

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年三月二十八日下午二時三十分舉行的
第 369 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
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(新界西) 李欣明先生	

環境保護署助理署長(環境評估)
許一鳴先生

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

姚思教授

簡松年先生

地政總署助理署長／新界
苗力思先生

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
李美芬女士

議程項目 1

通過二零零八年三月七日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 368 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年三月七日第 368 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，二零零八年三月十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，通過《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3A》(重新編號為 S/SK-TMT/4)。二零零八年三月二十日，憲報公布有關圖則獲得通過。

[譚鳳儀教授和李欣明先生此時到席。]

議程項目 3

二零零七／零八年度新界法定圖則指定為「綜合發展區」用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/08 號)

3. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生指出，城規會在一九九九年五月同意，就指定為「綜合發展區」超過三年的用地每年檢討一次。這項檢討有助小組委員會考慮把合適的用地改劃為其他適當的用途地帶，並監察「綜合發展區」發展的

進度。文件旨在向委員簡介最近一次檢討的結果。他繼而按文件詳載的內容簡介檢討的結果，並陳述下列要點：

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

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有 23 塊，當局建議保留其中 19 塊，主要理由是這些用地已納入批地計劃、現正進行規劃研究／檢討、就落實發展而言已有一定進展，或涉及尚待處理的關注事項(例如對交通、環境和視覺的影響)。保留用地的詳細理據載於文件附錄 I；
- (c) 小組委員會先前同意改劃其餘四塊「綜合發展區」用地(編號 NTW10 至 13)的用途地帶。然而，由於二零零七年施政報告宣布重新啓動洪水橋新發展區，故暫緩改劃用途地帶。規劃署和土木工程拓展署會進行可行性研究，以便在日後提供房屋用地，並滿足其他土地用途要求。這些用地的詳細資料載於文件附錄 II；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有 38 塊，當局建議保留其中 33 塊。保留用地的詳細理據載於文件附錄 III；
- (e) 小組委員會先前同意改劃另外三塊用地的用途地帶。由於其中兩塊用地(編號 NTW20 和 YL-A1)的擬議修訂屬技術性質，且沒有迫切需要即時改劃用途地帶，故有關的擬議修訂可在稍後時間連同元朗分區計劃大綱圖的其他修訂一併在憲報上公布。至於餘下的一塊用地(編號 NTW32B)，當局正按照對屯門分區計劃大綱圖所作的檢討，檢討擬議的

用途地帶。這些用地的發展進度詳情載於文件附錄 IV；

- (f) 其餘兩塊用地可改劃作其他用途。屯門福亨村路和藍地大街交界「綜合發展區」用地(編號 NTW29)的發展項目已經完成和入伙，有關人士亦已履行規劃許可附帶條件。這塊用地適合改劃作其他用途，但當局須為該「綜合發展區」地帶的其餘用地指定適當的土地用途和發展密度。另一塊在屯門虎地嶺南大學校園東北面的用地(編號 NTW32A)涉及一個分兩個階段實施的發展項目。第一期位於屯門市地段 399 號的住宅發展項目已經完成，適宜改劃作其他用途。不過，有關方面並未就第二期發展申請換地，涉及第二期發展的用地應繼續保留為「綜合發展區」地帶，以待整個發展項目竣工。

4. 委員並無就文件提出問題。

5. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 知悉新界法定圖則指定為「綜合發展區」用地的檢討結果；
- (b) 知悉小組委員會所同意的事項，即就第 4.1.2 和 4.2.3 段所提及的用地改劃用途地帶，詳情載於附錄 II 和 IV；
- (c) 知悉第 4.2.4 段所提及的用地可改劃作其他用途，詳情載於附錄 V；以及
- (d) 同意第 4.1.1 段和 4.2.2 段所提及的事項，即保留指定為「綜合發展區」的用地，詳情載於附錄 I 和 III。

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/1 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》，把西貢蠔涌第 244 約地段第 774 號餘段(部分)、第 775 號餘段(部分)、第 775 號 A 分段餘段、第 775 號 A 分段第 2 小分段、第 775 號 A 分段第 3 小分段、第 775 號 B 分段(部分)、第 776 號 A 分段(部分)、第 776 號 D 分段(部分)、第 798 號 H 分段(部分)、第 799 號 H 分段(部分)、第 799 號 K 分段、第 800 號餘段、第 800 號 A 分段、第 800 號 D 分段(部分)、第 802 號 L 分段、第 805 號餘段(部分)、第 805 號 E 分段(部分)及第 1950 號(部分)和毗連政府土地由「道路」用地改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-HC/1 號)

簡介和提問部分

6. 小組委員會知悉申請人的代表於二零零八年三月十八日要求延期考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，就運輸署助理署長／新界和西貢地政專員所提出而尚未解決的技術問題尋求解決辦法。

商議部分

7. 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三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。

[高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/4 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段第 749 號開設食肆(2 層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/4 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設食肆(2 層)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，表示關注交通、行人流通、消防安全和土地用途協調方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請旨在把一幢舊建築物重建成相同面積和高度的新建築物，以用作食肆用途。該建築物位於長洲的優質商業用地，對面是長洲渡輪碼頭。該建築物適合用作零售用途，以服務區內居民和遊客，與附近的一般商業暨住宅用途亦互相協調。雖然公眾關注交通、行人流通和土地用途協調方面的問題，但有關的重建項目規模細小，不會造成嚴重的不良影響。有關的政府部門(包括運輸署助理署長／新界和消防處處長)均沒有

就行人流通和緊急車輛通道這兩方面提出反對或負面意見。

9. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

10. 委員認為在原址進行重建作食肆用途是可以接受的。

11. 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三月二十八日止。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。這項許可須附加條件，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向離島地政專員提出申請，並提交重建建議的詳細資料；
- (b) 擬議發展的污水渠須妥為接駁公共排污系統，以排放有關地段所產生的污水；
- (c) 所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.14 段「低層商業樓宇」的規定。主要消防裝置的要求可能包括一套覆蓋大廈各部分(包括樓梯、公用走廊和廁所)的灑水系統；以及
- (d) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士出席會議解答委員提問。錢女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-TKL/1 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》，把粉嶺坪輦第 76 約多個地段和毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TKL/1 號)
-

簡介和提問部分

13. 小組委員會知悉申請人的代表於二零零八年三月十一日要求延期考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，就政府部門的意見尋求解決辦法。

商議部分

14. 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-TK/3 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》，把大埔汀角第 17 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/3 號)
-

簡介和提問部分

15. 小組委員會知悉申請人的代表於二零零八年三月六日要求延期考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，就政府部門的意見尋求解決辦法。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，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。

[鄭心怡女士此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/83 擬在劃為「農業」地帶的
虎地坳羅湖道第 89 約政府土地
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/83 號)
-

