

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零八年四月十八日下午二時三十分舉行的  
第 370 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

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

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

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**

杜德俊教授

陳曼琪女士

鄭心怡女士

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎋琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
張志強先生

## 議程項目 1

### 通過二零零八年三月二十八日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 369 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」)二零零八年三月二十八日第 369 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 2 號  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山貝澳第 316 約地段第 2852 號興建學校(小學)  
(申請編號 A/SLC/86)

---

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年四月一日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請涉及擬在《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》上劃為「鄉村式發展」地帶的土地興建學校(小學)。城規會於二零零八年一月二十五日駁回這宗申請，理由是擬議發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及沒有足夠資料證明新界豁免管制屋宇適合作校舍用途。上訴聆訊日期待定。

[梁廣灝先生此時到達出席會議。]

#### (ii) 城市規劃上訴數據

3. 秘書亦報告，截至二零零八年四月十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 13 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	107
放棄／撤回／無效	:	128
有待聆訊	:	13
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計	:	272

[李欣明先生此時到達出席會議。]

### 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/TP/9 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》，把大埔老劉屋第 20 約地段第 247 號、第 248 號、第 249 號、第 250 號、第 251 號、第 252 號(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號、第 255 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號餘段、第 261 號(部分)、第 289 號(部分)、第 290 號(部分)、第 291 號(部分)、第 293 號(部分)、第 322 號餘段(部分)、第 325 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)及第 327 號餘段(部分)和毗連政府土地由「綠化地帶」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/TP/9 號)

---

4. 葉天養先生就此議項申報利益，因為他在約 10 年前曾與申請人有業務上的往來。小組委員會得悉，根據城市規劃委員會的辦事程序及方法，倘過往的業務往來不涉及有關地點，

並且超過三年，委員便無須避席。因此，小組委員會同意葉先生可繼續參加會議，討論這個議項。

[陳漢雲教授此時到達出席會議。]

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士、下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

劉觀喜先生 - 申請人  
陳達材先生 ) 申請人代表  
關樂平先生 )

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、大埔及北區鄧兆星博士向委員簡介這宗申請的背景。鄧兆星博士以 Powerpoint 簡報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) 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/20》的背景；
- (b) 擬將「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建 38 幢村屋；
- (c) 申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點及附近地區的特色詳載於文件第 7 段；
- (e) 申請地點的規劃及土地用途記錄詳載於文件第 4 及 5 段；
- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點指出地政總署不支持這宗申請，因為根據小型屋宇政策，老

劉屋村並非認可鄉村。該署亦表示不會考慮有關申請地點的小型屋宇申請。運輸署對這宗申請有所保留，因為沒有通道連接申請地點，而且由於缺乏道路網支援，申請地點難以進行發展及持續發展。水務署及環境保護署反對這宗申請，因為申請地點的部分土地位於下段間接集水區，而且非常接近天然河道。從城市設計及園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；

- (g) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，內容表示關注，理由是土地用途地帶劃分不相協調，申請地點並非認可鄉村，申請地點不適宜興建小型屋宇，對集水區和天然河道的環境和生態造成不良影響。已就公眾意見諮詢有關政府部門。地政總署表示，位於老劉屋的違例橋樑已於二零零八年二月一日拆卸。復修工程則於二零零八年二月十八日展開，而當局已根據《土地(雜項條文)條例》就「在政府土地非法進行挖掘」向涉嫌違例人士提出法律訴訟；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點現時劃為「綠化地帶」，規劃署認為恰當。有關在面積為 0.8 公頃的申請地點興建 38 幢村屋的建議，完全不合比例，亦不能配合附近的土地用途特色。老劉屋村並非認可鄉村，而申請地點亦不是位於任何「鄉村範圍」內。沒有理由把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。申請書內並無提供資料，以證明把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，不會對該區的水質、排水、交通、視覺效果及景觀造成不良影響。倘批准這宗改劃用途地帶建議，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

8. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。陳達材先生陳述下列要點：

- (a) 根據擔任半山洲村村代表的申請人所提供的資料，老劉屋村實際上屬於半山洲村一部分，半山洲是地區名稱，包括半山洲村和老劉屋村；
- (b) 地政總署指老劉屋村並非認可鄉村是錯誤的。老劉屋村應該是認可鄉村，因為老劉屋村內有一塊土地被劃為「鄉村式發展」地帶，並於一九九六年獲小組委員會批准興建兩幢新界豁免管制屋宇。第 20 約的契約訂明劉氏宗親會在半山洲內擁有一大塊土地，所指的土地是現時稱為老劉屋的地區。申請人提交的資料和證據，已足以證明屬於半山洲村一部分的老劉屋村是認可鄉村。他要求小組委員會以批判的角度評審地政總署的意見；以及
- (c) 由於劉氏宗親會最早於一八九八年已在老劉屋居住，以及考慮到現有「鄉村式發展」地帶內有些古舊村屋，在一九七二年落實小型屋宇政策前，老劉屋村早已存在。隨着經濟和社會情況轉變，新界鄉村的名稱亦已改變。因此，這宗申請應獲從寬考慮。

9. 劉觀喜先生陳述下列要點：

- (a) 半山洲村是一條非常大的鄉村，由打鐵坳伸延至山塘村，而老劉屋村則屬於半山洲村一部分；以及
- (b) 根據文件附錄 Ia 的照片，申請人於一九五一年在半山洲老劉屋村的其中一幢舊屋內出生。申請人的祖墳位於申請地點附近，可證明老劉屋村屬於半山洲村的一部分。提出這宗申請是由於老劉屋村村民對老劉屋村小型屋宇的需求甚大。

10. 一名委員詢問申請人有否就老劉屋村的認可鄉村資格徵詢大埔民政事務專員的意見。關樂平先生回應時表示，申請人已於二零零五年致函地政總署，並將信件的副本送呈大埔民政事務專員，而地政總署則回覆老劉屋村並非認可鄉村。

11. 鄧兆星博士回應主席的詢問時請委員參考文件圖 Z-1，並表示申請地點南鄰的土地，於一九八二年的分區計劃大綱圖編號 LTP/47A 上首先劃為「鄉村式發展」地帶。自此以後，「鄉村式發展」地帶保持完整。鄧兆星博士解釋，所有認可鄉村均會在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。不過，部分具備適當地區和鄉村特色的非認可鄉村，亦會劃為「鄉村式發展」地帶，以便日後作為鄉村擴展區。

