

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年二月一日下午二時三十分舉行的

第 366 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
姚思教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
運輸署總工程師／交通工程(新界東) 張少猷先生	
環境保護署助理署長(環境評估) 謝展寰先生	

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

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎰琪女士

地政總署助理署長／新界  
苗力思先生

**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  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張志強先生

## 議程項目 1

### 通過二零零八年一月十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 第 365 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零八年一月十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 365 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：2007 年第 5 號  
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)、第 1012 號、  
第 1013 號、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段、  
第 1015 號 B 分段、第 1015 號餘段(部分)、  
第 1016 號、第 1017 號(部分)、第 1018 號(部分)、  
第 1022 號餘段(部分)、第 1023 號、第 1024 號、  
第 1026 號餘段(部分)、第 1028 號 A 分段(部分)、  
第 1028 號 B 分段(部分)、第 1029 號(部分)、  
第 1030 號(部分)、第 1031 號、第 1032 號、  
第 1033 號、第 1034 號(部分)、第 1035 號(部分)及  
第 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)

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，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTS/385)的決定。該宗申請涉及在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地臨時露天存放建築材料及機械，為期三年。

3. 二零零八年一月七日，上訴人主動提出放棄上訴。二零零八年一月二十四日，上訴委員會根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條的規定，確定上訴人已放棄上訴。

(b) 城市規劃上訴數據

4. 秘書亦報告，截至二零零八年二月一日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 12 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	20
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	127
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	5
<hr/>		
合計	:	270

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/4 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，把沙田第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段(部分)由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/4 號)

---

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和運輸署代表黃文達先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

倪錫強先生 ) 申請人代表  
鍾沛佳先生 )

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

## 簡介和提問部分

7. 主席繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生向委員簡介這宗申請的背景。陳永榮先生借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》的背景；
- (b) 擬議把「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶，最大總樓面面積為 774.6 平方米，最高建築物高度不可超過一層停車場上加三層，總高度為 16 米；
- (c) 申請地點及其附近地區的特色詳載於文件第 7 段；
- (d) 申請地點的規劃和用途歷史詳載於文件第 4 段；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，特別指出運輸署不支持擬議發展，因為批准這宗申請會立下先例，令物業發展其後侵佔「綠化地帶」，累積影響所及，會對包括銅鑼灣山路和道風山路的區內道路網絡的交通造成影響；

[簡松年先生、鄭恩基先生和謝展寰先生此時到達出席會議。]

- (f) 在法定公布期內接獲九份就申請提交的公眾意見書和進一步資料，其中八份反對申請，另一份則關注有關發展對交通、環境、自然景觀、生態和風水的影響。沙田民政事務專員表示，銅鑼灣村的村代表反對這宗申請；以及
- (g) 規劃署的意見——基於有關評估和文件第 11 和 12.1 段所載的理由，規劃署對申請有所保留。由於申請地點和附近的「綠化地帶」草木茂盛，遍植成齡樹木，為該區提供綠化環境，當局認為把有關土地劃為「綠化地帶」，就該區而言實屬適當。根據

一般推定，「綠化地帶」內不宜進行任何發展。規劃署認同運輸署所關注的事項，即批准申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令區內道路網絡的交通情況惡化。

[梁廣灝先生此時到達參加會議。]

8. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。倪錫佳先生提出下列要點：

- (a) 參照文件繪圖 Z-7，有兩條通道(即銅鑼灣山路和道風山路)直達申請地點四周地區。現正建造中的一條新路會貫穿曉翠山莊(第 2、3 和 4 期)，把美田路和銅鑼灣山路連接，並會在不久後啓用。因此，該區的道路網絡會有改變；
- (b) 參照文件圖 Z-2，申請地點可從南面銅鑼灣山路到達，或經北面連同道風山路的一條區內小徑到達。申請地點地形傾斜，高度水平的差別很大，由主水平基準上 74 米至 178 米不等；
- (c) 在申請地點北部現時有一間屋宇。該屋宇應在地段第 379 號內興建，但其實際位置則輕微靠向地段的北面，並只能經從道風山路分岔的一條小徑到達。申請地點的南面平台上有九幢構築物，全部均建於一九五零年代，約有七個家庭曾在一九八零年代使用該等構築物作居住用途。地段第 379 號獲准建造面積為 158.5 平方米的建築物，而九幢建築物(合共 924 平方米的土地面積)可能已獲批給短期豁免書作非居住用途；
- (d) 參照文件繪圖 Z-6，申請地點是四道危險斜坡修葺令所涉地點。有關地點的擁有人須進行斜坡維修工程。擁有人指出有兩個斜坡維修方案(方案一及二)，兩個方案均獲土木工程拓展署批准。與方案一相比，繪圖 Z-6 所顯示的方案二更可取，因為受方案二影響的地區範圍較小，對附近地區造成的影響亦較輕；

- (e) 根據現時建議的計劃，申請地點的地積比率降至 0.05 倍，與先前五宗第 16 條申請比較，現有計劃地積比率的減幅顯著；此外，在制定擬議單幢屋宇發展的布局設計時，亦已充分顧及四周環境的景觀特色和擬議斜坡維修工程；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園景和建築署認為擬議單幢屋宇發展與附近地區協調。其他政府部門(包括漁農自然護理署和環境保護署)不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見。儘管如此，運輸署認為擬議發展會立下不良先例，累積影響所及，會對區內道路網絡的交通造成不良影響；
- (g) 當局關注擬議發展會立下先例，造成影響。其實，申請地點以北的道風山區有八塊屋地。這些屋地和申請地點均有同類改劃用途地帶情況(於一九八三年由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」)。這些屋地只可由道風山路的交通車輛通道直達，而申請地點則可由銅鑼灣山路的車輛通道直達。這些屋地各自只會重建為獨立屋宇，因此對交通造成的累積影響不大。另一方面，現有計劃所涉的規模，亦由過往居住在申請地點的七至八個家庭減至只有一間屋宇。此外，申請地點北部現有的屋宇會被拆卸，因此不會有車輛經道風山路進出申請地點。根據申請人進行的交通影響評估，擬議單層屋宇發展對該區的交通只會造成輕微影響。有見及此，改劃用途地帶的建議可以接受；
- (h) 關於公眾所關注的問題，世界自然(香港)基金會最初反對申請，但沒有就申請所提交的進一步資料提出負面意見。儘管如此，該機構關注申請人如何進行環境美化工程；以及
- (i) 根據條例第 12A 條而非第 16 條提交申請的目的，是就圖則作出擬議修訂，即申請地點劃為「綜合發展區(2)」地帶，可讓城市規劃委員會透過審議日後提交的發展計劃，以實施更有效的規劃管制。在「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》內，當局建議

在第二欄用途特意加入「屋宇」而非「分層住宅」，正好清楚表明擬議用途地帶的意向。

9. 委員提出下列問題：

建議

- (a) 按申請書所述，地段第 379 號獲准建造面積為 158.5 平方米的建築物，地段第 380 號餘段現有的構築物面積為 686 平方米，而擬議發展的總樓面面積為 774.6 平方米。委員要求澄清在申請地點內獲准建造的建築物，其最大總樓面面積是多少；
- (b) 制定有關的斜坡維修建議，是否旨在提供平台，以進行擬議的單幢屋宇發展；
- (c) 建議把申請地點改劃為「綜合發展區(2)」地帶，而非如鄰近發展般改劃為「住宅(乙類)地帶」，理據為何；