簡介和提問部分

17. 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) 擬議政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展角度來看不支持這宗申請，因為該區的農業活動活躍。當局曾諮詢其他政府部門，有關部門不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容關注水井和附近住宅用途可能會受到影響，以及對交通造成不良的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對有關申請。由於羅湖道擴闊工程於二零零八年年中進行，因此現時的垃圾收集站須搬遷，由擬議垃圾收集站取代。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議垃圾收集站規模細小，因此不大可能會影響在附近土地進行的農業活動，或對附近地區造成不良影響。申請人表示，申請地點是現有垃圾收集站附近範圍的政府土地，亦是唯一可行的替代地點。部分區內人士表示關注，但當局曾諮詢的有關政府部門(包括運輸署助理署長／新界)均不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見。當局將興建一條五米闊車輛通道，作為羅湖道擴闊工程一部分，並在擬議垃圾收集站地底設地下污水池收集廢水，因此不大可能會污染水質。

18. 一名委員詢問有關在該區進行的農業活動，賴碧紅女士回應時解釋，申請地點是遭非法佔用的政府土地。據繪圖 A-2 所示，擬議垃圾收集站將設於羅湖道擴闊後的接駁道路旁邊。

商議部分

19. 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二零一二年三月二十八日止。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。有關許可須附加條件，要求申請人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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 採取防範措施，例如設置臨時圍欄，以確保施工期間現有樹木和附近農地不會被佔用或破壞；以及
- (b) 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-HLH/14 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺恐龍坑第 87 約地段第 325 號(部分)
臨時露天存放建築器械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/14 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築器械，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為連接申請地點與缸瓦甫路／坪輦路的通道狹窄多彎，又沒有行人路，不合乎標準。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看提出反對。申請地點雖已平整，亦無顯著的植被，但有關地點毗鄰劃為「綠化地帶」且草木茂盛的小圓丘。申請地點東面和西面外圍界線現時有大量樹木和樹叢，整體而言，環境天然綠化。附近地區有一些露天貯物用途，但部分是涉嫌違例發展項目。擬議露天貯物用途與附近的天然環境不相協調，會對景觀造成重大的不良影響。批准這宗申請會為區內同類發展項目立下不良先例，令附近地方的景觀質素進一步下降；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由北區區議員提交的公眾意見書，表示當局應妥為顧及附近地區居民的權利；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。根據有關「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(城規會規劃指引編號 13D)的規定，申請地點位於第 3 類地區內。這宗申請不符合城規會規劃指引 13D 的規定，即申請地點先前未獲批給規劃許可，以及政府部門提出負面意見(包括運輸署助理署長／新界表示有關通道狹窄多彎，不合乎標準；環保署署長表示有關發展會對申請地點附近的易受影響用途(包括住用構築物)造成環境滋擾；以及總城市規劃師／城市設計及園境表示毗鄰申請地點的土地包括劃為「綠化地帶」的用地，有關發展會對該處的天然景觀造成不良影響)。申請人並無提交足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

22. 賴碧紅女士回應主席提問時表示，申請地點北面和西面的露天貯物用途屬涉嫌違例發展項目。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合有關「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(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前未獲批給規劃許可，以及政府部門對申請亦有負面意見。申請人並無提交足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/NE-KTS/260 擬在劃為「綠化地帶」及「道路」用地的上水古洞南第 98 約地段第 760 號 B 分段及第 760 號 C 分段興建屋宇及附設泳池(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/260 號)

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) 擬建屋宇並附設泳池；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留。雖然擬議發展產生的交通流量並不顯著，但這類發展如獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，或會對交通造成重大的影響，因為附近的道路基礎設施並非為應付這種交通流量而設。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看反對這宗申請。申請地點毗連「綠化地帶」一處草木茂盛的斜坡腳，附近地方有許多大樹／樹叢，環境綠化清幽。申請地點大部分

土地已鋪築堅硬路面。由於最近曾進行土力工程和裝設混凝土護土牆，申請地點西面草木茂盛的斜坡已受干擾，原先在斜坡的部分樹木亦已清除，對該斜坡造成重大的視覺效果及景觀影響。與毗鄰地段的現有發展項目相比，擬建屋宇規模過大。批准這宗申請會為區內同類發展項目立下不良先例，令該區的景觀質素進一步下降，並對「綠化地帶」造成干擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員接獲兩份區內人士(上水區鄉事委員會主席及古洞南居民代表)的反對書，表示關注擬議游泳池排放污水的問題；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，不支持這宗申請。擬議住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書亦無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向。這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引的規定，即情況並不特殊，沒有理由支持批准申請。批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。

25. 賴碧紅女士回應主席提問時表示，在申請地點搭建的構築物據稱於一九九零年前已經存在。

商議部分

26. 主席和一名委員注意到申請地點部分土地顯示為「道路」用地(約佔地盤面積 12%)，因此興建擬議屋宇和游泳池會影響日後進行的道路擴闊工程。許惠強先生表示當局並無任何道路擴闊工程計劃。賴碧紅女士補充說，擬議發展項目已預留該部分土地作為非建築用地。

27. 主席補充說，拒絕理由應包括運輸署助理署長／新界及總城市規劃師／城市設計及園境所關注的技術事宜。委員表示同意。

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是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，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 擬議住宅發展項目不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，即城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。由於情況並不特殊，因此沒有理據支持批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他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，會令該區的景觀質素進一步下降，並破壞綠化地帶的完整，對附近道路網絡交通造成的累積影響亦顯著。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TK/245 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角路及山寮路交界處第 17 約的政府土地
闢建公用事業設施裝置
(移動通訊無線電基地電台及天線)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/245 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) 擬議公用事業設施裝置(移動通訊無線電基地電台及天線)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看對這宗申請有所保留。申請地點位於未開發的土地上，該處長滿天然植物，饒富鄉郊特色，而且環境空曠，位置顯眼，毗連一條主要路線和現有鄉村。擬設高 15 米的天線桿和一層高上蓋，會對附近地區的景觀造成不良影響。申請地點周邊並無位置栽種植物，以緩減所受到的影響；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，基於健康、行人流通及視覺效果方面的不良影響，反對這宗申請。民政事務專員接獲由區內人士(蘆慈田原居民代表及居民代表)提交的兩份反對書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人亦無提出充分理據，支持偏離有關規劃意向。擬設高 15 米的天線桿和一層高上蓋，毗連汀角路的旅遊路線。申請書並無提供足夠資料，以證明這宗申請不會對附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響；

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對有關地點和附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-TK/246 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 254 號 D 分段及第 255 號 C 分段第 1 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-TK/246 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/247 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 254 號 H 分段、第 255 號 B 分段第 3 小分段、第 255 號 C 分段第 2 小分段及第 255 號 P 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/247 號)
-

32. 委員知悉這兩宗申請性質類似，而且各申請地點位置毗鄰，所以同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

33. 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) 申請編號 A/NE-TK/246 及 A/NE-TK/247 擬各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，因為此類發展項目如獲批准，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大影響。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看亦對申請有所保留。有關地點位置與申請編號 A/NE-TK/242 所涉地點相近，後者位於現有一塊林地的東面。有關地點周圍