12. 鄧兆星博士進一步請委員參考文件圖 Z-2，並表示申請地點的小部分土地(佔用「綠化地帶」)涉及一宗先前於一九九六年獲小組委員會批准的申請，該宗申請有關在兩塊屋地(即第 20 約第 327 號 A 分段及第 327 號餘段)興建兩幢新界豁免管制屋宇。不過，現時這宗申請並不涉及屋地。

13. 不過，陳達材先生則持不同意見。他表示申請地點南鄰的土地劃為「鄉村式發展」地帶，原因是有屋地及確認老劉屋屬於古老鄉村。「鄉村式發展」地帶可提供土地，以便日後在老劉屋村興建小型屋宇。申請地點先前是老劉屋村的一塊農地。

14. 主席詢問有關規劃許可(申請編號 A/TP/168)的落實情況，鄧兆星博士回應時表示，該規劃許可已經失效，須向城市規劃委員會重新提交申請。

15. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，小組委員會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

16. 主席指出，決定鄉村是否符合認可鄉村的資格，超越了城市規劃委員會的職權範圍。不過，城市規劃委員會在擬備圖則過程中，以及在考慮小型屋宇申請時，仍會參考認可鄉村的名單。

17. 一名委員認為老劉屋的違例橋樑並未獲有關當局事先批准，不可接受。不過，另一名委員表示，沒有證據顯示橋樑與現時這宗申請有關。

18. 苗力思先生回應主席的詢問時表示，地政總署不支持這宗申請，因為老劉屋村並非認可鄉村。從土地行政的角度而言，在「鄉村式發展」地帶內的兩塊屋地，在獲得批准後可進行重建，但並非按小型屋宇批地契約程序處理。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂申請，理由如下：

- (a) 申請地點劃為「綠化地帶」能配合該處獨特的地形，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。申請書內並無提出充分理據，以支持改劃此用途地帶；
- (b) 老劉屋村並非認可鄉村，而申請地點亦不是位於任何「鄉村範圍」內。沒有理由支持將申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明將「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，不會對該區的水質、排水情況、交通、視覺效果及景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准改劃用途地帶建議，會為「綠化地帶」內其他同類建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令建築物發展進一步侵佔綠化地帶，並令該區天然環境的整體質素下降。

[梁廣灝先生及簡松年先生此時暫時離席。]

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-HH/3 申請修訂《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》，把西貢白沙灣峯徑篤第 212 約地段第 156 號餘段、第 160 號 B 分段及第 161 號餘段由「自然保育區」地帶改劃為「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-HH/3 號)

---

20. 小組委員會得悉申請人提交了一封日期註明為二零零八年四月十五日的信件，並夾附圖則以供委員參考。

21. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士及下列申請人代表此時應邀出席會議。

江智祥先生 ) 申請人代表  
潘麒元先生 )

22. 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

23. 主席繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士向委員簡介這宗申請的背景。王愛儀女士以 Powerpoint 簡報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) 申請修訂《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的背景；

(b) 擬把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；

(c) 申請地點及附近地區的特色詳載於文件第 7 段；

[簡松年先生此時返回議席。]

(d) 申請地點的規劃及土地用途記錄詳載於文件第 4 段；

(e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點指出從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。運輸署不支持擬議發展，因為倘批准現時這宗申請，可能會立下先例，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成影響。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天然山坡下。興建擬議屋宇很可能涉及砍伐大量樹木、平整地盤、削切斜坡及搭建擋土構築物。申請人須提交土力規劃檢討報告，以評估天然地形的風險，並在有需要時就防止山泥傾瀉的補救工程或擋土牆提出建議。漁農自然護理署表示改劃用途地帶建議會對「自然保育區」地帶的完整性造成影響；

[梁廣灝先生此時返回議席。]

(f) 在法定公布期內共接獲 63 份公眾意見書，全部均反對這宗申請，理由是對保育、環境和交通造成影響，將申請地點恢復先前的狀況，土地用途地帶不相協調，以及會為同類申請立下不良先例；以及

(h) 規劃署的意見－根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。改劃用途地帶建議不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。在未進行違例挖掘工程前，申請地點屬於毗鄰林地的組成部分。該區的風景及景觀質素高，具保育價值。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。發展建議內並無提出充分理據，以支持偏離此規劃意向。進行擬議發展需砍伐大量樹木、平整地盤、削切斜坡及搭建擋土構築物及進行相關工程，將會破壞該區及附近地區的天然特色。申請書內並無提供

足夠資料，以證明擬議小型屋宇不會對該區的景觀及視覺特色造成不良影響。改劃用途地帶建議會為區內同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，發展項目便會佔用「自然保育區」地帶。地政總署表示，峇徑篤尚待處理的小型屋宇申請約有 14 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 6 幢。峇徑篤的「鄉村式發展」地帶內估計約有 0.76 公頃可建屋用地(相等於 30 塊小型屋宇用地)。因此，峇徑篤已預留足夠可發展用地，並劃為「鄉村式發展」地帶，以應付該區未來 10 年的小型屋宇需求。

24. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。江智祥先生陳述下列要點：

- (a) 申請人是一名 60 歲的峇徑篤村原居村民，有意在其村內的私人土地興建一幢小型屋宇。根據小型屋宇政策，他享有這項權利，但須獲得批准；
- (b) 根據在會議上提交的圖則，申請地點雖劃為「自然保育區」地帶，但仍位於峇徑篤村界線 300 呎範圍內，原本容許興建小型屋宇，而由於申請人無法在峇徑篤村的「鄉村式發展」地帶內找到合適的私人土地，便買下申請地點；
- (c) 申請人對申請地點劃為「自然保育區」地帶有所保留，因為附近土地用途主要包括申請地點東面、西面和南面的村屋，與改劃用途地帶建議並非不相協調；申請地點毗鄰峇徑篤路；以及漁農自然護理署並無表示申請地點內有屬稀有品種的樹木；
- (d) 申請人已 60 歲，無法長期等候取得小型屋宇批地契約。因此，小型屋宇的供應須由市場力量帶動；
- (e) 根據規劃署的資料，峇徑篤的「鄉村式發展」地帶內，未來 10 年約有 0.76 公頃土地可用作興建小型屋宇。不過，須留意有關土地包括位於打蠔墩和蕉坑口的「鄉村式發展」地帶內的一大塊土地，但卻