交通事項

- (d) 要求澄清擬議單幢屋宇發展對交通造成的影響有多少；
- (e) 銅鑼灣山路、道風山路和曉翠山莊(第 2、3 及 4 期)附近的一條新道路的現有交通安排為何，尤其是連接申請地點的銅鑼灣山路上部分路段的交通安排；以及
- (f) 要求運輸署就重建道風山區內八塊屋地(申請地點除外)對交通所造成的累積影響作出澄清。

10. 陳永榮先生回覆時提出下列要點：

- (a) 根據地政總署的記錄，申請地點涉及兩個地段，分別為地段第 379 和 380 號餘段。地段第 379 號獲准建造面積為 158.5 平方米的建築物，而地段第



380 號餘段則為農業地段。地段第 380 號餘段現有構築物(面積為 686 平方米)的資料由申請人提供，地政總署並無顯示這些構築物獲批准的記錄；以及

- (b) 文件附錄 4 顯示先前由「住宅(乙類)」改劃為「綠化地帶」的道風山區內 22 個地點的土地狀況記錄。在這些地點中，九個(包括申請地點)為屋地，七個為農業地段，另六個為混合用途地段。部分屋地已建有獨立屋宇。

11. 運輸署代表黃文達先生在回答一名委員就交通事宜提出的詢問時，提出下列要點：

- (a) 運輸署同意擬議單幢屋宇發展對交通所造成的影響不大，但關注擬議發展會立下先例，造成影響，使物業發展其後入侵「綠化地帶」，累積影響所及，會對區內道路網絡的交通造成影響；
- (b) 區內交通安排如下：銅鑼灣山路是一條雙程行車路，連接申請地點的上部分路段陡斜，亦不符合標準。道風山路上部分路段(曉翠山莊北面)是一條不符合標準的雙程行車路，但該路的下段(曉翠山莊南面)只准單程行車(僅為上坡車路)。曉翠山莊內有一條雙程車道，經百樂徑連接銅鑼灣山路和道風山路。鑑於上述交通安排，銅鑼灣山路是供道風山區發展使用的唯一下坡交通路線。附近居民投訴貨車使用銅鑼灣山路進出道風山區，造成滋擾。因此，運輸署認為銅鑼灣山路和道風山路的現有交通情況僅可接受，因進一步發展而對交通造成的累積影響，則不可接受；
- (c) 該條新路由曉翠山莊(第 2、3 及 4 期)的發展商根據運輸署訂定的標準建造，與美田路在現有迴旋處連接。即使該條新路落成使用，使用銅鑼灣山路的車輛到達大埔公路仍是最直接的方法。另一方面，往來申請地點擬議屋宇的車輛，須使用銅鑼灣山路上半路段，該路段陡斜，亦不符合標準；以及

- (d) 迄今，並無收到這些屋地的重建申請，因此並無可評估該八塊屋地對交通造成累積影響的資料。儘管如此，運輸署關注在該區這些屋地以外的其他發展對交通造成的影響。

12. 倪錫強先生亦提出下列要點：

- (a) 地段第 379 號獲准建造面積為 158.5 平方米的建築物，地段第 380 號餘段是農業地段。申請人指出，地段第 380 號餘段有九幢構築物，總面積為 924 平方米，其中 686 平方米作住宅用途，其中兩幢構築物已獲批給短期豁免書；
- (b) 斜坡維修建議書採用方案二，原因是申請地點只有約 17 棵樹木會受影響，並會栽種約 8 000 棵新樹木，而方案一則會有約 170 棵樹木受影響。方案二的新平台並非為配合單幢屋宇發展而建議建造。雖然現有計劃採用綜合模式，涉及斜坡維修工程和單幢屋宇發展，但主要的意向是保護區內的植物；
- (c) 參照文件圖 Z-4 相片 2，連接申請地點的銅鑼灣山路上半路段闊約四米，現有計劃建議進行道路擴闊工程；
- (d) 擬議修訂圖則，把有關土地改劃為「綜合發展區(2)」地帶，可使城市規劃委員會日後對申請地點實施更有效的管制。申請人已提交另一項第 12A 條申請，擬議把申請地點改劃為「住宅(丙類)4」地帶，當局已延期考慮有關申請；以及
- (e) 政府曾就道風山發展成立跨部門工作小組。研究結果顯示，基於交通和景觀理由，道風山主要地區均不適宜作大型住宅發展。申請地點連同其他地點已於一九八三年由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。申請人於一九八一年取得申請地點時，申請地點當時劃為「住宅(乙類)地帶」。自此之後，申請人向城市規劃委員會提交五宗有關住宅發展的申請，發展參數和密度與「住宅(乙類)」和「住宅

(丙類)」地帶相同。所有申請均基於擬議發展不符合「綠化地帶」的意向等理由拒絕。由於申請人須繳付斜坡維修工程費用，他認為申請地點適宜進行若干類型發展。

13. 一名委員就「先例」造成影響的事宜提出詢問。秘書在回應時解釋說，委員應集中考慮情況類似的個案，例如在現時這宗個案中，狀況屬於屋地的地點並於一九八三年與申請地點一同由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」的地點，可視為先例。

14. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人的代表。主席多謝申請人代表和規劃署及運輸署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

15. 簡松年先生是沙田區區議員，就此議項申報利益。由於簡先生以區議員身分在區議會進行討論時沒有就這宗申請發表意見，小組委員會同意他可留下參加會議及參與此議項的討論。

16. 委員整體上認為擬議修訂圖則，把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，不能接受，並提出下列意見和關注事項：

- (a) 把現時劃為「綠化地帶」的大片土地改劃為「綜合發展區」地帶，會使人產生誤解，公眾亦不會接受；
- (b) 一名委員認為申請地點和其附近地區是沙田最後一塊林地，因此有需要保護這塊林地；
- (c) 一些委員認為只須確定申請地點是否獲准建造面積158.5平方米的建築物；

- (d) 鑑於有關土地的規劃歷史獨特並可建造建築物，以及所須進行的斜坡工程範圍，一些委員對申請人表示同情；
- (e) 擬議單幢屋宇發展對交通所引起的影響或不太嚴重，曉翠山莊(第 2、3 和 4 期)附近的一條新路會於不久後啓用；以及
- (f) 進行斜坡維修工程時擬於申請地點的南部建造一堵高 7.5 米的護土牆，並設有大型平台，有關發展與區內綠化環境不相協調。應栽種樹木，以阻隔望向護土牆和平台的視線；

17. 一名委員詢問交通事宜。張少猷先生回應時說，擬議單幢屋宇發展對交通造成的影響不大，但由於會對區內道路網絡的交通造成累積影響，他擔心會立下先例，導致發展入侵該區。主席表示，在考慮先例影響的問題時，小組委員會應留意該區同類個案的數目。她留意到根據文件附件 IV，同類性質的個案數目不多，道風山區內大部分屋地已興建了獨立屋宇。重建這些獨立屋宇，對交通所造成的累積影響或許不大。

18. 一名委員關注獲准建造建築物的問題。秘書回應這名委員時指出，地政總署的資料顯示，地段第 379 號獲准建造面積為 158.5 平方米的建築物。沙田地政專員告知，沙田地政處並無先前位於申請地點南部九幢構築物的記錄。主席說，沙田、大埔及北區規劃專員會與地政總署和申請人聯絡，以便確認申請地點獲准建造建築物的整體總樓面面積。