是劃為「綠化地帶」土地，附近的「自然保育區」地帶大致未受干擾，地帶內有林地、低窪平原、草木茂盛的山坡及魚塘，依然饒富鄉郊特色。當局先前批准編號 A/NE-TK/242 的申請，已令現有鄉村界線西移，對附近林地造成損害。毗鄰申請地點的樹木或會因鄉村範圍擴展而遭砍伐。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為有關申請不符合「綠化地帶」(毗連「自然保育區」地帶)的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。當局曾徵詢其他政府部門，有關部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲由世界自然基金會就兩宗申請各提交一份，合共兩份的公眾意見書，表示反對有關申請，理由是有關發展會阻撓落實「綠化地帶」的規劃意向，並造成交通、環境、景觀及視覺效果影響。民政事務專員接獲由黃魚灘原居民代表及居民代表就每宗申請提交合共兩份區內人士的反對書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對有關申請。擬建小型屋宇符合《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》(下稱「臨時準則」)的規定，即擬建小型屋宇的覆蓋面積完全位於「鄉村範圍」內，而且土地供不應求，未能滿足小型屋宇預計需求。擬建小型屋宇並非與附近鄉郊環境不相協調，亦不會對附近地區造成不良影響，或令現有或計劃興建的基礎設施負荷過度。至於漁護署署長、總城市規劃師／城市設計及園境和公眾所關注環境、景觀及視覺效果受影響的事宜，規劃署注意到有關地點雜草叢生，不會對樹木造成影響。倘有其他同類申請，當局會按每宗申請的個別情況來考慮。

34. 一名委員詢問申請地點是否如世界自然基金會提交的公眾意見書所示屬於濕地。鄧兆星博士回應時澄清，該會提交的照片中的濕地，位於申請地點旁的「自然保育區」地帶內。然而，申請地點位於「綠化地帶」內，距離「自然保育區」地帶

更遠。

商議部分

35. 一名委員引述世界自然基金會香港分會的意見，以及綠色團體關注在區內興建小型屋宇對環境造成不良影響的問題。先前的申請(編號 A/NE-TK/242)獲得批准已為同類申請(例如現時的兩宗申請)立下不良先例，該名委員對此表示關注。倘批准興建這兩幢小型屋宇，會對附近地區的景觀及環境造成進一步的不良影響，亦可能對附近的「自然保育區」構成影響。他關注「鄉村範圍」內是否有足夠土地滿足 502 塊小型屋宇用地的龐大需求。

36. 鄧兆星博士回應時表示，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶用地嚴重不足，無法完全應付 502 塊小型屋宇用地的需求。然而，城規會仍會按照臨時準則考慮每宗申請。就這方面，他請委員注意圖 A-2 不獲城規會接納。該圖顯示申請地點北面的所有申請均位於「鄉村範圍」外，並在「自然保育區」地帶附近。

37. 主席表示，須在保育及村屋需求兩者之間取得平衡。他知悉小型屋宇用地需求殷切，但「鄉村式發展」地帶卻未並無擴展。每宗小型屋宇申請仍須有充分理據支持。臨時準則已清楚列明，除非情況特殊，否則涉及「鄉村範圍」界線外的小型屋宇申請通常不會獲得批准。

38. 經商議後，小組委員會決定按照各申請人分別向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/NE-TK/246 及 A/NE-TK/247 的申請。各項規劃許可的有效期至二零一二年三月二十八日止。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。各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；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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 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，並解決與供水相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 申請人須就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (d) 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，以及如有需要，在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TP/395 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩第 24 約地段第 443 號 A 分段
闢建宗教機構(佛堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/395 號)
-

簡介和提問部分

40. 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) 擬議宗教機構(佛堂)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是有關發展會造成不良的

視覺效果及景觀影響。佛堂建於平台上，該建築物的體積及高度，發展規模屬過大，與毗鄰申請地點宗教機構的現有建築物不相協調。有關發展甚為顯眼，會對視覺效果造成不良的影響。現有宗教機構的建築物與毗鄰住宅發展項目之間原本草木茂盛的緩衝區，由於清理植物以興建新平台，面積已減少。擬議佛堂規模過大，並無顧及周圍的景觀環境。申請書並無納入景觀設計詳圖。申請人的結論是這宗申請對景觀造成的影響並不顯著，但他並不支持這說法；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，基於有關發展造成噪音和空氣污染、不良的交通影響、對居民構成滋擾，以及不符合「綠化地帶」旨在保育和綠化的規劃意向，表示反對。大埔民政事務專員接獲由區內人士(附近屋苑的業主委員會)提交的三份意見書，表示強烈反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。興建擬議佛堂會加快有關宗教機構建築羣的發展速度，亦不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。有關發展的規模及體積與附近山坡的景觀特色，以及毗鄰申請地點有關宗教機構的現有構築物不相協調。毗鄰的住宅發展項目與佛堂之間種有植物作為緩衝區，但興建平台時已清理大量樹木，該緩衝區未能充分發揮效用。因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，即擬議發展的規模、密度及建築物高度均與附近地區不相協調。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 一名委員認為既然申請地點已搭建上層建築物，倘擬議發展的規模大幅減少，而申請亦是由真正的宗教機構提交，則可批准這宗擬闢建佛堂的申請。

43. 鄧兆星博士回應主席提問時表示，申請人是一間已向民政事務局註冊的宗教機構。申請地點已經清理，並建有佔據該地點大部分土地的平台。根據總屋宇測量師／新界西的意見，有關建築工程並無提交建築圖則，屋宇署會採取跟進行動。

44. 一名委員認為應要求屋宇署就涉嫌違例建築工程採取跟進行動。事先未獲屋宇署批准，不可進行建築工程，而考慮到安全理由，這情況尤其是不能接受。委員表示贊同。

45. 委員不支持這宗申請。秘書補充說，委員要求就涉嫌違例建築工程採取跟進行動的意見，秘書處會向屋宇署及地政總署轉達。

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即是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，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，支持偏離有關規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，即擬議發展的規模、密度及建築物高度均與附近地區不相協調；以及
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/TP/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔南坑
第 11 約地段第 1217 號 A 分段
第 2 小分段餘段、第 1217 號 A 分段
第 3 小分段餘段、第 1217 號 C 分段餘段、
第 1217 號 C 分段第 1 小分段(部分)、
第 1217 號 C 分段第 2 小分段、
第 1217 號 D 分段餘段、第 1217 號 D 分段
第 1 小分段、第 1217 號 E 分段、
第 1217 號 F 分段、第 1217 號 G 分段、
第 1217 號 G 分段第 1 小分段、
第 1217 號 G 分段第 2 小分段、
第 1217 號 H 分段、第 1217 號 I 分段餘段、
第 1217 號 I 分段第 1 小分段、第 1217 號
J 分段餘段、第 1217 號 M 分段餘段、
第 1217 號 M 分段第 1 小分段(部分)、
第 1217 號 M 分段第 2 小分段、第 1217 號
M 分段第 3 小分段、第 1217 號 M 分段
第 6 小分段、第 1217 號 O 分段、第 1217 號
P 分段、第 1217 號 Q 分段、第 1217 號
R 分段、第 1217 號 T 分段、第 1217 號
W 分段、第 1217 號 X 分段及第 1668 號和
毗連政府土地興建四幢屋宇及
略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/397 號)