位於峯徑篤村的界線外。有關土地亦包括一些沿岸土地，在這些土地設置化糞池會構成問題。就此而言，規劃署指出的 0.76 公頃土地，並非全部可用作在峯徑篤村內興建小型屋宇；以及

- (f) 地政總署表示，峯徑篤尚待處理的小型屋宇申請約有 14 宗，但並沒有就有關申請是否涉及政府土地提供資料，亦無說明申請涉及政府土地和私人土地的比例。一項由申請人進行的調查顯示，峯徑篤村內沒有足夠私人土地供日後興建小型屋宇。

[陳偉明先生此時到達出席會議。]

25. 潘麒元先生亦陳述下列要點：

- (a) 據稱峯徑篤的「鄉村式發展」地帶內有 0.76 公頃土地日後可用作興建小型屋宇，其中約 90% 位於政府土地內，而要獲批在政府土地興建小型屋宇，輪候時間頗長；
- (b) 申請人購買申請地點，是因為該處位於峯徑篤村界線 300 呎範圍內，符合小型屋宇政策的規定；
- (c) 倘這宗申請獲得批准，申請人將負責興建連接申請地點的通道。西貢民政事務專員表示，計劃在申請地點鋪設地下電纜。屆時該區的交通和公用設施繼而便會得到改善；
- (d) 擬議小型屋宇發展只涉及一幢小型屋宇，所產生的額外交通量並不明顯；以及
- (e) 申請地點內並無屬稀有品種的植物，值得保護或具保育價值。擬議小型屋宇發展包括保護斜坡和美化環境工程，可加強斜坡安全及改善該區的視覺效果和景觀特色。

26. 主席詢問日後用作興建小型屋宇的土地供應情況，王愛儀女士回應時表示，根據地政總署的意見，在峯徑篤的「鄉村式發展」地帶內，不論是政府土地抑或私人土地，原居村民均

有資格申請小型屋宇批地契約。估計可用作興建小型屋宇的土地，是規劃署人員在峯徑篤的「鄉村式發展」地帶內進行實地視察時，認定為適宜用作興建小型屋宇的土地。申請人關注小型屋宇批地契約的輪候時間，屬於地政總署的職權範圍。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

27. 江智祥先生亦補充說，原居村民傾向在自己鄉村申請小型屋宇批地契約，因為在其他鄉村的申請很可能遭受反對。此外，日後可用作興建小型屋宇的土地一般不設通道。

28. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

29. 一名委員不支持這宗申請，因為該區現時在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶，改劃用途地帶建議會為區內其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例，而且亦沒有充分理據支持這宗申請。另一名委員同意此觀點，並認為在申請地點進行違例挖掘工作不可接受。

[梁廣灝先生此時返回議席。]

30. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 申請地點有植物覆蓋，屬於範圍較大的「自然保育區」地帶的一部分。該地帶的規劃意向旨在保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。此地帶是「鄉村式發展」地帶和馬鞍山郊野公園之間的綠化緩衝區。申請書內並無提供充分理據，以支持改變有關規劃意向；

- (b) 峯徑篤已預留足夠可發展用地，並劃為「鄉村式發展」地帶，以應付該區未來 10 年的小型屋宇需求；
- (c) 進行擬議發展需砍伐大量樹木、平整地盤、削切斜坡及搭建擋土構築物及進行相關工程，將會破壞該區及附近地區的天然特色。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議小型屋宇發展不會對該區的景觀特色及視覺效果造成不良影響；以及
- (d) 改劃用途地帶建議會為區內其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，發展項目便會佔用「自然保育區」地帶。此外，申請人並未評估及查明附近道路網在交通方面受到的累積影響。

[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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》的  
「綜合發展區(2)」地帶規劃大綱擬稿  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/08 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，簡介規劃大綱擬稿，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 「綜合發展區(2)」地帶的背景；
- (b) 「綜合發展區(2)」用地及附近地區的特色；

(c) 規劃大綱擬稿內容，特別指出「綜合發展區(2)」用地的擬議發展項目最高地積比率為 1.5 倍，而建築物不得超過八層高(不包括地庫)。在設計方面，應包括以下考慮因素：山景不受遮擋、與附近鄉鎮環境及擬建市鎮廣場協調，以及提供通風廊及觀景廊。為免設計單調乏味及造成屏風效果，應採用梯級式高度設計。沿大網仔路 15 米範圍及餘下界線的 5 米範圍內，應提供綠化緩衝區，現有樹木則應盡量保留。另外亦須提供空氣流通評估、視覺影響評估、交通評估及環境評估；

(d) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見；以及

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

(e) 當局在二零零八年三月四日就規劃大綱擬稿徵詢西貢區議會的意見。西貢區議會大致上支持規劃大綱擬稿，但特別對該用地的單車泊車位、行人隧道及空氣流通的事宜表示關注。運輸署認為大網仔路及美源街旁並無單車徑連接該用地，因此無須在該用地提供單車設施及泊車位。路政署表示，在大網仔路改善工程進入詳細設計階段，會考慮提供行人隧道。另外，亦須在規劃大綱擬稿提供空氣流通評估，確保該用地及附近通風情況不會因擬議發展而受到不良影響。

32. 一名委員關注到砍伐樹木的問題。主席在回應時表示，就「綜合發展區」地帶而言，發展商日後須將總綱發展藍圖連同美化環境建議一併提交城市規劃委員會批核。在提交總綱發展藍圖時，須提供在該用地砍伐樹木的理據，並連附補種樹木的建議。

33. 主席表示該規劃大綱可作為「綜合發展區(2)」地帶日後進行發展的指引，而規劃大綱所載規定可納入作為日後賣地時的賣地條件。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定同意以下事項：

- (a) 留意西貢區議會就規劃大綱擬稿表示關注的事項以及有關政府部門的回應，資料詳載於文件附錄 B；以及
- (b) 通過文件附錄 A 的規劃大綱擬稿。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBN/8 在劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的西貢白水碗第 227 約地段第 137 號 A 分段、第 137 號餘段、第 138 號、第 139 號 A 分段、第 139 號餘段、第 140 號至 149 號、第 151 號、第 152 號、第 158 號至 160 號及第 161 號和毗連政府土地進行填土工程和挖土工程，以作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/8 號)
- 