19. 委員關注改劃整個申請地點的土地用途地帶是否合適。主席說，沙田、大埔及北區規劃專員會檢討申請地點的土地用途地帶劃分，在顧及保持該區綠化環境的需要後，會建議合適的機制，以管制日後的發展。

20. 主席總結委員的意見，並指出在申請地點進行擬議單幢屋宇發展並非完全不可接受，而現有申請擬修訂圖則，把有關土地劃為「綜合發展區(2)」地帶，則不可接受。然而，委員同意，就申請地點獲准建造建築物一事，視乎日後向地政總署和申請人查核所得結果而定，沙田、大埔及北區規劃專員會顧及

小組委員會所關注的事項，就申請地點的土地用途地帶劃分是否合適和申請地點的發展限制進行檢討。

21. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂圖則申請，理由是申請地點和附近的「綠化地帶」草木茂盛，遍布成齡樹，為該區提供綠化的環境。擬把有關土地劃為「綜合發展區」地帶會令人產生誤解，或會以為整個申請地點(包括草木茂盛的地區)適合進行綜合發展。

22. 小組委員會同意要求沙田、大埔及北區規劃專員：

(a) 與地政總署和申請人聯絡，以便確定申請地點獲准建造的建築物的整體總樓面面積；以及

(b) 就申請地點的土地用途地帶劃分進行檢討。

[梁廣灝先生此時暫時離席，吳祖南博士和陳炳煥先生此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博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/174 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/174 號)

---

(ii) A/FSS/175 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 D 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/FSS/175 號)

---

---

(iii) A/FSS/176 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村  
第 51 約地段第 3983 號 E 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/FSS/176 號)

---

(iv) A/FSS/177 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村  
第 51 約地段第 3983 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/FSS/177 號)

---

23. 委員得悉這四宗申請(編號 A/FSS/174 至 177)性質類似，而且各申請地點位置毗鄰，所以同意一併考慮這四宗申請。

#### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這四宗申請，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——運輸署以交通為理由對有關申請有所保留。大部分其他有關政府部門並不反對有關申請；
- (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提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於相關文件第 12 段的評審結果，不反對有關申請。就運輸署所關注的事項而言，請委員留意，在同一個「綠化地帶」內，先前有兩宗同類申請獲得批准，容許在申請地

點附近興建小型屋宇。由於大部分有關政府部門並無提出反對，有關申請可獲從寬考慮。

25. 委員並無就申請提出問題。

[梁廣灝先生此時返回議席。]

#### 商議部分

26. 主席指出，這四宗申請所涉的擬議小型屋宇均符合《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》。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

27. 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，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年二月一日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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規會的要求；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規會的要求。

28. 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) 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；
  - (ii) 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；

(iii) 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規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/NE-KTS/259 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭政府土地興建屋宇(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-KTS/259 號)

---

### 簡介和提問部分

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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請，而運輸署則以交通為理由對這宗申請有所保留。其他有關政府部門不反對這宗申請；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注申請地點的用途地帶劃分，以及坑頭欠缺康樂場地。北區民政事務專員表示，有北區區議員和坑頭的村



代表反對這宗申請，並認為應把申請地點作休憩和康樂用途，因為坑頭欠缺康樂場地。不過，一名坑頭的村代表、北區區議會副主席／上水區鄉事委員會主席和一批坑頭村民則支持這宗申請，因為坑頭欠缺可供興建小型屋宇的用地，並認為即使把申請地點作康樂用途，面積也有限；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於相關文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。就運輸署所關注的事項而言，請委員留意，在同一個「農業」地帶內，先前共有 27 宗同類申請獲得批准，容許在申請地點附近興建小型屋宇。由於大部分有關政府部門並無提出反對，這宗申請可獲從寬考慮。就區內人士所關注的事項而言，擬議小型屋宇符合臨時準則，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內，而且同一條鄉村的「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。

30. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

31. 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》。

32. 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，批准有關申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年二月一日止。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規會的要求；
- (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規會的要求；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規會的要求。

33. 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) 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；
  - (ii) 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；
  - (iii) 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規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/244 在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔洞梓村毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地闢設私人花園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/244 號)
-

## 簡介和提問部分

34. 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) 私人花園；

[簡松年先生此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。先前有三宗涉及闢設私人花園的申請(編號 A/NE-TK/202、205 及 238)獲得批准，現時的申請地點涵蓋上述申請所涉部分已獲批短期租約的土地。就現時這宗申請而言，申請人按照已獲批短期租約的土地縮減申請地點的範圍，並收納已鋪築路面的南面擴展區。地政總署不反對這宗申請，並表示倘這宗申請獲得批准，將從寬考慮修訂租賃條件的申請。此外，將申請地點作臨時花園用途，不會影響日後興建小型屋宇。因為倘須進行永久發展時，可終止有關花園的短期租約。因此，建議批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以便申請地點內屬於「鄉村式發展」地帶的土地，日後可用作興建小型屋宇，而申請地點內屬於「綠化地帶」的土地，則可恢復原狀，配合附近綠化和天然的環境。

35. 主席詢問有關保護樹木建議的事宜，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士回應時表示，申請人先前獲批給規劃許可時，並沒有提交任何保護樹木建議。申請人已就現時這宗申請提交一份保護樹木建議，包括保留一棵現時在申請地

點旁邊的成齡樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為保護樹木建議可以接受。

36. 主席詢問是否須給予九個月時間落實保護樹木建議，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士回應時表示，由於申請人已提交保護樹木建議，而建議亦獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納，可批給為期較短的附帶條件履行期限。秘書指出，根據城市規劃委員會的現行慣例，倘申請人先前未能在限期內履行規劃許可附帶條件，便會批給為期較短的附帶條件履行期限。

### 商議部分

37. 秘書指出，為期九個月的附帶條件履行期限，一般而言包括提交及落實保護樹木建議的時間。一名委員認為，給予申請人六個月時間落實保護樹木建議是合理的。主席建議，將履行規劃許可附帶條件(a)項有關落實保護樹木建議的期限，縮減至六個月，委員表示同意。

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年二月一日止。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(即二零零八年八月一日或之前)按申請人的建議落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以便申請地點內屬於「鄉村式發展」地帶的土地，日後可用作興建小型屋宇，而申請地點內屬於「綠化地帶」的土地，則可恢復原狀，配合附近綠化和自然的環境；
- (b) 避免干擾生長在申請地點東面圍欄外的龍眼樹和草木茂盛的地區；以及
- (c) 申請人須向地政總署大埔地政專員申請修訂短期租約(短期租約編號 1383)的租賃條件，以便涵蓋已鋪築路面的南面擴展區。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/TP/398 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 340 號及毗連政府土地興建屋宇(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/TP/398 號)

---

(viii) A/TP/399 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 339 號餘段、第 345 號餘段及第 346 號餘段興建屋宇(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/TP/399 號)

---

40. 委員得悉兩宗申請(編號 A/TP/398 和 399)性質類似，而且各申請地點位置毗鄰，所以同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