簡介及提問部分

47. 小組委員會知悉申請人代表於二零零八年三月十三日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應有關政府部門於二零零八年二月十五日提出的意見。

商議部分

48. 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。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/TP/402 擬在劃為「綠化地帶」的大埔張屋地村
第 22 約政府土地興建屋宇
(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/402 號)
-

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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為此類發展項目如獲批准，會對日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成重大的影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育角度來看不支持這宗申請。申請地點林木茂盛，因此這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看反對這宗申請。申請地點位於「綠化地帶」內一個山坡中間，樹木繁茂，四周土地並未開發，目前亦沒有適合使用的通道直達有關地點。申請地點範圍有兩株茁壯的果樹，興建有關小型屋宇會對現有景觀資源造成不良影響。批准這宗申請會為區內其他小型屋宇申請立下不良先例，導

致現有景觀質素下降，削弱珍貴景觀資源價值。民政事務專員基於區內人士提出反對而反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，有關意見由張屋地村代表、兩個綠色團體及一名個別人士提出，表示反對這宗申請，理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、須清除植物、對景觀構成不良影響和消防安全問題，以及小型屋宇應限在「鄉村式發展」地帶內興建。民政事務專員接獲區內人士(張屋地村代表)的意見，基於消防安全及「綠化地帶」須予保存而提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。這宗申請不符合《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》的規定，即有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及對景觀造成不良影響。申請地點與張屋地的鄉村範圍分隔，並且完全位於「綠化地帶」內。根據推定，不可隨便在此帶進行發展。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向。漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境從自然保育及景觀規劃角度來看反對這宗申請。這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引的規定，即進行有關發展須清理天然植物，影響現時四周環境的自然景觀。申請地點沒有適當的通道直達，預期有關發展會對現有景觀資源造成不良影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他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，會令現有景觀質素下降，削弱珍貴景觀資源價值。區內人士亦從自然保育角度來看反對這宗申請。

50. 鄧兆星博士回應一名委員提問時表示，這宗申請有別於在同一會議上已獲批准的兩宗小型屋宇申請(A/NE-TK/246 及 A/NE-TK/247)，特別是申請地點的景觀環境與另兩宗並不相同。這宗申請所涉地點被成齡樹包圍，四周亦長滿植物，但先

前的兩宗申請所在位置則雜草和灌木叢生。主席補充說，這宗申請所涉地點完全位於政府土地上。

商議部分

51. 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，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，即進行有關發展須清理天然植物，對現時四周環境的自然景觀造成影響。申請書並無提供足夠資料，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) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他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，會令現有景觀質素下降，削弱珍貴景觀資源價值。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-6 擬議修訂規劃申請編號 A/MOS/61 的
總綱發展藍圖－在劃為「綜合發展區(1)」地帶
的馬鞍山落禾沙附近第 206 約多個地段和
毗連政府土地進行綜合住宅發展連商業及
政府、機構或社區設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/61-6 號)

52. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。葉天養先生就此議項申報利益，因為他近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來。

[葉天養先生及鄭心怡女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

53. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施－擬議修訂規劃申請編號 A/MOS/61 的總綱發展藍圖；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 沙田民政事務專員表示曾就建議徵詢翠擁華庭的業主委員會(下稱「業主委員會」)主席的意見。據翠擁華庭的管理公司指出，業主委員會希望就建議提出意見，但並未接獲任何有關意見。規劃署的代表、沙田民政事務專員及申請人在二零零八年三月十九日與業主委員會會面，討論他們關注的問題，包括行人和騎單車者的安全、公共行人路的詳細使用情況、環境規定、泊車位數量及這宗申請對交通造成的影響。城規會及小組委員會先前已考慮過他們的反對理由；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。所有關於這宗申請的擬議修訂項目，包括更改建築物的布局和形式、緊急車輛通道的路線及會所設施，均主要限於分開轉讓的地點，而且性質只屬輕微。由於在處理批地申請的階段，該區的情況及分開轉讓的地點範圍有所改變，所以便須作出修訂。擬議發展項目的整體總樓面面積和高度輪廓並無改變，而修訂項目亦不會對發展整體的布局造成重大影響。發展計劃根據這宗申請作出輕微修訂後，仍然符合核准規劃大綱所載的規定，包括有關觀景廊的規定。有關政府部門並無就修訂提出負面意見。部分政府部門的意見屬技術性質，可透過附加申請書提及的相關規劃許可附帶條件，以及透過提交及落實污水收集系統影響評估、交通影響評估及顯示申請地點東北部分開轉讓政府土地的經修訂總綱發展藍圖而獲得解決。對於區內人士關注的事宜，政府部門並無就交通安全、泊車情況、交通影響及環境方面提出負面意見。根據核准規劃大綱所載的規定，發展項目內將鋪設隔離行人道，作為直接而方便的通道。在擬議新路旁亦會闢設單車徑，連接西沙路和白石陸岬。

54. 許惠強先生應主席的要求，在圖 AA-1 上指出翠擁華庭的位置，並向委員表示，烏溪沙鐵路車站上面的「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶已建議進行商業及住宅發展。

商議部分

55. 委員認為已核准計劃的擬議修訂項目性質輕微，並不反對建議。

56. 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二零零九年五月二十日止。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) 留意下文(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項所載的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 根據經修訂的噪音影響評估，落實其中的消滅噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交《環境監察及審核手冊》(下稱「手冊」)和落實其中的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、泊車位、停車場出入口、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估和落實其中的交通改善措施，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供連接馬鞍山鐵路烏溪沙站和白石陸岬的行人天橋和公共行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 提供一所幼稚園，而有關設施必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的文化遺產影響評估(二零零七年一月)，包括考古調查和歷史調查報告，並落實其中的建議，而有關評估和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估和提供其中的排水設施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的污水收集系統影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 提供經修訂污水收集系統影響評估所建議的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 為受擬議發展影響的水管進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 提交修訂的工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展提供服務的主要基礎設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 留意在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展的擬建新道路；

- (c) 與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力應付擬議發展的需求；
- (d) 根據《建築物條例》，每期擬議發展項目的所有工程項目(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救援進出途徑、耐火結構、收集垃圾及行車和行人分隔安排)均須符合自我持續發展原則，並為每期發展項目設置獨立會所設施，而會所總樓面面積不得超過各期物業整體住用總樓面面積的 5%；
- (e) 水務署現正計劃在擬興建的道路 A 及道路 B 旁鋪設食水管及海水管，有關的主要工程可能會與發展商的道路工程同期進行。關於這點，發展商就擬議道路工程進行規劃及施工時，應予考慮，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的配合問題。現有水管如受發展項目影響而須進行改道工程，有關費用應由發展項目承擔。應給予水務署人員及承辦商通行權，以便他們檢查和維修在發展地點東北端的水務設施；以及
- (f) 在提交整體建築圖則的階段，須遵守《消防和救援進出途徑守則》。