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士請委員留意在會上提交的兩頁代替頁。她接着借助 Powerpoint 簡報軟件簡介該申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[陳漢雲教授此時返回席上。]

- (b) 為農業用途進行填土及挖土；

- (c) 政府部門的意見——地政總署表示，根據契約的規定，申請地點並無通往海邊的通行權，而在政府土地施工前（例如就行人路進行平整工程或興建碼頭），須徵得有關政府部門／當局所需同意／批准。海事處表示近岸處水甚淺，緊鄰一帶並無任何登岸設施；

[馬錦華先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期內就該申請及進一步資料收到共 13 份公眾意見書，基於交通、環境、自然景觀、生態、交通暢達程度及土地用途的協調問題，表示關注／反對該申請。一名提意見的市民是大埔仔村村民，他要求當局把邀請公眾提供意見的通知張貼在大埔仔村。關於這點，當局已根據城市規劃委員會規劃指引編號 30（「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」），在公布期首三星期，在申請地點及附近，以及西貢民政事務處張貼通知，告知公眾有關申請，並把通知送交坑口鄉事委員會。二零零八年三月二十七日，規劃署在西貢民政事務專員協助下，在大埔仔村張貼補充通知。當局其後在二零零八年四月二日及四月十四日收到大埔仔村另一村民的兩項投訴。他要求當局再次在大埔仔村張貼通知及延長公眾查閱期；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段的評估，不支持該申請。擬議有機農場用途涉及填土及挖土，由於對自然景觀造成破壞及影響環境和附近海岸景色，因此並非適當的用途，而且並無必要。須注意的是，該地點在未有事先取得規劃許可的情況下進行挖掘及平整工程，並擺放貨櫃。提出該申請，實際上就違例發展要求小組委員會批給具追溯效力的許可。批准該申請會為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。倘該類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內自然環境質素下降。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 擬議有機農場在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶屬准許用途。一名委員對此表示支持，但對涉及的填土及挖土規模及範圍存疑。主席詢問農業用途通常所需的填土及挖土範圍是多少，王愛儀女士指出，以「農業」地帶為例，為耕種填土不超過 1.2 米厚屬經常准許。

38. 一名委員提到文件第 9.1.12 段所載土木工程拓展署土木工程處處長的意見，認為在申請地點進行的填土及挖土工程相當大。其他委員持相同看法，並提出以下意見及所關注的問題：

- (a) 普遍支持用作有機農場；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有需要進行大規模的填土和挖土工程及在申請地點擺放貨櫃；
- (c) 對附近地區造成不良影響；
- (d) 交通不暢達；以及
- (e) 在未有事先申請規劃許可而進行非法填土及挖土工程，不可接受。

39. 委員普遍對有機農場用途表示支持。有見及此，一名委員建議延期考慮該申請，以便向申請人取得有關填土及挖土工程的進一步理據。另一名議員則認為，由於申請人已就該申請提交建議，應按照其提交的申請作出考慮；如該申請被拒絕，申請人可透過提交覆核申請，就申請提供進一步理據。

40. 主席要求王愛儀女士就漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對該申請所提意見作出澄清。王愛儀女士答稱，漁護署在最近舉行的會議上，就該申請與兩名提意見者(嘉道理農場暨植物園及世界自然基金會香港分會)進行討論。之後，漁護署對申請地

點是否適合、交通暢達程度及擬議有機農場的運作，表示關注。

41. 謝展寰先生亦從環保角度，就所涉及的填土、挖土及建築工程範圍，以及對附近自然環境的影響表示關注。

42. 主席在總結時指出，由於進行的填土及挖土工程範圍相當大，加上並無必要，委員普遍不支持該申請。為針對委員所關注的問題，秘書建議附加以下情況作為拒絕理由，委員同意。

「申請書並無提供足夠資料，以證明有理由就擬議有機農場用途進行大規模的填土及挖土工程。」

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 「自然保育區」地帶的規劃意向是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。「海岸保護區」地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方。根據一般推定，這兩個地帶均不宜進行發展。擬議有機農場用地進行的填土及挖土範圍相當大，由於對自然景觀造成破壞及影響環境和附近海岸景色，進行填土及挖土工程並無必要。申請書並無提供足夠資料，以證明有理由就擬議有機農場用途進行大規模的填土及挖土工程；以及
- (b) 批准申請會為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。倘該類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內天然環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/156 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
西貢甲邊朗新村第 221 約  
地段第 1021 號(部分)和毗連政府土地  
興建雙層屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/156 號)
- 

#### 簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助 Powerpoint 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) 擬建雙層屋宇；
- (c) 政府部門的意見—從土地行政角度而言，地政總署不支持這宗申請，因為申請地點大部分是政府土地，而涉及的政府土地可獨立轉讓作其他用途；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，有一份意見認為須諮詢村代表，其餘兩份意見不支持這宗申請，並關注興建擬議盡頭路和日後所產生的管理問題，以及現時的水井和地下水系統安全會受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。擬議建築物高 6.6 米，最高地積比率為 0.3 倍，規模過大。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。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。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

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「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。擬議建築物高 6.6 米，地積比率為 0.3 倍，規模屬過大。申請書並無提供充分理據，以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提問。王女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 7

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/7 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》把沙田第 184 約地段第 533 號 E 分段、第 533 號 F 分段餘段、第 533 號 G 分段、第 533 號 H 分段、第 533 號 J 分段餘段及第 533 號 J 分段第 1 小分段、沙田市地段第 310 號，大涌橋路連接獅子山隧道公路和毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地暨歷史建築及酒店發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 Y/ST/7 號)

---

47. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。鄭恩基先生及葉天養先生近期與新地有業務往

來，他們就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此鄭先生及葉先生可以留席。

[葉天養先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

48. 小組委員會知悉申請人於二零零八年四月十日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門提出的意見。

### 商議部分

49. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KLH/368 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 873 號 B 分段及第 875 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/NE-KLH/368 號)
- 

### 簡介和提問部分

50. 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——有關政府部門(包括水務署、渠務署及環境保護署)均不反對這宗申請；
- (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 11 段的評估，不反對這宗申請。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 主席表示，雖然申請地點約一半土地劃為「農業」地帶，但擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目大致符合《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》。