41. 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) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，兩個申請地點均長有灌木和樹木，擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。運輸署對這兩宗申請有所保留，理由是擬議發展會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，理由是兩個申請地點各有一棵土生樹木。另外，倘這兩宗申請獲得批准，要求在「綠化地帶」內興建新界豁免管制屋宇的規劃申請可能會愈來愈多，令村界擴展至綠化地帶，破壞該區天然山坡的景觀；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注申請不符合「綠化地帶」的規劃意向、令附近環境質素下降、土生樹木的保育問題及現有斜坡有山泥傾瀉的潛在風險；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於相關文件第 12 和 13.1 段的評審結果和理由，不支持有關申請。擬議發展並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提供足夠資料，以支持偏離有關規劃意向。有關申請並不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即有關申請須砍伐現有天然樹木，並會對周圍環境的景觀造成影響。批准這兩宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令屋宇發展進一步侵佔綠化地區，以致該區的天然環境質素普遍下降。

42. 主席詢問有關土生樹木的事宜，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士回應時請委員參考文件圖 A-4，指出根據漁護署的意見，兩個申請地點均長有灌木和樹木，而擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。

## 商議部分

43. 主席表示，包括漁護署、運輸署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的有關政府部門曾就這兩宗申請提出反對／負面意見，區內人士亦提出關注事項。就此而言，這兩宗申請不獲支持。委員表示同意。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 有關申請並不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即有關申請須砍伐天然樹木，並對周圍環境的天然景觀造成影響。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准有關申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令屋宇發展進一步侵佔綠化地區，以致該區的天然環境質素普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。賴女士和鄧博士於此時離席。]

[賴錦璋先生此時返回議席。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/157 在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 228 號、第 229 號、第 231-235 號、第 237-241 號、第 243-250 號、第 252-259 號、第 261-273 號、第 275-279 號、第 283 號、第 284 號及毗連政府土地關設臨時園藝和燒烤場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/157 號)
- 

#### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士以 Powerpoint 軟件作為輔助工具，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) 臨時園藝和燒烤場地(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署不支持這宗申請，因為申請地點位置偏遠，加上「附近」並無公眾停車場，將會引致蠔涌路出現違例泊車問題。警務處處長表示，接獲一宗申請地點出現車輛阻塞的投訴，而在二零零六年及二零零七年間接獲 43 宗蠔涌路出現「車輛阻塞」的投訴。環境保護署和水務署基於水質理由，對這宗申請表示關注／提出反對。規



劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請所涉用途可能會對申請地點四周的現有林地造成不良影響，以及倘批准這宗申請，會為同類要求立下不良先例；

[簡松年先生此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是會造成噪音滋擾，並對環境、水質和交通造成不良影響。西貢民政事務專員對這宗申請有強烈保留，因為區內一批蠔涌村民提出反對。在假期時蠔涌路的交通非常擠塞(每逢假期便有超過10輛旅遊巴士接載燒烤人士往返申請地點)。現有的蠔涌路不足以應付如此龐大的交通流量；以及
- (e) 規劃署的意見－考慮到載於文件第12和13.1段的評審結果和理由，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於水務署集水區內，與一條河道非常接近。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會令集水區水質受污染的風險增加及產生噪音滋擾，亦未能證明申請地點的景觀質素將會獲得改善。

46. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

47. 主席表示，申請地點位於「綠化地帶」內，而規劃事務監督現正就申請地點內的違例用途採取執行管制行動。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於上段間接集水區內。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對集水區造成污染；
- (b) 連接擬議申請地點的通道不合標準，而蠔涌路則狹窄多彎。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對區內通道的交通造成不良影響；

- (c) 申請地點位於「綠化地帶」內，燒烤場用途和相關活動可能會對申請地點四周的現有林地造成不良影響。這宗申請並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀質素造成不良影響；
- (d) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展和相關活動不會產生噪音，對附近居民造成滋擾和騷擾；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的自然環境質素普遍下降。

[姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/SLC/87 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山塘福村西南面海灘及塘福憲報公布海灘的政府土地關設公用事業設施裝置(海底電訊光纜)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/87 號)
- 

49. 這宗申請由電訊盈科有限公司的附屬公司提交，而阿特金斯中國有限公司則是這宗申請的顧問。小組委員會得悉由於蔣麗莉博士和劉志宏博士近期分別與電訊盈科有限公司和阿特金斯中國有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。蔣博士已就未能出席會議致歉。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士以 Powerpoint 軟件作為輔助工具，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(海底電訊光纜)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 9 段的評審結果，不反對這宗申請。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 張少猷先生表示，雖然附加了一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實陸上運輸建議，但文件第 7.1.5 段所載有關泊車和裝卸的問題仍有待處理。主席回應時表示，為處理運輸署所關注的問題，將會附加一項指引性質的條款，要求申請人留意運輸署就泊車和裝卸事宜而提出的意見。委員表示同意。

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二零一二年二月一日止。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) 就往返位處光纜段編號 1 申請地點的陸上運輸提交並落實建議，有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實海事影響評估和紓緩措施建議，以處理可能對索罟羣島東北面水道海上交通造成的影響，有關評估和建議及落實情況必須符合海事處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界載於文件第 7.1.5 段的意見，即申請人在鋪設光纜時，必須處理泊車和裝卸問題；
- (b) 留意離島地政專員載於文件第 7.1.1 段的意見，即須根據《前濱及海床(填海工程)條例》向離島地政處申請處理有關個案，以及就光纜系統申請牌照；
- (c) 在塘福憲報公布海灘進行工程前，必須事先取得康樂及文化事務署署長的批准；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長載於文件第 7.1.7 段的意見，即須提供預防措施，以確保到沙灘遊玩的人士和康樂及文化事務署人員的安全；以及
- (e) 留意環境保護署署長載於文件第 7.1.2 段的意見，即計劃項目在設計、建造和運作的階段均須遵守環境許可證所附加的條件。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。王女士此時離席。]

[劉志宏博士此時返回議席。]

### 屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生及高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/41 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的  
天水圍俊宏軒商場／停車場大樓二樓泊車位  
編號 30-84 及三樓至七樓所有私家車泊車位  
作公眾停車場(貨櫃車除外)用途  
(向非屋苑住戶出租空置月租車位)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/41 號)
- 

55. 秘書表示由於這宗申請由房屋署提出，而房屋署負責香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政工作，故以下委員就這宗申請申報利益：

- |                            |                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身份         | - 房委會建築小組委員會和<br>策劃小組委員會成員                         |
| 苗力思先生<br>以地政總署助理署長身份       | - 地政總署署長(房委會成<br>員)的助理                             |
| 夏鎂琪女士<br>以民政事務總署助理署長<br>身份 | - 民政事務總署署長(房委會<br>策劃小組委員會和資助房<br>屋小組委員會成員)的助<br>理。 |
| 陳炳煥先生及鄭恩基先生                | - 前房委會成員                                           |

56. 小組委員會備悉苗力思先生和夏鎂琪女士已就無法出席會議致歉；陳炳煥先生則已經離席。

[主席和鄭恩基先生此時暫時離席，副主席此時以主席身份主持會議。]