[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、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博士出席回答委員的詢問。許先生、賴女士和鄧博士此時離席。]

[葉天養先生此時返回議席上，而吳祖南博士則暫時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生和關婉玲女士此時應邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/369 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)及第 502 號餘段(部分)和毗連政府土地進行宗教機構(教會)及住宿機構發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/369 號)
-

簡介和提問部分

58. 小組委員會獲悉申請人的代表於二零零八年三月五日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，從而處理政府部門所提出的意見。

商議部分

59. 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。

[吳祖南博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL/159 擬在劃為「其他指定用途」註明「工業邨(地區(a))」地帶的元朗市元朗工業邨宏樂街元朗市地段第 313 號及增批部分 F 分段(部分)開設瀝青廠(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/159 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議瀝青廠；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，分別由一批村代表、一名朗屏邨居民及一間律師行提交，該律師行代表一名可能租用元朗工業邨的租客。三份公眾意見書均反對這宗申請，理由是會對該區的環境、交通情況及行人安全造成不良影響，以及瀝青廠亦難以算作先進科技工業，並不符合元朗工業邨的批租準則。民政事務專員接獲區內人士提出的反對，由同一批村代表以相同的公眾意見書提出；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「其他指定用途」註明「工業邨」地帶內，原意是用作設立符合香港科技園公司規定的工業。擬議瀝青廠與元朗工業邨內的其他工業用途並非不相協調。即使將擬議瀝青廠的額外總樓面面積計算在內，亦沒有違反「其他指定用途」註明「工業邨(地區(a))」地帶的最大總樓面面積限制。瀝青廠和行政大樓的擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度限制。有關政府部門並無提出反對或負面意見，而環保署署長表示申請人已根據《空氣污染管制條例》取得牌照。雖然有市民和區內人士提出反對，理由是會對該區的環境、交通情況及行人安全做成不良影響，但土地用途並非不相協調，而且有關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。申請人

澄清，瀝青廠符合元朗工業邨的批租準則，並已進駐元朗工業邨。

61. 主席回應委員的詢問時表示，元朗工業邨及另外兩個位於大埔及將軍澳的工業邨均由香港科技園公司管理。

62. 一名委員關注瀝青廠的排放物會否污染毗鄰申請地點的城門河，因為申請書內並無附連任何排水設施圖。林永文先生回應時表示，瀝青廠的污水將排進元朗工業邨的公共污水收集系統。主席補充說，渠務署並不反對這宗申請，並建議附加一項規劃許可附帶條件，要求為擬議發展設計、提供及保養排水系統，而有關系統必須符合渠務署的要求。

商議部分

63. 主席表示，瀝青廠是否符合元朗工業邨的批租準則，須由元朗工業邨決定。

64. 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三月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的規定；
- (b) 為擬議發展設計、提供及保養排水系統，而有關系統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(包括保護樹木計劃)，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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關車輛通道建議倘獲運輸署同意，更須按照路政署最新制

訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定)，在出入口建造車輛進出通道；

- (b) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後制定。此外，有關地點內的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。倘瀝青廠存放的物品／材料根據《危險品條例》(第 295 章)被列為危險品，而存放量亦超過豁免限額，便須申領危險品牌照。因此，提醒申請人在有需要時，應就瀝青廠申領危險品牌照的事宜，徵詢消防處危險品課的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在提交建築圖則的階段會提供詳細意見；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為盡量減低對附近地區的視覺效果造成不良影響，應提醒申請人為這宗申請所有在地面以上的擬議構築物，採用不明顯的色調；以及
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即由於申請地點位於附表所列地區編號 2，建議者須注意申請地點地底可能有含溶洞的大理岩。為發展項目設計及施工時，或須由有經驗的土力工程師進行全面勘察。因此，應在有關土地文件加入「附表所列地區條款」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-PS/281 在劃為「政府、機構或社區」及「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 31 號餘段(部分)及第 33 號餘段(部分)和毗連的政府土地關設臨時可循環再造物料回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/281 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時可循環再造物料回收中心(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」)認為不應支持這宗申請，因為在申請地點內拆解電腦零件會引起環境問題，電腦零件屬於電子廢料，會造成泥土和水質污染。環保署署長現正針對在該地點處理電子廢物採取執法行動。倘批准這宗申請，會造成錯覺，以為處理這些電子廢料是合法的。屏葵路是申請地點的通道，附近車輛產生的噪音將會對若干屏葵路沿線易受影響用途造成滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，排水系統建議書應提供接駁的詳情及排放點的資料，亦應提交圍牆的詳情，以證明不會阻礙源自毗鄰地區的地面徑流，而申請人亦應在邊界牆兩邊鋪設尺寸合適的露天渠道或在邊界牆底部關設適當的開口，以便疏導源自毗鄰地區的雨水；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，均反對這宗申請，理由是對交通造成不良影響；產生噪音和塵埃，以及對區內居民造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。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」所頒布的規劃指引編號 13D，部分作露天貯物用途的土地位於「政府、機構或社區」地帶內，屬於第 3 類地區，其餘土地則位於「住宅(乙類)」地帶內，屬於第 4 類地區。這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13D，即環保署署長提出負面意見，而總工程師／新界北則認為排水系統建議書不符合要求。先前的規劃許可只批准在申請地點露天存放塑膠物料，而並非電子廢料，因為後者會造成泥土和水質污染。申請地點的通道位於屏葵路旁，而申請人已證實將會用貨櫃車運送再造物料。環保署署長強烈反對在申請地點處理電子廢料，並認為交通噪音對道路旁的易受影響用途造成干擾。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 在第 3 及 4 類地區進行涉及存放電子廢物的露天貯物用途，委員認為不可接受。

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水情況造成不良影響；以及
- (b) 這宗申請涉及在露天地帶存放電腦零件，倘獲得批准，會立下不良先例，令同類用途在附近地區大幅增加。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/516 在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村丈量約份第 125 約地段第 1489
號餘段(部分)、第 1490 號餘段(部分)、
第 1492 號餘段(部分)、第 1503 號餘段
(部分)、第 1505 號 A 分段、第 1505 號
餘段(部分)、第 1506 號(部分)、第 1513
號(部分)及第 1517 號(部分)和毗連政府
土地
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/516 號)
-

簡介和提問部分

70. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年三月十三日要求進一步延期考慮其申請，以便有時間擬備交通影響評估，該評估應可在二零零八年三月左右完成。

商議部分

71. 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，即總共四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)]

(v) A/YL-HT/517 在劃為「康樂」地帶的

元朗厦村丈量約份第 125 約地段第 1506 號
(部分)、第 1512 號(部分)、第 1513 號(部
分)、第 1514 號、第 1515 號、第 1516
號、第 1517 號(部分)、第 1518 號、第
1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第
1521 號(部分)、第 1522 號(部分)及第
1535 號(部分)和毗連政府土地
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/517 號)

簡介和提問部分

72. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年三月十三日要求進一步延期考慮其申請，以便有時間擬備交通影響評估，該評估應可在二零零八年三月左右完成。