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。有關規劃許可的有效期至二零一二年四月十八日止。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；
- (c) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (e) 採取保護措施，以確保集水區免受污染或積聚污泥，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 待公共排污收集系統網絡工程完成後，方可興建擬議小型屋宇；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集系統網絡；
- (c) 申請地點所在地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 擬議化糞池(假設為日後的排污接駁位置)須建於「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 當局或須收回有關地點小部分土地(即地段第 873 號 B 分段東面角落)，以便進行公共污水收集系統網絡工程。申請人須確保擬議新界豁免管制屋宇所搭建的構築物，不會妨礙進行公共污水收集網絡工程；以及
- (f) 留意有關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)。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-TK/248 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘  
第 26 約地段第 254 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/NE-TK/248 號)
-

- (iii) A/NE-TK/249 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘  
第 26 約地段第 255 號 A 分段  
第 3 小分段、第 255 號 A 分段  
第 4 小分段、第 255 號 B 分段  
第 1 小分段、第 255 號 L 分段及  
第 255 號 M 分段興建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/249 號)
- 

55. 委員知悉這兩宗申請(編號 A/NE-TK/248 及 249)性質類似，位置接近，因此同意一併考慮有關申請。

#### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士告知委員，接獲經大埔民政事務專員轉介的進一步意見，有關意見已於會上呈閱，以供委員參考。他繼而簡介這兩宗申請，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——運輸署基於交通理由，對有關申請有所保留。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)關注現有植物會受到影響。其他相關政府部門(包括水務署、渠務署及環境保護署)原則上不反對有關申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對，理由是有關發展項目與土地用途地帶的區劃不相協調，以及對附近地區的視覺效果、交通、環境及景觀造成不良影響。當局接獲經大埔民政事務專員轉介由區內人士提出的兩份反對意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對有關申請。擬議小型屋宇發展項目並非

與四周的鄉郊環境不相協調，預期不會對附近地區造成不良影響。在同一「綠化地帶」內，有關申請地點附近曾有三宗同類小型屋宇發展申請獲得批准。關於漁護署關注的事宜，須注意的是，有關地點雜草叢生，只有一些灌木。至於區內人士關注的問題，地政總署表示有關申請人是梧桐寨和黃魚灘原居村民，該兩條村位於同一「鄉」內。

57. 苗力思先生回應一名委員的提問時表示，根據現行新界小型屋宇政策，只要當地村民不予反對，原居村民可提出申請，在同一「鄉」的其他認可鄉村內興建小型屋宇。區內人士反對現時兩宗申請，因此處理其他小型屋宇申請可能也會受到影響。

#### 商議部分

58. 主席表示，倘有關申請獲得批准，申請人須向地政總署申請批准建造小型屋宇。地政總署會根據小型屋宇政策考慮有關申請。主席繼而表示，該兩宗規劃申請的擬議小型屋宇發展項目符合《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》。

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，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年四月十八日止。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。

60. 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) 把內部供水系統接駁最接近的政府總水管，解決與供水相關的土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 就擬議發展項目的污水處理／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)]

(iv) A/NE-MUP/54 在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 806 號、第 808 號(部分)、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地關設儲存磁磚的臨時貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/54 號)

---

61. 小組委員會知悉劉志宏博士與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司近期有業務往來，他已就此議項申報利益，並就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

62. 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) 關設儲存磁磚的臨時貨倉，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持的公眾意見書。北區民政事務專員表示，萊洞居民代表及下禾坑原居民代表均支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書亦無提供足夠資料，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然自一九九零年十月十二日起，申請地點約一半面積已用作露天存放建築材料，但該地點所在地區饒富鄉郊特色，既有農業活動，亦不乏天然景觀，因此不應鼓勵擴大「現有用途」的範圍，令違例露天貯物用途的數目激增。

63. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-MUP/55 在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萊洞第 38 約地段第 27 號、  
第 46 約地段第 807 號、  
第 808 號(部分)、第 826 號(部分)、  
第 827 號和第 828 號 B 分段餘段  
進行填土工程以作准許的農業用途(植物苗圃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/55 號)
-

65. 小組委員會知悉劉志宏博士與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司近期有業務往來，他已就此議項申報利益，並就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

66. 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) 進行填土工程以作准許的農業用途(植物苗圃)；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，認為闢設植物苗圃不需如此廣闊的土地，也無須使用堅硬物料鋪築路面，以及設置金屬實心高圍欄，因此他質疑申請地點是否真的用作闢設植物苗圃；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份意見書表示支持，其餘一份意見書對申請提出關注事宜。當局接獲經北區民政事務專員轉介由萊洞原居民代表提出的一份區內人士反對書，表示關注可能出現的水浸問題。下禾坑原居民代表及萊洞和萬屋邊兩名居民代表均支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。須注意的是，在事先未取得規劃許可的情況下，申請地點土地已經填平，並以混凝土鋪築路面。在規劃事務監督對違例活動採取強制執行規劃管制行動後，申請人現在才尋求小組委員會批給具追溯效力的規劃許可。批給規劃許可予非法填土活動會為「農業」地帶內其他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，會令該區環境質素普遍下降。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是批給規劃許可予非法填土活動會為「農業」地帶內其他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，會令該區環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/NE-TKL/307 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺  
坪輦路第 82 約地段第 1091 號(部分)  
臨時露天存放建築材料及機器  
連附屬管理員辦公室及宿舍(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/307 號)

---

#### 簡介和提問部分

69. 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) 臨時露天存放建築材料及機器，並設附屬管理員辦公室及宿舍，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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，預期有關發展會對環境造成滋擾。運輸署表示現有鄉村通道狹窄，不合乎標準，中型／重型貨車不宜使用；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專員表示李屋原居民代表和居民代表均支持這宗申請；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，即申請地點先前未獲批給規劃許可，而且政府部門就申請提出負面意見。申請書並無提供足夠資料，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。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 主席表示，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。

72. 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，即申請地點先前未獲批給規劃許可，而且政府部門就申請提出負面意見。申請書並無提供足夠資料，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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士和賴碧紅女士出席會議解答委員的提問。鄧博士及賴女士此時離席。]

[小休五分鐘。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、陳偉信先生、關婉玲女士及李志源先生此時應邀出席會議。]

屯門及元朗區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-TT/1 申請修訂《大棠分區計劃大綱核准圖