### 簡介和提問部分

57. 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) 擬議公眾停車場(貨櫃車除外)用途(向非屋苑住戶出租空置月租車位)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括運輸署、警務處處長和環境保護署，對申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；元朗民政事務專員表示，俊宏軒屋邨管理諮詢委員會的一名成員以保安問題為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對申請，並建議以臨時性質批准申請，為期三年，讓申請人在出租車位方面可彈性處理，居民的泊車需要可在三年後進行檢討。至於區內人士所關注的問題，據申請人所指出，商場／停車場大樓和住宅大樓的入口並不相同，住宅大樓入口亦有保安員 24 小時當值，因此預計不會有保安和管理問題。相關政府部門並不反對申請。

58. 一名委員詢問審核向非屋苑住戶出租車位數目的情況；屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時，表示當局會提出一項規劃許可附帶條件，要求申請人徵詢運輸署的意見，以確定向非屋苑住戶出租空置車位的數目。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年二月一日止，條件是申請人須就擬向非屋苑住戶出租車位數目、擬議出租安排可容許的車輛種類，以及出租形式的事宜，取得運輸署署長的同意。

60. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即倘城規會批准申請，申請人須在落實建議前向元朗地政處提出豁免書／契約修訂申請；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西詳載於文件第 9.1.4 段的意見。

[主席此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-KTN/279 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號及毗連政府土地進行住宅發展連商業設施及提供政府、機構或社區用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/279 號)
- 

61. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司提出。小組委員會備悉鄭恩基先生和葉天養先生由於近期與新鴻基有業務往來而已就此議項申報利益。然而，申請人要求延期考慮這宗申請。葉先生已就無法出席會議致歉，鄭先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

62. 小組委員會備悉申請人於二零零八年一月二十五日要求延期考慮其申請，以期有更多時間就擬議用途處理餘下的政府部門負面意見。

#### 商議部分

63. 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)]

- (iii) A/YL-KTN/284 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗水頭村第 109 約地段第 64 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-KTN/284 號)
- 
- (iv) A/YL-KTN/285 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗水頭村第 109 約地段第 64 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/YL-KTN/285 號)
- 
- (v) A/YL-KTN/286 擬在劃為「農業」地帶的元朗水頭村第 109 約地段第 64 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/286 號)
- 

64. 委員備悉三宗申請(編號 A/YL-KTN/284 至 286)性質類似，而申請地點亦彼此毗連，同意一併考慮該三宗申請。

#### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士表示從元朗民政事務專員處接獲了這三宗申請的進一步意見，並於會上呈閱，以供委員參考。她接着簡介這三宗申請，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——漁農自然護理署對申請有所保留，理由是有關地點在農地分類中被評定為「優質」農地，毗鄰常有耕種活動，而且復耕潛力甚高。有關地點亦鄰近水牛田，而水牛田以若干雀鳥品種的活動範圍著稱；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段和第 13.1 段所載的評估和理由，規劃署並不支持有關申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；由於有關地點位於水頭和水尾村的「鄉村範圍」以外，有關申請不符合「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」；根據地政總署的資料，「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付水頭和水尾村內小型屋宇發展的需求。擬議小型屋宇與附近大部分為未開發並兼具景觀特色的環境不相協調。

66. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

67. 主席指出這三宗申請的擬議小型屋宇發展並不符合「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」。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-KTN/284 至 286 的申請，而涉及每宗申請的理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「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；
- (b) 擬議發展並不符合「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」，因為申請書內並

無提供足夠資料，以證明何以不能在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內使用適合的地點作擬議發展；以及

- (c) 擬議發展與附近的鄉郊地區不相協調。申請書內並無提供足夠資料／技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的景觀和生態造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTN/288 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」及「工業(丁類)」地帶的元朗第 107 約地段第 1733 號餘段關設臨時家具及配件貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/288 號)
- 

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時家具及配件貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持申請，因為附近有易受影響設施。其他相關政府部門對申請並無反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，表示擔心附近地區在交通安全、排水和環境方面所受的不良影響。元朗民政事務專員表示接獲一項區內人士口頭提出的反對意見，反對申請的理由是附近環境欠佳；以及

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對申請。當局認為擬議發展與夾雜了露天貯物用途、農地和住宅的附近地區並非不相協調。至於環保署和區內人士所關注的問題，當局會提出規劃許可附帶條件，限制運作時間，並禁止在有關地點運作中進行工場活動或使用重型貨車，以解決環境問題。建議給予較短的規劃許可期，為期一年，以便監察有關地點的情況。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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，有效期為一年，即有效至二零零九年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的運作中使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時三十分至翌日上午八時三十分不得在申請地點進行作業；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)提交排水建議，而有關情況必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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)落實排水

建議，而有關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三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必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的三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)提交關於緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)落實關於緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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
- (l) 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)、(h)、(i)或(j)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。

72. 小組委員會亦同意提醒申請人，該規劃許可是批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現時存在而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展。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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了一個違例構築物。就此，元朗地政處保留就該違例情況採取管制行動的權利。申請人應申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入管制。然而，元朗地政處並不保證一定會批准／考慮短期豁免書申請。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，該處會考慮向註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核申請地點和新潭路之間擬議通道的土地類別；並須查核由新潭路通往申請地點的通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不負責保養連接申請地點和新潭路的任何現有車輛通道；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路(1)的意見，即在北環線興建工程進行期間倘有必要，香港鐵路有限公司會改變有關通道的路線／重設有關通道；
- (f) 採取「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施，以紓緩任何潛在的環境滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；此外，在申請地點提供的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條編製的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂立的標準；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即在相關 400kV 架空電纜的 50 米工作廊範圍內不得有新的建築物或構築物。倘要在工作廊內建造任何擬議建築物或構築物，在興建工程展開前須先取得機電工程署和中華電力有限公司(下稱「中華電力」)的同意。在有關架空電纜附近倘有棚架、起重機、吊重機或任何其他起重設備運作，應徵詢中華電力的意見。在興建工程進行期間及其後的任何時間，應准許中華電力人員前往相關 400kV 架空電纜的 50 米工作廊範圍內，以進行任何運作、保養和修理工作，包括修剪樹木的工作。在申請地點搭建任何構築物前，承辦商應與中華電力聯絡，以便適當地改變現有高壓(11kV)和低壓(380V)架空電纜及／或地下電纜的路線。在供電電纜附近進行工程時，有關人士須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/412 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約  
地段第 1318 號(部分)及第 1321 號(部分)  
闢設臨時露天存放及裝配公共和專利巴士  
的內部設備及裝置(座椅及電子線路)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/412 號)
-

## 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士表示從元朗民政事務專員接獲了進一步意見，並於會上呈閱，以供委員參考。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時露天存放及裝配公共和專利巴士的內部設備及裝置(座椅及電子線路)(為期三年)的申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)並不支持申請，因為申請地點附近和西北面有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注交通安全的問題。元朗民政事務專員表示接獲了同一份公眾意見書，已於會上呈閱；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段和第 13.1 段所載的評估和理由，規劃署並不支持這宗申請。申請地點南面和西面有可耕農地和民居，有關發展與饒富鄉郊特色的四周土地用途不相協調；有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例；這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，理由是申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而環保署和區內人士亦提出負面意見；沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響。

75. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

76. 主席表示有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。

77. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請人沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，理由是申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而有關政府部門亦提出負面意見；
- (c) 沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境的質素普遍下降。

[鄭恩基先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-PH/555 在劃為「住宅(丁類)」地帶和「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2887 號(部分)、第 2888 號及第 2901 號關設臨時露天存放建築機械(發電機)、汽車零件及貨櫃貯物(水馬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/555 號)
- 