商議部分

73. 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，即總共四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/YL-HT/518 在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村丈量約份第 125 約地段第 1488 餘
段(部分)、第 1489 號餘段(部分)、第
1490 號餘段(部分)、第 1491 號餘段(部
分)、第 1492 號餘段(部分)、第 1503 號餘
段(部分)、第 1504 號(部分)、第 1505 號
餘段(部分)、第 1506 號(部分)、第 1507
號(部分)、第 1510 號餘段(部分)及第
1513 號(部分)和毗連政府土地
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/518 號)
-

簡介和提問部分

74. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年三月十三日要求進一步延期考慮其申請，以便有時間擬備交通影響評估，該評估應可在二零零八年三月左右完成。

商議部分

75. 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，即總共四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)]

- (vii) A/YL-HT/536 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村丈量約份第125約地段第766號
臨時露天存放雲石及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/536 號)
-

簡介和提問部分

76. 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) 臨時露天存放雲石及建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和有關通道(屏廈路)附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言對申請有所保留。由於申請地點南面邊界沿線的有植物覆蓋斜坡受到干擾，景觀方面受到一定程度的不良影響。其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為為期三年的申請可以容忍。申請地點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」頒布的城規會規劃指引編號 13D 位於第 1 類地區。以臨時性質批准申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為並無已知的綜合發展落實計劃。有關申請與申請地點以北和以西的露天貯物用途並非不相協調，附近地區曾有同類用途獲批給規劃許可。申請用途不大可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。除了環保署署長

和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門並沒有提出反對，而環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的事宜可透過收納規劃許可附帶條件來解決，即限制申請地點的運作時間和活動種類，以及要求提交美化環境建議和保護樹木建議。建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請地點的情況。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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，星期日和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，申請地點不得進行切割、拆卸、清潔、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點周邊五米內存放材料的堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年六月二十八日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，以減低對景觀造成不良影響，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，保護樹木建議和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)落實，而有關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三個月內(即在二零零八年六月二十八日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，擬議排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務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(即在二零零八年六月二十八日或之前)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；
- (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)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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意當局給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察申請地點和附近地區的情況，以及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物；申請人亦須澄清申請地點和現有佔用範圍之間的差別，並申請短期租約，以便把違例佔用政府土地的情況納入管制；
- (e) 遵守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》的最新版本；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北對根據申請提出的排水建議的意見：
 - (i) 排水建議須提供接駁詳情和排放點資料；
 - (ii) 申請人須提交邊界牆的詳細資料，以顯示從鄰近地區流出的地面徑流不會受阻。申請人須在邊界牆內外建造尺寸適中的明渠，或在牆腳設足夠洞孔，讓鄰近地區排出的雨水流過；
 - (iii) 申請人須確保用作排出申請地點所收集徑流的排水渠可應付該處的額外水流。申請人須就在有關地段以外進行的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，並徵求有關地段擁有人的同意；以及
 - (iv) 申請地點內擬議／現有渠道的大小、斜度和流向須在排水建議內顯示。
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明由屏廈路通往申請地點的路徑的土地類別，澄清此通道的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢負責地政和維修保養事務的相關部門的意見；以及
- (h) 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——屏廈路改善工程(廈村段)於二零零七年十二月展開，在屏廈路擴闊工程

施工期間，經屏廈路來往申請地點的出入口，或會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-NTM/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾丈量約份第 104 約地段第 700 號、第 701 號、第 702 號 A 分段、第 702 號 B 分段、第 718 號(部分)、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 721 號 A 分段、第 721 號 B 分段、第 721 號 C 分段、第 721 號餘段、第 722 號 A 分段、第 722 號 B 分段、第 722 號 C 分段、第 722 號餘段、第 723 號 A 分段、第 723 號 B 分段、第 723 號餘段、第 724 號 A 分段、第 724 號餘段、第 725 號、第 726 號、第 727 號、第 728 號、第 730 號、第 731 號、第 732 號、第 733 號、第 734 號、第 735 號、第 736 號、第 737 號、第 738 號、第 739 號餘段(部分)、第 740 號(部分)、第 741 號(部分)、第 842 號餘段、第 845 號餘段、第 853 號餘段、第 854 號、第 855 號、第 952 號餘段、第 954 號、第 956 號、第 960 號餘段、第 961 號、第 962 號、第 963 號、第 966 號、第 967 號、第 968 號餘段、第 972 號餘段、第 973 號餘段、第 975 號、第 976 號、第 977 號、第 1019 號、第 1020 號、第 1021 號、第 1022 號、第 1023 號、第 1024 號及第 4469 號餘段和毗連政府土地進行綜合低密度住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/223 號)

簡介和提問部分

80. 小組委員會備悉，申請人的代表曾於二零零八年三月十一日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，以處理政府部門的意見。

商議部分

81. 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。

[陳炳煥先生和劉志宏博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ix) A/YL-ST/349 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田丈量約份第 99 約地段第 674 號
餘段(部分)、丈量約份第 102 約地段第
3064 號、第 3065 號、第 3066 號、第
3069 號、第 3070 號及第 3079 號和毗連
政府土地
關設臨時公眾停車場(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/349 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)的建議；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是毗鄰地段的擁有人；她表示反對申請，理由是她所擁有的地段在未經她同意的情況下被非法佔用，而現時申請亦阻隔了通往其地段的通道。元朗民政事務專員亦接獲了同一地段擁有人的反對，反對理由與公眾意見書內所述的相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據第 12 段所載的評估，認為為期三年的申請可以容忍。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」頒布的城規會規劃指引編號 13D，對於在新田區的合適地點(特別是近落馬洲現有跨越邊境通道)關設跨境泊車設施，當局可以按個別情況予以考慮。雖然所申請的臨時停車場用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可以應付一部分新田區(特別是近落馬洲管制站)區內村民和跨境遊客在當地產生的泊車需求。由於申請屬臨時性質，當局亦沒有就申請地點接獲小型屋宇申請，擬議發展不會妨礙標題「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近主要為停車場、汽車修理工場和露天貯物場的土地用途並非不相協調；申請地點先前曾有同類用途獲批給規劃許可；先前規劃許可的所有規劃許可附帶條件均已履行，而該區同一「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請亦獲得批准。申請用途相信不會對附近地區造成嚴重的不良影響。為了解決潛在的環境問題，建議提出規劃許可附帶條件，限制申請地點上的車輛種類和活動；同時建議申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境影響。公眾意見書的提意見人以侵佔私人土地為由提出的反對屬土地管理問題，須由申請人與相關地段擁有人解決。

[副主席此時暫時離席。陳炳煥先生和劉志宏博士此時返回會議席上。]

83. 李志源先生進一步指出，就申請人日期為二零零八年三月六日，關於通道問題的信件，公眾意見書的提意見人發出了一封信件以作回應，該信於會上呈閱。提意見人提供有關背景，重申其地段被非法作公眾停車場用途及通道受阻。她要求當局提供通往其地段的通道，或拒絕有關申請。鑑於該項公眾意見，當局收納了規劃許可附帶條件(a)項，把第 102 約地段第 3063 號從申請地點中剔出，並建議提出指引性質的條款(c)項，提議申請人聯絡地段第 3063 號的擁有人，商討前往其地段的通道安排。