編號 S/YL-TT/14》，把元朗大棠第 117 約地段第 1238 號 A 分段餘段(部分)、第 1238 號 B 分段餘段(部分)、第 1239 號餘段、第 1241 號餘段、第 1329 號(部分)、第 1330 號、第 1331 號、第 1332 號(部分)、第 1333 號(部分)、第 1334 號(部分)、第 1335 號(部分)、第 1336 號、第 1337 號、第 1338 號 A 分段、第 1338 號 B 分段、第 1338 號 C 分段、第 1338 號 D 分段、第 1339 號(部分)、第 1342 號(部分)、第 1343 號、第 1344 號 A 分段、第 1344 號 B 分段、第 1344 號 C 分段、第 1345 號 A 分段、第 1345 號餘段、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號 A 分段、第 1351 號餘段、第 1352 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1381 號、第 1382 號 A 分段、第 1382 號餘段、第 1383 號、第 1384 號、第 1385 號 A 分段、第 1385 號餘段、第 1396 號、第 1397 號、第 1398 號(部分)、第 1409 號、第 1417 號、第 1418 號、第 1419 號、第 1420 號、第 1421 號、第 1422 號、第 1423 號 A 分段、第 1423 號餘段、第 1424 號及第 1425 號和毗連政府土地由「農業」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TT/1 號)

---

簡介和提問部分

73. 小組委員會知悉申請人於二零零八年三月六日要求延期考慮其申請，以便有時間就區內人士的反對和相關政府部門的意見尋求解決辦法。

商議部分

74. 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 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-PS/250

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)

進行填土及挖土工程，作新界豁免管制屋宇發展及私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/250 號)

---

75. 小組委員會知悉，劉志宏博士與這宗申請的顧問 Profit Well Consultants Ltd. 近期有業務往來，已就此議項申報利益。劉博士已就因事缺席會議致歉。

### 簡介和提問部分

76. 小組委員會知悉申請人於二零零八年四月一日要求延期考慮其申請，以便有時間整理相關的資料和文件，用以支持這宗申請。

### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時

間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL/160 在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺  
第 116 約地段第 4583 號餘段  
經營臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、  
食肆和商店及服務行業(冷凍食物零售)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/160 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、食肆和商店及服務行業(冷凍食物零售)，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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。在二零零六年二月至二零零八年三月十二日期間，環保署共接獲 11 宗投訴，指現有的燒烤場產生噪音、臭味、污水和眩光。在二零零六年八月二十二日至二零零八年三月十四日期間，食物環境衛生署也接獲 11 宗有關無牌經營新鮮食物店的投訴，並對現時在申請地點經營的店舖提出 15 次檢控。渠務署認為，申請人須提交排水建議；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請所涉及的用途會對附近居民造成噪音、臭味和眩光滋擾，並會排放有害氣體，造成交通擠塞，影響附近地區的治安和衛生環境；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。現有申請與被小組委員會在二零零七年十一月三十日拒絕的先前申請(編號 A/YL/156)基本相同。申請人並無在現有申請文件提供新資料，就先前申請所提出的的多項問題(包括環境、排水和公共衛生)尋求解決辦法。自小組委員會在二零零七年十一月三十日考慮有關申請後，規劃情況並無改變。批准這宗申請會為「休憩用地」地帶的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，會導致附近地區的環境質素下降。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

79. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展會對附近居民造成噪音和臭味滋擾，並引起公共衛生問題，對環境構成不利影響；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗規劃申請會為「休憩用地」地帶的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，會導致附近地區的環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM/358 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
屯門掃管笏第 375 約地段第 398 號餘段、第 406 號  
餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、  
第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、  
第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、  
第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、  
第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、  
第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、  
第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、  
第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、  
第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段及  
第 466 號餘段，以及第 375 約地段第 248 號餘段、  
第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號  
餘段、第 251 號、第 253 號(部分)及  
第 255 號餘段(部分)和毗連政府土地  
進行綜合住宅發展及附設會所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/358 號)
- 

81. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交。小組委員會知悉，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。由於申請人已要求延期考慮其申請，故葉先生和鄭先生可繼續留在會議。

#### 簡介和提問部分

82. 小組委員會知悉申請人於二零零八年三月二十七日要求延期考慮其申請，以便有時間準備補充資料，就運輸署所提出的一些意見尋求解決辦法。

#### 商議部分

83. 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/TM/370 在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地的屯門青山公路 436 號  
(第 131 約地段第 977 號餘段和增批地段)  
興建屋宇(重建現有屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/370 號)
- 

84. 小組委員會知悉，陳炳煥先生是申請人購買申請地點的法律代表，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮其申請，故陳炳煥先生可繼續留在會議。

#### 簡介和提問部分

85. 小組委員會知悉申請人於二零零八年三月二十六日要求延期考慮其申請，以便有時間準備補充資料，就運輸署所提出的一些意見尋求解決辦法。

#### 商議部分

86. 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)]

- (iv) A/TM-LTY Y/167 在劃為「綠化地帶」的屯門第 132 約地段第 164 號(部份)、第 165 號、第 166 號(部份)、第 167 號(部份)、第 180 號餘段(部份)、第 189 號(部份)、第 191 號及第 192 號(部份)和毗連政府土地  
闢設臨時停車場(私家車、輕型／中型／  
重型貨車及貨櫃車用途)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/167 號)
-

簡介和提問部分

87. 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) 關設臨時停車場(私家車、輕型／中型／重型貨車及貨櫃車用途)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途。有關活動不應受到鼓勵，發展項目也會增加現有露天貯物發展的密度，進一步影響「綠化地帶」日趨惡化的景觀和環境。渠務署認為，申請人應證明發展項目不會增加附近地區發生水浸的危險，並為發展項目提供排水設施，而有關設施必須符合該署的要求。運輸署表示不時接獲有關貨櫃車／重型車輛的投訴，建議禁止在擬議的停車場使用貨櫃車／重型車輛；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，就這宗申請提出關注／反對，理由是有關發展會影響交通／行人安全，並對康寶路的交通造成不良影響；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。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，與附近的民居也不相協調。申請人並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響。這宗申請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。批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。

[簡松年先生此時離席。]