[劉志宏博士此時暫時離席。]



## 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時露天存放建築機械(發電機)、汽車零件及貨櫃貯物(水馬)(為期三年)的申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持申請，因為在有關地點附近和通道沿線有零散分布的房屋，相信會出現環境滋擾。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持申請，理由是有關地點附近常有耕種活動，而且復耕潛力甚高。其他相關政府部門對申請並無反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不反對申請。申請地點是三宗先前獲批准申請(編號 A/YL-PH/296、375 和 392)所涉的地點；附近地區夾雜了不同的露天貯物用途，當局認為有關發展與附近的土地用途並非不相協調。這項發展大致上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(城規會規劃指引編號 13D)。至於環保署所關注的問題，當局會提出規劃許可附帶條件，禁止工場活動並限制運作時間。對於漁護署所關注的問題，基於有關地點的發展歷史及位於「農業」地帶的土地相對較小，當局認為以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙「農業」地帶的規劃意向。有關地點附近亦有作同類露天貯物用途的申請獲得批准。

79. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

80. 一名委員留意到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(城規會規劃指引編號 13D)，這宗申請和前一宗申請(編號 A/YL-KTS/412)所涉的兩個申請地點均位於第 3 類地區，詢問規劃署何以對兩宗申請有不同的看法。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答時表示，根據城規會規劃指引編號 13D，兩個申請地點均位於第 3 類地區，而在第 3 類地區，當局一般不會從優考慮該等申請，除非申請地點所在之處先前曾獲批給規劃許可、所有規劃許可附帶條件均已履行，以及沒有政府部門的負面意見及區內人士的反對意見。

81. 蘇應亮先生進一步指出，規劃署不支持前一宗申請(編號 A/YL-KTS/412)，理由是申請地點先前沒有獲批給規劃許可；四周土地用途饒富鄉郊特色而申請地點南面和西面有可耕農地和民居；此外亦有政府部門提出負面意見及區內人士提出反對。至於這宗個案，有關地點先前有同類用途獲批給許可；先前獲批給許可而性質類似的申請(編號 A/YL-PH/392)所涉的所有規劃許可附帶條件均已履行；當局並沒有接獲區內人士對申請提出的反對意見；而有關發展相信不會對附近地區的環境、交通、排水或景觀造成重大的不良影響。因此，規劃署並不反對這宗申請。

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；

- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點根據編號 A/YL-PH/392 申請所落實提供的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前須先取得規劃許可；以及
- (b) 規劃許可是批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現時存在而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展。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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。近期進行的實地視察，顯示有關地點上搭建了違例構築物，而現有地盤界線內亦有一小塊政府土地被佔用。就此，地政處保留權利，可能會就該等違例情況採取管制行動。申請人應申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況持續，該處會考慮向相關註冊擁有人／佔用人提出採取的執行契約條款行動／管制行動。然而，元朗地政處並不保證一定會批准／考慮執行短期豁免書／短期租約申請；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應查核申請地點與錦田公路之間擬議通道的土地類別，以及查核由錦田公路通往申請地點的通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道；
- (e) 遵守由環境保護署頒布的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的最新版本，以實施適當的紓緩措施；
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；經考慮擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無必須提交一般建築圖則的規定，但建議申請人向其部門提交夾附消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准；

- (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而適合的政府總水管。申請人應解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並應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) 留意機電工程署署長的意見，即在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在上述地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變架空電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-TT/219 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第117約地段第692號A分段(部分)、第692號B分段(部分)、第694號(部分)、第695號(部分)、第696號(部分)、第733號(部分)、第735號(部分)及毗連政府土地闢設臨時康體場所(室內無線電遙控車車場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/219號)
- 

85. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來，因此就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已暫時離席。

#### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時康體場所(室內無線電遙控車車場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署表示在二零零七年收到一宗投訴，指申請地點發出噪音，造成滋擾。運輸署指出，如批准該申請，可能會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收到公眾的意見。規劃署在二零零七年五月接獲三宗由元朗區議會議員提出的投訴。他們主要基於環境及交通理由，對有關發展項目作出投訴；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據評估及文件第 12 和 13.1 段所述理由，不支持有關申請。擬議申請項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。批准該申請可能會為附近地區的其他同類申請立下不良先例。有關發展項目與附近地區的鄉郊土地用途不協調。另外，緊鄰申請地點東面有一些民居。在申請地點的構築物上蓋面積約為 1 759 平方米，亦即地積比率為 0.56 倍，與「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶限定的 0.4 倍地積比率相比，有關發展密度過高。

87. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回答主席的詢問時表示，並無資料顯示申請地點的構築物何時搭建。不過，職員進行實地視察時，發現那是剛落成並類似貨倉的構築物。在鄉郊地區的構築物一般用作豬場或雞舍等農業用途。

#### 商議部分

88. 主席指出，關於該發展項目，曾有不少投訴，投訴理由是造成噪音滋擾。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保留鄉

郊地區的特色。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展項目與附近地區的鄉郊土地用途不協調。附近一帶主要是住用構築物及休耕地；
- (c) 與「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶所訂發展限制相比，有關的發展密度過高；
- (d) 申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (e) 批准該申請會為其他同類用途立下不良先例，導致同類申請用途數目在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶激增。倘批准該類申請，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

[劉志宏博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/366 擬在劃為「住宅(乙類)1」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的元朗唐人新村第121約地段第2131號興建屋宇並略為放寬該地帶的地積比率  
(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

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士借助 Powerpoint 簡報軟件，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) 擬議在「住宅(乙類)1」地帶興建屋宇及略為放寬該地帶的地積比率。另外，為進一步保證「住宅(乙類)1」地帶(包括擬議發展項目)的噪音水平及環境

質素，申請人建議把「住宅(乙類)1」地帶附近100米範圍內的「工業(丁類)」地帶的部分地方改劃為「工業(丁類)1」地帶，並把四種發出噪音的用途由擬議「工業(丁類)1」地帶的第1欄撥往第2欄；

- (c) 政府部門的意見——鑑於附近有工業用途，環境保護署(下稱「環保署」)對工業區與住宅區為鄰所產生的問題，表示關注。設置擬議隔音屏障會造成其他不良影響(如外觀、通風及維修方面的問題)。擬議發展項目是否符合環境方面的要求，很大程度視乎申請人的建議(即建議把「工業(丁類)」地帶改劃為「工業(丁類)1」地帶，並把四種發出噪音的用途由擬議「工業(丁類)1」地帶的第1欄撥往第2欄)可否落實。該做法大致獲環保署支持。規劃署總城市規劃師/城市設計及園境從美化環境規劃角度考慮，對該申請有所保留。擬議隔音屏障由3.5米至23米高不等，影響視覺效果及景觀，以及居住環境，對日後居民及附近環境均有影響。其他相關政府部門則不反對該申請；
- (d) 在法定公布期內就該申請及有關申請的進一步資料共收到四份公眾意見書，對「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的地積比率的計算方法、有關發展項目在交通、視覺、通風及環境方面可能造成的影響、申請地點的擬議用途及社區設施，表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第11段所述評估，不反對該申請。目前這宗申請主要是建議修訂申請編號A/YL-TYST/310的核准計劃，以及略為放寬申請地點內劃為「住宅(乙類)1」地帶土地的地積比率限制，由1倍改為1.0475倍。與該核准計劃相似，申請地點的大部分地方均劃為「住宅(乙類)1」地帶(佔申請地點整體面積約95%)，只有極小部分地方位於「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。關於申請人建議把「工業(丁類)」地帶改劃為「工業(丁類)1」地帶，並把四種發出