84. 李志源先生回應一名委員的詢問時澄清，地段第 3063 號是圖 A-4a 照片 3 內顯示為有圍欄的範圍。主席留意到如圖 A-2 所顯示，申請地點並無包括地段第 3063 號，但亦從實地照片發現有構築物伸延至該地段。秘書向委員提及申請人的信件(文件附錄 Ib)，澄清申請地點沒有把地段第 3063 號包括在內。

商議部分

85. 委員有以下意見和觀察：

- (a) 圖 A1-b 顯示先前的申請把地段第 3063 號包括在內，現時這宗申請則沒有；
- (b) 由於地段第 3063 號沒有包括在申請地點之內，要求把第 102 約地段第 3063 號從申請地點中剔出的規劃許可附帶條件(a)項應該刪除，應建議申請人與相關地段擁有人聯絡，以解決土地問題；以及
- (c) 鑑於有關地點上有構築物，是否應就地段第 3063 號採取規劃方面的執行管制行動。

86. 主席回應時指出，倘地段第 3063 號作公眾停車場用途，由於沒有取得規劃許可，當局須採取規劃方面的執行管制行動。委員同意規劃許可附帶條件(a)項應予刪除，應增加一項指引性質的條款，提醒申請人地段第 3063 號沒有包括在申請之內，有關的規劃許可並不適用。

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得停泊／停放於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放超過 5.5 公噸的車輛，包括中型和重型貨車及貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行洗車活動、闢設修理車輛工場和食堂；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)提交根據編號 A/YL-ST/276 申請獲得批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)提供正式的車輛進出通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意申請地點不包括第 102 約地段第 3063 號，當局並無就該地點擬作公眾停車場批給規劃許可；
- (d) 與第 102 約地段第 3063 號的擁有人聯絡，商討經第 99 約地段第 673 號和第 102 約地段第 3064 號前往地段第 3063 號的通道安排；
- (e) 留意地政總署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，不得搭建構築物；申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地

點上的違例構築物及非法佔用政府土地的情況納入管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款／管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動，視屬何種情況而定。根據有關租契，政府無須提供通往第 102 約地段第 3063 號的通道，地段擁有人須自行與相關土地擁有人作出安排。地政處的政策是不保證任何將受短期豁免書／短期租約規管的土地會獲得通行權；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並無由其辦事處保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須審核其排水建議／工程及地盤界線，以免侵佔其管轄權以外的範圍。對於附近所有的現有排水渠和河道，申請人不應作出干擾；而所有現有流徑須妥為阻截和保養，不得增加鄰近地區的水浸風險；
- (g) 遵守環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能對附近地區環境造成的影響；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據路政署標準圖則編號 H1113B 及 H1114A 在東永安路的出入口建造車輛進出通道；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，不可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任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局會根據該條例或其他成文法則採取適當行動。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。倘申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的街道連接，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段時釐定發展密度。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。副主席此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-KTN/291 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田北丈量約份第104約地段第3316號餘段(部分)、第3331號餘段(部分)、第3337號餘段、第3338號餘段(部分)、第3339號、第3340號餘段(部分)、第3341號餘段(部分)、第3342號(部分)、第3343號至第3346號、第3347號(部分)、第3348號(部分)、第3349號餘段(部分)、第3350號、第3351號(部分)、第3359號餘段及第3360號餘段和毗連政府土地關設臨時私家車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/291號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-KTN/292 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田北丈量約份第104約地段第3307號餘段(部分)、第3308號餘段(部分)、第3312號餘段(部分)及第3313號餘段(部分)關設臨時私家車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/292號)
-

89. 委員備悉兩宗申請由同一名申請人提出，性質類似而申請地點亦互相毗連，同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

90. 梁廣灝先生與申請人的附屬公司有業務往來，就這兩宗申請申報利益。

[梁廣灝先生此時暫時離席。陳嘉敏女士此時返回會議席上。]

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 兩宗申請(編號 A/YL-KTN/291 及 A/YL-KTN/292)的臨時私家車停車場(為期三年)建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點北鄰、東面和南面均有民居，預計會出現環境滋擾；其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內就每宗申請接獲一份公眾意見書，提意見人為同一人，理由亦相同，即擬議用途會導致不良的環境和交通影響、噪音滋擾和安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據相關文件第 11 段所載的評估，認為為期三年的申請可以容忍。擬議私家車停車場類似泊車轉乘設施，供一間深圳高爾夫球俱樂部的會員使用，與附近主要混合了貯物場或露天貯物場、停車場、耕地、園藝和住宅構築物的土地用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為該處並無已知的綜合發展落實計劃。申請地點先前曾有同類用途獲批給規劃許可。申請用途不大可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。雖然每宗申請均涉及一項公眾人士以環境和交通為由提出的反對，但除了環保署署長外，相關政府部門並沒有提出反對，而所關注的環境問題可透過收納規劃許可附帶條件來解決，即禁止使用中型或重型貨車、限制活動種類和採取紓緩影響措施。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，分別批准編號 A/YL-KTN/291 及 A/YL-KTN/292 的申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件。

94. 編號 A/YL-KTN/291 的申請須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛不得停泊於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上不得停泊／停放《道路交通條例》所界定的中型及重型貨車(即超過 5.5 公噸)及貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行洗車和修理車輛工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的所有現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點上根據編號 A/YL-KTN/249 申請設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)採取紓緩影響措施，以盡量減低申請地點上噪音和人工照明可能會對附近居民構成的滋擾，而有關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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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遵守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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，對違例構築物採取執行契約條款行動；申請人須申請短期豁免書或短期租約，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制；
- (d) 遵守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》的最新版本，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不／不應負責保養申請地點與新潭路之間的任何現有車輛通道；
- (g) 就安全事宜徵詢中華電力有限公司的意見；在申請地點範圍內搭建任何構築物前，要確保有關發展附近與 11KV 和低壓架空電纜保持充分的安全距離；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即須防止申請地點範圍內的架空電纜杆被車輛撞倒，在 11KV 和低壓架空電纜下停泊的車輛須保持安全距離，亦須容許中

華電力有限公司 24 小時不受限制地進入有關地點，在 11KV 和低壓電纜下進行緊急操作／保養工程。此外，架空電纜下不應設置雙層／多層機械驅動的泊車設施。在入口設置限制高度的硬橫門，即可簡單而有效地限制車輛高度。此外，申請人及其承辦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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