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 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「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無提供充分理據，足以令小組委員會偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的民居不相協調；
- (c) 申請人並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響；
- (d) 這宗申請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，因為沒有特殊情況支持有關建議，當局亦接獲政府部門的負面意見，而申請人也沒有提供有關的技術評估／建議，證明有關用途不會對附近地區的環境、交通、景觀和排水造成不良影響；以及
- (e) 在同一「綠化地帶」內，沒有涉及申請用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/293 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田泰康圍第109約地段第225號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/293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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (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，因為申請地點附近有住宅樓宇／住用構築物。其他有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對；
- (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 11 段的評審結果，不反對這宗申請。至於環保署所關注的事宜，規劃署建議批給較短的三年規劃許可有效期，而非申請人所建議的五年，以監察申請地點的情況。規劃署亦建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點所使用的車輛類別和所進行的活動，並要求申請人落實紓緩措施，以盡量減低對附近居民可能造成的滋擾。小組委員會可告知申請人，採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減輕可能造成的影響。

91. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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，至二零一一年四月十八日止。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)和貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車，以及設置車輛維修工場；
- (d) 在申請地點東北角把有關發展後移，以避開現有的水管，而有關情況必須符合水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(即二零零八年十月十八日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年一月十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十月十八日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年一月十八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十月十八日或之前)落實紓緩措施，以盡量減低申請地點的噪音和人工照明對附近居民可能造成的滋擾，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

93. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點展開申請所涉及的用途前，應已事先取得規劃許可。

94. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 小組委員會批給較短的三年規劃許可期，以便監察申請地點的情況；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對申請地點的違例事項採取執行契約條款行動，而申請人亦須申請短期豁免書，以便把申請地點用作泊車用途。元朗地政處不保證會批准／考慮短期豁免書的申請；
- (c) 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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應避免干擾申請地點附近的樹木；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即申請人須提交排水建議，以證明所有現有的流徑及流經或流入申請地點的徑流，均會由妥善的排水點攔截和排放；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不負責／無須負責維修保養連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (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，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》，對申請地點的違例構築物作出追究。該署日後可採取管制行動，移除所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承建商在申請地點搭建構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡，把高壓和低壓地下電纜移離擬議構築物附近一帶。此外，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《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》；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。此外，水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/418 就於劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地進行臨時「露天存放叉車」用途(為期三年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/418 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) 臨時「露天存放叉車」用途，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，因為申請地點附近有住用構築物，預期有關發展會對環境造成滋擾。並無接獲其他有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，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段的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號13D的規定，即有關申請擬繼續進行先前申請(編號A/YL-KTS/343)所獲准的用途。申請人已履行先前申請附加的所有規劃許可附帶條件。關於環保署所關注的事項，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。當局會告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減少任何可能造成的影響。

96. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

97. 主席表示，這宗申請與續期申請類似，因為有關申請擬繼續進行先前申請(編號A/YL-KTS/343)所獲准的用途。申請人已履行先前申請附加的所有規劃許可附帶條件。

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年四月十八日止，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，晚上六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點所有為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理；
- (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(即在二零零八年十月十八日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年一月十八日或之前)提供緊急車輛通道、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；
- (g) 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；
- (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。

99. 小組委員會同意提醒申請人，在申請地點繼續進行申請用途前，規劃許可應已獲續期。

100. 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) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，根據執行契約條款和土地管制計劃，對申請地點的違例事宜採取行動；申請人須就擬議用途申請短期豁免書，以及申請短期租約，以便把非法佔用政府土地事宜納入法定管制；
- (c) 採取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》載述的環境紓緩措施，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾；
- (d) 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；而為擬議作貯物和停泊車輛用途的構築物所提供的消防裝置必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；
- (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
- (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，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架空電纜附近搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡；如有需要，須要求中電改變電纜的路線，使它們遠離擬議構築物附近範圍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/419 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦上路第 106 約地段第 467 號餘段  
臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)  
和零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/419 號)
- 

### 簡介和提問部分

101. 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) 臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件，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，因為申請地點附近有住用構築物，預期有關發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為有關地點附近地區的農業活動活躍，以及有關地點可復耕作農業用途。其他有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，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段的評審結果，不反對有關申請。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號13D的規定，即有關申請擬繼續進行先前申請(編號A/YL-KTS/339)所獲准的用途。申請人已履行先前申請所附加的所有規劃許可附帶條件。關於環保署所關注的事項，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業的時間，以及禁止進行車輛修理和噴漆活動。當局會告知申請

人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減少任何可能造成的影響。至於漁護署所關注的事項，申請用途其實自一九九九年已進行作業。

102. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

103. 主席表示，這宗申請與續期申請類似，因為有關申請擬繼續進行先前申請所獲准的用途。申請人已履行先前申請附加的所有規劃許可附帶條件。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年四月十八日止，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，晚上七時至翌日上午九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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，申請地點內不得進行車輛修理和噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛和車輛零件的堆疊高度不得超過申請地點內邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點所有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 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護理；

- (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)、(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
- (h) 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。

105. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；以及
- (b) 在申請地點繼續進行申請用途前，規劃許可應已獲續期。

106. 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，即元朗地政處保留權利，對申請地點的違例用途採取執行契約條款行動。申請人須就短期豁免書申請續期，以便在申請地點進行露天貯存車輛和零件的附屬用途。元朗地政處不保證短期豁免書續期申請會獲批准或考慮；
- (b) 採取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》載述的環境紓緩措施，以盡量減少任何對環境可能造成的滋擾；
- (c) 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
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／或其承辦商在有關地點內搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，以便改變高壓(11

千伏特)地下電纜、低壓架空電纜和低壓地下電纜路線，使它們遠離擬議構築物附近範圍。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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-PH/560 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第111約地段第2902號(部分)及第2905號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/560號)
- 

#### 簡介和提問部分

107. 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) 臨時露天存放建築材料及汽車零件，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，因為有屋宇零散分布於申請地點附近，預期有關發展會對環境造成滋擾。運輸署認為通往錦田公路的擬議通道闊度不足以讓貨車雙線行車，部分路段的視線範圍也不足。沒有接獲其他有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，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段的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號13D的規定，即申請地

點曾有同類用途(編號 A/YL-PH/382 和 440)獲得批准；申請人已履行同類性質的先前申請所附加的規劃許可附帶條件；申請人已就現有申請提交排水和美化環境建議，以及沒有接獲區內人士就申請提出的反對。關於環保署所關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，限制工場活動和作業時間。當局會告知申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》載述的環境紓緩措施，以盡量減少任何對環境可能造成的滋擾。至於運輸署所關注的事項，申請人已提供進一步資料，解釋申請地點只會產生少量交通(一星期只有一至兩次車程)。此外，車輛只會在申請地點內轉動。

108. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年四月十八日止，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，星期一至星期六晚上六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，申請地點內不得進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點周邊五米範圍內，建築物料的堆疊高度不得超出申請地點邊界圍欄的高度；

- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/382 和 440 在申請地點內落實的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，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)、(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；
- (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；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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 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，須已事先取得規劃許可；以及
- (b) 該規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍現時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。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。

111. 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) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處知悉部分政府土地已被佔用。最近一次實地視察發現，有關地點現作貯存建築材料用途。倘批給規劃許可，申請人須就使用有關土地貯存建築材料事宜辦理短期豁免書續期申請，以及申請短期租約，以便把非法佔用政府土地事宜納入管制。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計劃，恢復採取行動或採取新的行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即連接錦田公路的擬議通道是一條私家路，當局不保證該條私家路有通行權；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道的維修事宜；
- (e) 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，以採取適當的紓緩措施；
- (f) 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
- (g) 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，申請地點範圍和附近有高壓(11千伏特)架空電纜和低壓地下電纜。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，以便改變現有高壓

(11 千伏特) 架空電纜和低壓地下電纜的路線，使它們遠離擬議構築物附近範圍。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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ix) A/YL-TYST/385 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗丹桂村食水抽水站以北的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/385 號)

---

#### 簡介和提問部分

112. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年四月八日要求延期考慮這宗申請，以便有時間就申請擬備美化環境的建議。

#### 商議部分

113. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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)]

(x) A/YL-HT/537 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗厦村鰲磡石的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/537 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年四月十日要求延期至二零零八年五月九日的下次會議始考慮這宗申請，以便有時間就有關地點的考古事宜諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

### 商議部分

115. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，一如申請人所建議，這宗申請須在二零零八年五月九日的下次會議提交小組委員會考慮，但須視乎相關政府部門有否就墓地及考古事宜提出意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xi) A/YL-LFS/173 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗天水圍第 129 約地段第 1621 號(部分)  
關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/173 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及先前就同一用途獲批給許可的申請編號 A/YL-LFS/155。雖然許可其後於二零零八年一月六日因申請人未能履行提交美化環境建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但是申請人確曾履行有關提交緊急車輛通道和消防裝置建議的附帶條件，並已證明他確曾盡力履行提交美化環境建議的附帶條件，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行的情況。電訊管理局總監證實，鑑於高樓大廈的屏蔽作用，因此需要營辦商額外加裝發射站來改善接收信號。從技術的角度而言，所涉地點較為可取，視線直達附近大多數盲點，可接收直接信號，使流動接收效果令人滿意。

117. 委員沒有就申請提問。

#### 商議部分

118. 主席表示，申請地點涉及先前一宗就同一用途獲批給許可的申請。

119. 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。這項許可的有效期至二零一二年四月十八日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)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)項條件而言，滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提供，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 如在上述指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

120. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 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，不得搭建任何構築物；申請人亦要通過相關的土地擁有人，向元朗地政處申請另一份短期豁免書；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通路／路徑的土地類別，並須澄清同一段道路／通路／路徑的管理和維修責任誰屬，以及就該等事宜向負責地政和維修事務的有關當局徵詢意見；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，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 米闊並且可以直達申

請地點的街道連接，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及

- (f) 留意衛生署署長的意見，即擬議無線電發射站和天線附近任何可供工作人員及市民到達的位置，其電磁場的強度須符合電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》對工作人員及市民所訂電磁場強度的限制；以及因應從同一地點或附近地點發射信號所造成的綜合影響，確保擬議流動無線電發射站附近任何工作人員及市民可到達的位置，其非電離輻射水平符合國際非電離輻射防護委員會分別為工作人員及市民所建議的照射量上限。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xii) A/YL-NSW/180 擬在劃為「未決定用途」地帶和

「政府、機構或社區」地帶的元朗凹頭  
第 115 約地段第 879 號(部分)、第 880 號  
A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段  
第 1 小分段、第 881 號、第 882 號、  
第 883 號、第 884 號、第 885 號、第 889 號  
餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、  
第 1326 號及第 1344 號(部分)和毗連政府土地  
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/180 號)

---

### 簡介和提問部分

121. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年四月二日要求延期考慮這宗申請，以便有時間準備補充資料，處理相關政府部門所提出的意見。

### 商議部分

122. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在接獲申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 12

### 其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-HT/511-1 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)和第 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/511-1 號)
- 

123. 小組委員會備悉劉志宏博士目前與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。劉博士已就無法出席會議致歉。

124. 秘書報告說，關於申請編號 A/YL-HT/511，城規會於二零零八年四月八日接獲有關延長規劃許可附帶條件(d)項至(g)項的履行期限的申請。申請人已履行規劃許可附帶條件(f)項，但未能於二零零八年四月十二日履行期限屆滿當日履行規劃許可附帶條件(d)項及(g)項，因此規劃許可於同日遭撤銷。在小組委員會考慮申請時，有關規劃許可已不存在，因此不能予以考慮。

125. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是履行規劃許可附帶條件(d)項及(g)項的期限已於二零零八年四月十二日屆滿，所涉申請獲批給的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不能考慮這宗根據第 16A 條提出的申請，因為在小組委員會作出考慮時，有關規劃許可已不存在。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/YL-HT/512-1 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 1837 號(部分)、第 1838 號  
(部分)、第 1843 號(部分)和第 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/512-1 號)

---

126. 小組委員會備悉劉志宏博士目前與這宗申請的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。劉博士已就無法出席會議致歉。

127. 秘書報告說，關於申請編號 A/YL-HT/512，城規會於二零零八年四月八日接獲有關延長規劃許可附帶條件(e)項至(g)項的履行期限的申請。申請人已履行規劃許可附帶條件(f)項，但未能於二零零八年四月十二日履行期限屆滿當日履行規劃許可附帶條件(e)項及(g)項，因此規劃許可於同日遭撤銷。在小組委員會考慮申請時，有關規劃許可已不存在，因此不能予以考慮。

128. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是履行規劃許可附帶條件(e)項及(g)項的期限已於二零零八年四月十二日屆滿，所涉申請獲批給的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不能考慮這宗根據第 16A 條提出的申請，因為在小組委員會作出考慮時，有關規劃許可已不存在。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士和高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議，解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

129. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。