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，落實美化環境和保護樹木的建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年一月十二日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年一月十二日或之前)，提交車輛通道安排的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，落實建議的車輛通道安排，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條例(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規會的要求。

114. 小組委員會同意提醒申請人必須先取得規劃許可，才可在申請地點展開發展。

115. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了密切監察申請人履行該等條件的情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段爲根據集體政府租契持有的舊批農地，如未有事先向元朗地政處取得許可，不得在有關土地搭建任何構築物。申請人必須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把違例構築物和未經許可佔用的政府土地納入法定管制內；
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責保養維修任何連接申請地點和青山公路洲頭段的現有車輛通道；
- (f) 留意路政署工程師／工程的意見，即申請人在「新田交匯處改善工程」項目進行時，應與有關道路工程的承辦商聯絡和合作；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／特別職務的意見，即由於申請地點與北環線的施工範圍有所抵觸，因此九廣鐵路應有權進入申請地點以進行土地

勘測工程，而申請人應直接聯絡九廣鐵路以解決衝突；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可並不代表當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點任何現有的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式申請許可，而根據《建築物規例》第 41D 條，必須提供緊急車輛通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》並無規定申請人須提交一般建築圖則，但申請人應提交納入消防裝置建議的有關建築圖則，以供消防處批核。如有需要，申請人／經營者應向危險品課查詢就上述目的而為處所申領牌照的事宜。若擬議食堂開放予公眾使用，則消防處會在收到有關發牌當局的轉介後，附加額外的消防安全規定；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關食堂應只供工作地點的僱員使用，以及必須由申請人或其代理人經營。申請地點的作業不可對附近地區造成環境滋擾，而停車場管理者須負責清除和處理行業廢物。申請人應確保有關處所保持清潔，以免造成環境滋擾，而且須進行一切所需的防蚊和蟲鼠預防措施。

[劉志宏博士此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-KTS/406 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 566 號(部分)、613 號(部分)和 616 號餘段(部分)及毗連政府土地的臨時巴士車架和新旅遊車存放場附連零件裝配處(為期三年)的規劃許可續期申請(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/406 號)
-

簡介和提問部分

116. 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) 申請把臨時巴士車架和新旅遊車存放場附連零件裝配處的規劃許可續期，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) 在法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見，所持理由是這宗申請不符合原來的用途，以及會帶來不良的交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請用途可予以容忍，理由詳載於文件第 12.1 段。有關發展與附近土地用途並非不相協調，而且屬臨時性質，不會影響未有確實發展時間表的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。並沒有接獲有關政府部門，包括運輸署、環境保護署和路政署的負面意見。附加適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止汽車保養、維修和噴漆活動，應該可以把可能造成的影響減至最少，同時釋除區內人士的憂慮。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 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。批給的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，任何時候均不得在申請地點進行汽車保養、維修或噴漆活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，任何時候均不准重型車輛(即超過 24 公噸的車輛)在申請地點運作；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行晚間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的成齡樹和美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須每六個月提交樹木監測報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請人須時刻自費保養設於申請地點的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年七月十二日或之前)，必須

設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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) 如在指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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規會的要求。

119. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政員的意見，即申請人不得在未取得元朗地政處的許可前，搭建任何構築物。元朗地政專員在近期的實地視察發現，經營者把位於規劃申請涵蓋範圍以外地段第 565 號的一塊狹長土地用作貯物場和工場。申請人應澄清現有佔用範圍和申請範圍的差別。申請人並應向當局申請短期豁免書和短期租約，以便把違例事宜納入法定管制內，否則元朗地政處會考慮對註冊擁有人和佔用人採取適當的契約執行和土地管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核和確認申請地點與錦上路之間一塊狹長土地的土地類別，以及管理和保養維修責任；
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本，以實行適當的紓解措施；

- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。雖然《建築物條例》並無規定申請人須提交一般建築圖則，但建議申請人提交納入消防裝置建議的有關建築圖則，以供消防處批核；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點涵蓋範圍及附近一帶敷設了高壓(33 千伏特及 11 千伏特)地下電纜、低壓架空電纜和低壓地下電纜。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須聯絡中華電力有限公司，商討就在架空電纜附近進行活動須預留的安全距離。若有關架空電纜的安全距離不足或因太接近有關發展而可能引起電力危險，申請人及其承辦商須直接聯絡中華電力有限公司，以便把該段架空電纜改道或以地下電纜取代它們。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂明的「在供電電纜附近工作的業務守則」；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有違例構築物均須拆除；所有建築工程均須符合《建築物條例》；必須委任一名獲授權人士協調所有建築工程。批給規劃許可，並不表示當局根據《建築物條例》接納違例的構築物。當局日後可採取管制行動，以停止所有違例工程。

[姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-KTS/407 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)和 429 號餘段(部分)
臨時存放和停放私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/407 號)
-

簡介和提問部分

120. 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) 申請臨時存放和停放私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請用途可予以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 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。批給的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年十月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即超過 5.5 公噸的車輛)，或貨櫃車拖架／拖頭；

- (b) 在規劃許可有效期內，任何時候均不得在申請地點進行汽車拆毀、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)，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(即在二零零八年七月十二日或之前)，必須落實美化環境建議，而有關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(即在二零零八年四月十二日或之前)，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(即在二零零八年七月十二日或之前)，必須落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 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)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規會的要求。

123. 小組委員會同意提醒申請人：

- (a) 這項規劃許可是就申請的用途而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途並不會獲得寬容。申請人應立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途；以及
- (b) 在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可。

124. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點南面有一大塊政府土地是在未有事先取得元朗地政處的許可而被佔用的。由於現有佔用範圍與申請的面積有所分別，因此申請人應澄清有關差異。申請人並應向當局申請短期豁免書和短期租約，以便把違例事宜納入法定管制內，否則元朗地政處會考慮對註冊擁有人和佔用人採取適當的契約執行和土地管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點的閘門並非毗連高埔新路，申請人須查核申請地點與高埔新路之間的狹長土地的土地類別，以及確定提供、管理和保養維修這塊狹長土地的機構；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的現有車輛通道並非由該署負責保養維修。申請人可向其他政府部門(如元朗地政處)澄清這條通道的管理和保養維修責任；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有違例建築工程／構築物均須停止／拆除；所有建築工程均須符合《建築物條例》；必須委任一名獲授權人士協調所有建築工程。批給規劃許可，並不表示當局根據《建築物條例》接納違例的構築物。當局日後可採取管制行動，以停止所有違例工程；

- (f) 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，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂明的「在供電電纜附近工作的業務守則」。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及承辦商須聯絡中華電力有限公司，商討把現有低壓架空電纜和高壓地下電纜移離擬議發展附近的事宜；以及
- (g) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》列明的環境影響紓解措施，以減輕可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-PH/548 在劃為「其他指定用途」註明「電影製片場」地帶的元朗錦田公路第 111 約地段第 2153 號餘段(部分)和 2160 號(部分)關設臨時家具陳列室／商店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/548 號)
-

簡介和提問部分

125. 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) 申請關設臨時家具陳列室／商店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請用途可予以容忍，理由詳載於文件第 12.1 段。

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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。批給的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年十月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，已提交的排水建議所顯示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(即在二零零八年四月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年七月十二日或之前)，必須設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。

128. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可。

129. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核申請地點與錦田公路之間的擬議通道的土地類別，以及管理和保養維修由錦田公路通往申請地點的通道的責任；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責保養維修連接申請地點與錦田公路任何現有的車輛通道；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。雖然《建築物條例》並無規定申請人須提交一般建築圖則，但建議申請人提交納入消防裝置建議的有關建築圖則，以供消防處批核；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水至有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府主水管；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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有建築工程均須符合《建築物條例》，而申請人必須委任一名獲授權人士協調所有建築工程。批給規劃許可，並不表示當局根據《建築物條例》接納違例的構築物。當局日後可採取管制行動，以停止所有違例工程；以及
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本所列明的環境影響紓解措施，以減輕可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-TT/213 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和
「農業」地帶的元朗十八鄉木橋頭村
第 119 約地段第 2070 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/YL-TT/213 號)

(xvii) A/YL-TT/214 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和
「農業」地帶的元朗十八鄉木橋頭村
第 119 約地段第 1967 號 A 分段第 4 小分段
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/YL-TT/214 號)

130. 鑑於編號 A/YL-TT/213 和 A/YL-TT/214 的兩宗申請屬同類性質，而且所涉地點均位於同一「農業」地帶，小組委員會同意把兩者一併考慮。

簡介和提問部分

131. 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了下列事宜：

- (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——特別指出漁農自然護理署不支持申請編號 A/YL-TT/213，因為其申請地點有良好的復耕潛力；但該署對另一宗申請(即編號 A/YL-TT/214)則沒有特別意見。當局沒有接獲其他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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；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 12.1 段。雖然木橋頭村沒有議定「鄉村範圍」，而且大致上並無土地不足以應付小型屋宇需求的問題，但兩個申請地點和擬議發展的覆蓋範圍有一大部分坐落在「鄉村式發展」地帶。地政總署不反對這兩宗申請。預期兩宗申請不會造成技術問題。至於漁農自然護理署對申請編號 A/YL-TT/213 的意見，據悉有關地點並無農業活動，而且擬建的新界豁免管制屋宇並非與附近地區不相協調。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 委員留意到由於沒有議定「鄉村範圍」，因此兩宗申請不符合「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」。不過，考慮到這兩宗申請只侵佔「鄉村式發展」地帶的小部分範圍，城規會可從寬考慮這些申請。