96. 編號 A/YL-KTN/292 的申請須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛不得停泊於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上不得停泊／停放《道路交通條例》所界定的中型及重型貨車(即超過 5.5 公噸)及貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上不得進行洗車和修理車輛工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)採取紓緩影響措施，以盡量減低申請地點上噪音和人工照明可能會對附近居民構成的滋擾，而有關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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)落實，而有關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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，對違例構築物採取執行契約條款行動；申請人須申請短期豁免書或短期租約，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制；
- (d) 遵守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》的最新版本，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北和渠務署總工程師／排水工程對排水建議的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不／不應負責保養申請地點與新潭路之間的任何現有車輛通道；
- (h) 就安全事宜徵詢中華電力有限公司的意見；在申請地點範圍內搭建任何構築物前，要確保有關發展附近與 400KV 架空電纜保持充分的安全距離；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即在 400KV 架空電纜下停泊的車輛須保持安全距離，亦須容許中華電力有限公司 24 小時不受限制地進入有關地點，在 400KV 電纜下進行緊急操作／保養工程。此外，架空電纜下不應設置雙層／多層機械驅動的泊車設施。在入口設置限制高度的硬橫門，即可簡單而有效地限制車輛高度。此外，申請人及其承辦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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-KTS/417 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦上路江下圍丈量約份第106約地
段第1319號(部分)及第1336號A分段
(部分)
臨時露天存放車輛及闢設客貨車及貨車
改裝工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/417 號)
-

簡介和提問部分

98. 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) 臨時露天存放車輛及闢設客貨車及貨車改裝工場(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為為期三年的申請可以容忍。申請地點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」頒布的城規會規劃指引編號13D位於第3類地區，申請亦大致符合該指引的要求，即申請地點先前曾有同類用途獲批給許可。先前規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/335)的所有規劃許可附帶條件均已履行。由於申請人已證明曾作出努力履行規劃許可附帶條件，而除了環保署外，

相關政府部門並無提出負面意見，故可從寬考慮申請。有關發展位於混合用途地帶，有休耕農地和耕地、露天貯物場、工場、貨倉和住宅構築物。環保署署長在過去三年並無接獲關於環境方面的投訴，在法定公布期內亦沒有接獲反對。環保署關注的環保問題可透過提出規劃許可附帶條件來解決，即限制申請地點的運作時間和活動種類。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 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三十分至翌日上午八時三十分不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 申請地點上的露天範圍不得進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的所有植物必須時刻妥為護理(包括替代任何枯樹或失去的樹木)，而有關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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)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，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日

或之前)落實，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六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)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遵守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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，對申請地點的違例構築物採取執行契約條款行動；申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入管制；
- (d) 採用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》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；以

及申請地點的申請人／經營者須就有關處所作申請用途而申領牌照(如有必要)的事宜聯絡危險品課，以尋求意見；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；以及
- (g) 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，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司(下稱「中華電力」)的意見，倘有必要，須請中華電力改變供電電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-PH/558 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗八鄉眾人碑丈量約份第111約地段第
854號(部分)及第856號(部分)和毗連政
府土地
關設臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/558 號)
-

簡介和提問部分

102. 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) 臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持申請，因為現有通道最低闊度 4.5 米，不足以容納貨櫃車拖架／拖頭的雙程交通。貨櫃車拖架／拖頭可能須在通道倒車，以致對其他道路使用者構成危險。其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對申請。作臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場的申請符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即應付對露天貯物的持續需求，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。擬議用途與附近作露天貯物場和工場的用途並非不相協調。申請地點毗鄰和粉錦公路至申請地點的通道沿線並無易受影響設施。傳統的停車場大樓不能容納貨櫃車拖架／拖頭停泊。申請地點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」頒布的城規會規劃指引編號 13D，位於第 1 類地區，亦大致符合指引要求，即並無接獲相關政府部門或區內人士提出的反對；環保署署長在過去三年未有接獲關於環境方面的投訴。此外，亦建議提出限制運作時間和活動種類的規劃許可附帶條件。至於運輸署助理署長／新界擔心通道闊度不夠，建議提出一項規劃許可附帶條件，規定所有倒車活動限於在申請地點範圍內進行。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關

規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上八時至翌日上午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的任何時間，申請地點上不得進行拆車、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛不得停泊／停放於申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛運作時的倒車活動必須在申請地點範圍內進行；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的所有現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年九月二十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)落實，而有關情況必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(即在二零零八年九月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十二月二十八日或之前)提供，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沒有遵守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；以及
- (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。

105. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先就規劃許可續期；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建構築物；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明申請地點與粉錦公路之間擬議通道的土地類別；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意渠務署署長總工程師／新界北的意見，即須檢討現有排水設施，以決定是否必須更改申請地點的現有排水設施，以配合申請地點的最新範圍；
- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後訂定；考慮到擬議構築物的設計／性質，預計會須設置消防裝置。因此，雖然《建築物條例》並無要求提交一

般建築圖則，但建議申請人向其部門提交包括消防裝置建議在內的相關建築圖則，以供批准；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，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
- (i) 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，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《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低壓架空電纜附近搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/384 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路丈量約份第117約地段第1876號餘段(部分)、第1882號(部分)及第1889號(部分)和毗鄰政府土地關設臨時汽車修理工場(附設辦公室及貯物室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/384 號)
-

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士通知委員，當局接獲申請人日期分別為二零零八年三月二十五日和二零零八年三月二十六日的信件(各夾附一封區內人士的信件)，就所接獲的公眾意見作出回應而澄清申請詳情；信件已於會上呈閱，

以供委員參考。她接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車修理工場(附設辦公室及貯物室)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點西鄰、西南面和附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對申請，理由是有關發展會有不良的環境和交通影響及會對區內人士構成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持申請。汽車修理工場的發展與附近為耕地／休耕農地、園藝用地和零散住宅構築物的土地用途不相協調。附近的露天貯物場、工場和貨倉為懷疑違例發展，規劃事務監督或會採取執行管制行動。申請地點西鄰和西南面有兩個住宅構築物，而環保署署長以環境保護為由不支持申請。申請書內沒有足夠資料，以解決潛在的環境滋擾及證明申請地點和該區的排水和景觀不會受到負面影響。有區內人士以環境污染、交通和安全為理由反對申請。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展被視為與西鄰和西南面及附近的住宅構築物不相協調；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生和關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。林先生、李先生及關女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

109. 主席表示，行政長官已委任六名官方及 31 名非官方人士，為城市規劃委員會(下稱「城規會」)的成員，任期為兩年，由二零零八年四月一日開始。城規會的新成員名單刊於今日的政府憲報。黃澤恩博士獲委任為城規會副主席。葉天養先生和黃遠輝先生分別獲委任為鄉郊及新市鎮規劃小組委員會和都會規劃小組委員會的副主席。在 31 名非官方成員中，六名為新獲委任人士，包括陳漢雲教授、陳仲尼先生、劉月容博士、李偉民先生、馬錦華先生和鄧淑明博士。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會有五位成員不再出任城規會成員，分別是副主席黃景強博士、蔣麗莉博士、姚思教授、陳嘉敏女士和譚鳳儀教授。都會規劃小組委員會兩名成員陳曼琪女士和林群聲教授會加入鄉郊及新市鎮規劃小組委員會。

110. 這是都會規劃小組委員會在現行會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝所有委員在過去兩年克盡厥職，支持城規會的工作。

111. 副主席亦多謝委員在他於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的任期內給予支持。

112. 餘無別事，會議於下午五時結束。