噪音的用途由擬議「工業(丁類)1」地帶的第 1 欄撥往第 2 欄，有關做法大致獲環保署支持。該建議提供合理而切實可行的方法，解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題。有關申請如獲批准，就分區計劃大綱圖所作的相應修訂須提交小組委員會考慮。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，當局認為須改善發展項目的設計及布局，包括降低樓宇及擬議隔音屏障的高度，以及處理隔音屏障所涉及的視覺／景觀問題。另外亦會附加適當的規劃許可附帶條件，就關注問題提供解決方法。關於區內人士反對一事，把地積比率限制由 1 倍放寬至 1.0475 倍僅屬輕微。當局會附加適當的規劃許可附帶條件，解決區內人士所關注的視覺及交通問題。

91. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

92. 一名委員認為設置擬議隔音屏障並不理想。主席回應時表示可附加適當的規劃許可附帶條件，規定申請人改善擬議發展項目的設計及布局，以及處理隔音屏障所涉及的設計和視覺問題。至於申請人建議把「工業(丁類)」地帶改劃為「工業(丁類)1」地帶，並把四種發出噪音的用途由擬議「工業(丁類)1」地帶的第 1 欄撥往第 2 欄，有關分區計劃大綱圖的相應修訂稍後會提交小組委員會考慮。

93. 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二零一二年二月一日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 有關擬議發展項目的設計及布局(包括建築物高度)，以及處理隔音屏障所涉及的設計和視覺問題事宜，須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交及落實園境設計總圖，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交交通影響評估，並落實該評估所確定的紓緩影響措施，而有關評估及落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供車輛通道、車位和上落客貨區設施，而有關設計及情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及情況須符合消防處處長或城規會的要求。

94. 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，即根據現時這項計劃，住宅座數、住宅單位及車位數目與該部門於二零零七年一月三十一日核准的總綱發展藍圖所述及顯示的有所不同。關於這點，申請人須向該部門提交經修訂的總綱發展藍圖，以供考慮。另外，該部門在二零零七年二月二十一日核准的美化環境建議是以經核准的總綱發展藍圖作為依據。據他所知，申請人在該美化環境建議獲得通過後，曾砍伐樹木，因此申請人須根據契約規定，盡快提交經修訂的美化環境建議，以供考慮。此外，考慮到隔音屏障過高，與樓宇高度不成比例，申請人須根據有關地段的契約條件所載的建築設計形式及布局條款，提交隔音屏障工程圖則，以供考慮及核准；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在唐人新村路通往申請地點的擬議通道建成後，方可申請入伙紙，而有關通道至少須 4.5 米闊。申請地點會視作兩塊獨立的用地(即地點 A 及 B)，而每塊用地的地積比率及上蓋面積應分開計算，並須根據《建築物條例》的規定符合自我持續發展原則。鑑於有關用地的面積，任何根據《建築物條例》第

16(1)(p)條所需興建的內街／道路，在計算地積比率及上蓋面積時，其面積應根據《建築物條例》不計入申請地點的面積。除非獲得豁免，否則住客會所須根據《建築物條例》計入總樓面面積。擬議在地點 B 興建的住客會所總樓面面積不得超過該用地整體住用總樓面面積的 5%。雖然提供消滅噪音措施(如隔音屏障)，但發展項目訂明為用作居住的房間及廚房而提供的窗戶須符合《建築物(規劃)規例》第 IV 部的規定。除非聯合作業備考第一號准予豁免，否則，擬建長 2.2 米至 3 米的直立式隔音簷片均須根據《建築物條例》計入地積比率及上蓋面積。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物均須設置緊急車輛通道。在提交建築圖則階段，當局會再作詳細考慮；

- (c) 鑑於上文所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批准這宗申請並非意味該發展項目的擬議總樓面面積(24 410 平方米)、地積比率(1.0475 倍)，以及地點 B 的住客會所面積(1 220.5 平方米)最終可以落實。擬議發展項目在適用範圍內，須符合其他相關法例、相關政府契約條件及其他政府規定；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即車位(包括車輛／電單車車位)／殘疾人士車位、上落客貨區設施及淨空高度須符合經修訂《香港規劃標準與準則》的最新版本，而申請人須闡明有關車位及上落客貨區設施如何符合《香港規劃標準與準則》的規定。申請書並無清楚述明由唐人新村路通往申請地點的車道安排，因此須澄清有關事宜。申請人應向負責地政事務的部門查明該道路／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／維修保養事務的相關部門的意見。在興建通往申請地點及附近的道路／通道／路徑方面，須按適當情況參考規劃署擬備《唐人新村南部一詳細藍圖編號 L/YL-TS/2》的最新版本。亦應就申請地點附近計劃進行及／或會令申請地點受影響的道路改善工程／道路工程詳情，徵詢其他有關部門(如土木工程拓展署)的意見。另外

亦須就擬議發展項目附近是否有足夠的現有及擬建道路設施(包括行人路及行人過路處等)，以供區內人士及日後住戶使用，進行評估及提供意見；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關隔音屏障的設計、建造或維修保養事宜，並非由該部門負責；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人及其顧問須確保在所有易受影響設施外牆設置所需的屏障或鰓片，使工業來源不在視線範圍以內，亦須提醒申請人要求運輸署證實有關交通預測資料是否有效；在樓盤銷售書述明設置隔音屏障是爲了消滅噪音，讓準買家妥爲知悉有關情況；以及留意混凝土配料廠的發牌規管範圍並不包括工業噪音問題。事實上，如混凝土配料廠的活動發出工業噪音，須與其他典型工業活動一樣，受《噪音管制條例》管制，而非透過發牌程序規管；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點設置的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (h) 詳細考慮應否沿擬議隔音屏障兩旁興建美化環境的土丘或栽種植物帶作爲樊籬，以及把發展項目移後，以便在隔音屏障前面設置園景緩衝區，如合成照片的影像所示，在屏障前面栽種樹木及灌木；以及
- (i) 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，申請地點內及附近設有 11 千伏低壓架空電纜及 11 千伏低壓地下電纜。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。在供電電纜附近搭建構築物前，申請人及／或其承建

商須徵詢中電的意見，並要求中電把供電電纜移離擬議構築物範圍。

[劉志宏博士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TYST/380 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1492 號、第 1493 號 B 分段及第 1493 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/380 號)
- 

#### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點以北、以南和附近均有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是關設貨倉會破壞該區的鄉郊住宅特色；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。至於環保署和區內人士所關注的事宜，小組委員會可附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和所使用的車輛類別，禁止進行工場活動，並要求申請人對現有的邊界圍欄進行維修保養。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 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，至二零一一年二月一日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日或公眾假期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露天貯物、維修、拆卸和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)提供車輛進出通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)安裝排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)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；
- (n) 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；
- (o) 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)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 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。

98. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開發展項目前，應已事先取得規劃許可。

99. 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，即申請地點搭建了一些違例構築物(包括改裝的貨櫃)，該地點內的政府土地也被佔用，但事先並未獲元朗地政處批准。申請人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制。不過，當局不保證短期豁免書／短期租約的申請最終會獲得批准。如元朗地政處未接獲／不批准短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點持續存在違例情況，該處會考慮對登記擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／管制行動；
- (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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在出入口建造的車輛進出通道須遵循路政署最新制定的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116，視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定。連接申請地點和行人徑後面公庵路的短小通道並非由其辦事處維修保養；
- (e) 遵守環境保護署所發出的《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；
- (f) 留意所提交的美化環境建議不獲接納，理由是擬種植的樹木在首次栽種時的高度不足 2.75 米。申請人在為履行許可附帶條件而擬備美化環境建議時，



應參考城規會「有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」；

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全要求。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。儘管申請人無須根據《建築物條例》提交一般建築圖則，但仍應向消防處提交收納了擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。申請人在擬備消防裝置的建議時，應遵從《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.29 段「低層工業貨倉／樓宇」的精神；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例建築工程採取管制行動。批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的違例構築物作出追究。一旦發現違規情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以供批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的條文亦適用於這宗申請；以及
- (i) 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」)所提供的資料，申請地點內和附近均有低壓架空電纜和 11 千伏桿形架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及／或其承建商在架空電纜附近搭建構築物前，應先諮詢中電的意見；如有需要，應請求中電把架空電纜移離擬議構築物附近一帶。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-HT/528 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1544 號(部分)、第 1545 號(部分)、第 1546 號(部分)、第 1547 號(部分)及第 1749 號開設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/528 號)
- 

### 簡介和提問部分

100. 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) 開設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿通道(新圍路)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署擔心擬議發展會對附近道路網絡的交通造成累積的不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 和 12.1 段的評估和理由，不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請用途與附近的村屋(尤其是東南面的鄉村式發展羣)也不相協調。擬議發展亦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，因為政府部門對這宗申請提出負面意見，而申請書也沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 一名委員注意到，申請地點在申請提出時劃為「康樂」地帶，但在現有的分區計劃大綱圖中卻劃為「露天貯物」地帶和「綠化地帶」。該名委員詢問，小組委員會在審議這宗申請時，應怎樣考慮區劃改變的情況。秘書在回應時指出，根據先前上訴個案所確立的原則，委員應根據申請提出時的區劃考慮這宗申請，並適當參考現有的分區計劃大綱圖最新區劃的規劃意向。

103. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 在現有的厦村分區計劃大綱圖上，申請地點的部分地方位於劃為「綠化地帶」的用地內。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界線，以抑制市區範圍的發展，並提供土地作靜態康樂場地；
- (b) 申請用途與附近的村屋(尤其是東南面的鄉村式發展羣)不相協調；以及
- (c) 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。政府部門對這宗申請提出負面意見，而申請書也沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-HT/529 就劃為「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放回收紙品的規劃許可(編號 A/YL-HT/372)續期三年，至二零一一年二月十八日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/529 號)
- 

### 簡介和提問部分

104. 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) 就臨時露天存放回收紙品的規劃許可(編號 A/YL-HT/372)續期三年，至二零一一年二月十八日止；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。

105. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

106. 主席表示，現有申請是就先前的臨時規劃許可續期。

107. 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，有效期至二零一一年二月十八日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用重型車輛(即超過 24 公噸)，包括貨櫃車拖架和拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/372 在申請地點所安裝的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)提交現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十一月一日或之前)提供擬議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年八月一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)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
- (n) 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。

108. 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；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在圖則上以兩種不同符號清楚顯示

和區分所有現有樹木和擬議新種的樹木，避免造成混淆；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。如水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用概由申請人承擔。如無法把受影響的水管改道，應把該水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍內不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全要求。儘管申請人無須根據《建築物條例》提交一般建築圖則，但仍應向消防處提交收納了擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。申請人在擬備消防裝置的建議時，應遵從《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.29 段「低層工業貨倉／樓宇」的精神；
- (f) 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
- (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屏廈路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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-HT/530 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 92 號(部分)、第 93 號餘段(部分)及第 94 號(部分)臨時露天存放二手汽車、金屬、機械、零件連附屬寫字樓(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/530 號)
-

### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放二手汽車、金屬、機械、零件連附屬寫字樓，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注交通及環境問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。

[簡松年先生此時暫時離席。]

110. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

111. 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，至二零一一年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修及工場活動；



- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放堆疊的物料，不得高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/243)而提供的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)，提交根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/243)而提供的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年五月一日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置九公升水劑／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；
- (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

- (1) 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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

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

113. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行有關條件的情況；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是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，不可在有關土地搭建任何構築物；
- (d) 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；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點與屏廈路的路徑的土地類別，以及澄清該路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；以及
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善公程(厦村段)」的屏廈路擴闊工程於二零零七年十二月起施工。施工期間，經屏廈路進出申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索取任何賠償。

[簡松年先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-ST/346 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號(部分)、第 266 號(部分)及第 270 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/346 號)
- 

114. 劉志宏博士近期與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已經離席。

#### 簡介和提問部分

115. 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) 臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 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，至二零一一年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在路政署署長提出要求時，把現有車輛進出口通道從落馬洲路路緣線移後約 1.6 米；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／停放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，申請地點只准停泊私家車、的士、輕型貨車及電單車；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點洗車及把申請地點用作汽車維修工場；
- (e) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點栽種的植物須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年八月一日或之前)，提交根據獲批准的申請(編號 A/YL-ST/251)而提供的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。

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

119. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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，即未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。有關土地擁有人／經營者須申請短期豁免書及短期租約，以便把在申請地點搭建違例構築物及非法佔用政府土地事宜納入規管。元朗地政處保留對任何違例情況採取管制行動的權利；
- (c) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路(1)的意見，即申請人須把路政署所屬的下斜路緣剔出申請範圍，並向元朗地政專員查核須否把佔用範圍餘下部分也剔出申請範圍；
- (d) 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》最新版本，以盡量減低可能對附近環境造成的影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現時並無由渠務署負責維修保養的公共排污駁引設施；以及申請人須評審有關排水建議／工程及檢查地盤界線，以免佔用權限範圍外的土地；
- (f) 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，不應視作當局根據《建築物條例》及相關法例容忍現時在申請地點搭建的任何構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。任何用作辦公室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部監管。根據《建築物條例》，進行任何擬議新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，須正式提交申請，以待批准；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管將受到影響。因受擬議發展影響而須進行任何水

管改道工程的費用概由申請人承擔。倘改變現有水  
管路線並不可行，便須在有關水管中心線 1.5 米範  
圍內，為水務署提供水務專用範圍，而該範圍內不  
得搭建構築物，亦不得用作貯物。水務監督、屬下  
人員及承辦商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備  
及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督規定或  
授權，鋪設及維修保養位於及穿越該範圍地面及地  
底的水管，以及所有其他水務設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-ST/347 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約  
地段第 378 號(部分)、第 385 號(部分)、  
第 389 號餘段(部分)及第 390 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/347 號)

---

### 簡介和提問部分

120. 小組委員會知悉申請人於二零零八年一月十五日要求延  
期考慮這宗申請，以便有時間擬備技術資料，回應政府部門的  
意見。

### 商議部分

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

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、高級城市規劃師／  
屯門及元朗李志源先生及關婉玲女士出席會議解答委員提問。  
蘇先生、李先生及關女士此時離席。]

議程項目 7

其他事項

122. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。