申請編號編號 A/YL-TT/213

134. 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十月十二日止。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。有關許可須附加條件，規定申請人須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。

135. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 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，以及就該道路／通道／路徑的管理和維修責任，諮詢有關地政／保養維修當局；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水至有關發展，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主水管；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。此外，申請地點附近的主水管無法提供標準的滅火水源；
- (c) 渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自設雨水疏導系統，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，以及把收集的徑流排放至規劃條件訂明的適當的排放點；
- (d) 消防處處長的意見，即按照地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」所規定，申請人須提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。待消防處收到地政總署元朗地政專員正式轉介申請後，便會制定有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定；以及
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即未獲豁免的附屬土地平整及／或公用排水工程須符合《建築物條例》，以及申請人須委託認可人士進行上述土地平整及公用排水工程。

申請編號 A/YL-TT/214

136. 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十月十二日止。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。

137. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自設雨水疏導系統，以收集由申請地點流出或流經申請

地點的徑流，以及把收集的徑流排放至適當的排放點；

- (b) 消防處處長的意見，即按照地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」所規定，申請人須提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。待消防處收到地政總署元朗地政專員正式轉介申請後，便會制定有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定；以及
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即未獲豁免的附屬土地平整及／或公用排水工程須符合《建築物條例》，以及申請人須委託認可人士進行上述土地平整及公用排水工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xviii) A/YL-TYST/363 擬在劃為「工業」地帶的
元朗唐人新村灰沙圍里 9 號地下(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/YL-TYST/363 號)
-

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生澄清文件第 9.1.6 段所載經元朗地政專員提交的公眾意見數目應為「12 份」，而並非「11 份」。

簡介和提問部分

139. 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) 擬議危險品倉庫用途；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點非常接近住宅用途，而且從環

境規劃角度考慮，擬議用途並不理想。當局沒有接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內，接獲共 61 份表示反對這宗申請的公眾意見。反對的主要理由是有關發展對附近民居造成潛在火警和氣體泄漏危險；土地用途不相協調；產生氣味；以及資料不足。經民政事務專員提交的區內人士反對有 12 份，包括元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的反對，指出危險品倉庫太接近民居的話，遇有火警時會造成嚴重後果；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 11.2 段。雖然擬議用途與同一幢建築物的其他用途並非不相協調，但有關建築物毗連「鄉村式發展」地帶，兩者之間沒有緩衝區。擬議用途與附近的住宅用途不相協調。環境保護署不支持這宗申請，而申請亦引起區內人士的強烈反對。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請處所毗連灰沙圍的「鄉村式發展」地帶，非常接近民居。擬議危險品倉庫規模很大，與毗鄰的住宅用途會產生土地用途不相容的問題；以及
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議用途就環境保護而言是可以接受的。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xix) A/YL-TYST/366 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號
興建屋宇及略為放寬地積比率
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/366 號)

簡介和提問部分

142. 小組委員會備悉申請人於二零零七年十月九日要求城規會延期考慮這宗申請，以便有更多時間處理政府部門的意見。

商議部分

143. 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。小組委員會亦議定告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，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。

[主席多謝各高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、李志源先生和吳少俊先生出席會議解答委員的問題。陳先生、林先生、李先生和吳先生此時離席。]

議程項目 9

其他事項

144. 秘書報告於二零零七年十月十日接獲由南太電產有限公司(下稱「南太」)經法律代表高露雲律師行發出的信件，邀請委員出席二零零七年十月十六日的記者招待會，解釋其土地自一九九三年起被侵入的事宜。

145. 主席說，南太是元朗牛潭尾第 102 約地段第 2920 號(有關地點)的註冊擁有人。據南太表示，自一九九三年起，多次發現有關地點被非法佔用為貨櫃存放場。有關地點涉及多項

強制行動，以及小組委員會批准的多宗有關臨時貨櫃存放場用途的規劃申請。根據小組委員會最近批准的規劃申請(編號A/YL-NTM/201)，有關地點並非申請地點一部分。不過，自二零零六年起，南太已要求政府介入，解決土地界線的衝突。該公司舉行記者招待會是要表達不滿。

146. 秘書補充說，根據既定做法，城規會不會接納這類邀請。請委員考慮有關事宜。

147. 委員備悉南太似乎對小組委員會的角色有所誤解。即使申請人在進行已批准土地用途時，侵佔了他人的土地，小組委員會亦無權處理土地事宜。

148. 經討論後，委員同意小組委員會不會派任何代表出席記者招待會，並請規劃署向南太澄清此事。

149. 議事完畢，會議於下午四時四十五分結束。