

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年六月六日下午二時三十分舉行的
第 373 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
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳曼琪女士	
林群聲教授	
馬錦華先生	
運輸署總工程師／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

陳炳煥先生

陳偉明先生

陳漢雲教授

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

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

梁偉翔先生

議程項目 1

通過二零零八年五月二十三日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 第 372 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零八年五月二十三日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 372 次會議記錄草擬獲得通過，無須修改。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下兩份分區計劃大綱草圖，而核准圖則一事於二零零八年六月十三日在憲報公布：

(a) 長沙灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K5/31)；以及

(b) 市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃圖(重新編號為 S/K5/URA2/2)。

(ii) 發還核准圖則

3. 秘書報告，二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把五份分區計劃大綱核准圖(分別為壽臣山及淺水灣、旺角、九龍塘、馬灣，以及虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖)發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。二零零八年六月十三日，發還分區計劃大綱核准圖一事在憲報公布。

(iii) 撤回就城市規劃上訴裁決提出的司法覆核申請

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 20 號(20/06)
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 83 號的
現有商業／辦公室大廈改建作酒店用途
(申請編號：A/K9/206)

4. 秘書報告，原訟法庭於二零零七年十一月二日批准了 Mega Well Limited(下稱「上訴人」)的司法覆核申請，反對城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就一宗規劃申請(編號 A/K9/206)的上訴個案所作的裁決。該宗規劃申請擬把在《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶的現有商業／辦公室大廈(地積比率為 12.033 倍)改建作酒店用途。上訴委員會於二零零七年七月三十一日駁回上訴。上訴人於二零零八年五月二十六日致函城規會，表示決定不再繼續進行司法覆核申請。二零零八年五月二十九日，原訟法庭頒令有關司法覆核申請已撤回，而該命令於二零零八年六月三日在公開法庭宣布。

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/8 就沙田車公廟路馬鞍山鐵路

車公廟站及附近土地(只包括綜合發展區範圍)

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/8 號)

簡介和提問部分

[聆訊以廣東話進行。]

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生及申請人代表何嘉寶女士此時應邀出席會議。

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她繼而邀請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

7. 陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 建議修訂「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」—把發展規模由總樓面面積為 90 655 平方米 (相等於地積比率為 5 倍)減低至地積比率為 4 倍，並加入最高建築物高度須在主水平基準上 110 米的限制，而申請地點有三個範圍內的最高建築物高度限於主水平基準上 25 米；

(c) 政府部門的意見——地政總署總產業測量師／鐵路發展不支持擬議修訂，因為擬議限定的地積比率及建築物高度均低於契約所准許的水平。此外，香港鐵路有限公司已接納當局就批出有關地段所提出的基本條款及條件要約，以便進行核准計劃，這已構成了政府與香港鐵路有限公司之間具有約束力的合約。財經事務及庫務局局長亦反對擬議修訂，因為兩鐵合併，申請地點的發展權已售予香港鐵路有限公司，而在有關地點進行樓面面積最大為 90 655 平方米的物業發展項目，亦已獲得批准；

(d) 在法定公布期內接獲 18 份公眾意見書，其中十份意見書支持這宗申請，六份意見書表示反對，另外兩份意見書則提出其他意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不贊成這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關地點位於策略性運輸樞紐的重要位置，現時「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」所訂發展參數恰當，因為該處土地資源珍貴，透過該發展參數，其發展潛力將可盡量發揮，

並可使用鄰近的港鐵系統。小組委員會最初於二零零二年五月三十一日，根據編號 A/ST/554 的申請，通過按照規劃大綱制訂的總綱發展藍圖。二零零七年一月十二日，當局批准申請編號 A/ST/554-2 對核准總綱發展藍圖所作的最新修訂。由於根據《城市規劃條例》，現時並無機制可撤銷當局已批給的許可，因此即使現時這宗根據條例第 12A 條提出的申請獲得批准，香港鐵路有限公司仍可進行已核准的總綱發展藍圖計劃。因此，有關建議可否落實，令人存疑。

8. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

9. 何嘉寶女士借助 PowerPoint 簡報軟件提出下列要點：

- (a) 如按核准總綱發展藍圖興建，擬議發展項目樓高 40 層，遠高於附近秦石邨的樓宇；
- (b) 樓宇之間最窄處僅相隔不足三米，會造成屏風效應。擬議發展項目與樓高少於 30 層的秦石邨及附近密度較低的發展項目(包括學校及文化設施)不相協調；
- (c) 申請人建議把擬議發展項目的建築物高度減低，並在樓宇之間加設三道闊十米至 40 米的觀景廊，以改善通風，以及為秦石邨、李屋村及沙田頭提供更佳的景觀；以及
- (d) 她希望小組委員會告訴政府，若干鐵路車站(包括車公廟站及荃灣西站)擬議物業發展項目所涉及的屏風效應問題尚待解決。當局須再進行討論，從速採取行動，處理有關事宜。由於烏溪沙站及大圍站的物業發展項目正在興建中，因此有關問題難以得到解決。

10. 委員提出下列問題：

- (a) 澄清樓宇之間最窄處的距離；以及
- (b) 可否對核准總綱發展藍圖作出修訂。

[簡松年先生此時到達參加會議。]

11. 陳永榮先生回應時提出下列要點：

- (a) 編號 A/ST/554-2 的申請所載核准計劃的繪圖並無顯示樓宇之間最起碼的距離；
- (b) 根據核准計劃，有一道闊 30 米的觀景廊／通風廊橫跨申請地點中部，觀景廊兩端各建有兩幢樓宇；以及
- (c) 不論現時這宗申請獲得批准與否，申請編號 A/ST/554-2 的申請人也可根據核准總綱發展藍圖落實發展計劃。另外，該申請人亦可根據有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 36)，建議修訂核准總綱發展藍圖。

12. 何嘉寶女士回應主席的提問時確認第 1 與第 2 座及第 3 與第 4 座之間的距離最窄，並闡明她建議第 1 與第 2 座之間的距離為 15 米，而第 3 與第 4 座之間則距離 10 米。此外，她建議把核准計劃內的主要觀景廊由 30 米擴闊至 40 米。

13. 由於申請人代表並無提出進一步意見，委員亦沒有其他問題，主席告知她這宗申請的聆訊程序已經結束，小組委員會會在她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

14. 一名委員詢問，既然不可撤回就核准計劃(申請編號 A/ST/554-2)批給的許可，小組委員會可否要求編號 A/ST/554-2 的申請人修訂核准計劃。主席回應說，雖然有關

申請人有權落實該獲准的發展計劃，但小組委員會也可向該名申請人轉達有關意見，以供考慮。

15. 一名委員認為小組委員會應維持先前所作的決定。申請人應直接聯絡有關發展商，而不是透過向小組委員會申請規劃許可的方式，修訂核准計劃。然而，小組委員會須制訂清晰政策，減低樓宇所造成的屏風效應。主席表示，規劃署近年致力進行有關通風問題的研究，並因應市民關注屏風樓宇的事宜採取措施。當局日後在擬備設計大綱及規劃大綱時，會按適當情況加入規定，訂明樓宇之間的距離。

16. 一些委員認為，當局早年批准很多發展計劃，但當年市民的意願及社會價值觀與現時的不同。以今天的標準來衡量，部分現有／已承諾推行的發展項目(包括位於申請地點的核准計劃)的設計有可予改善之處。

17. 一名委員認為，關於這類綜合發展項目，在落實發展建議時，該核准計劃可能會予以修訂；小組委員會可考慮告知發展商其對該建議提出的一些最新意見，讓發展商在建議進一步修訂核准計劃時，加以考慮。

18. 一些委員指出，小組委員會如針對現時這宗申請所提出的建議，向發展商轉達有關核准計劃的進一步意見，便會引發同類申請，要求修訂小組委員會已批准的其他發展建議。另一名委員考慮到那些委員所關注的事宜，表示有關規劃申請根據《城市規劃條例》的規定提交，小組委員會有責任按該宗申請的情況來考慮。主席指出，小組委員會曾數度把該會就核准計劃提出的意見告知發展商，對於目前討論的發展項目，小組委員會也會以同樣的方式處理。

19. 至於把申請地點的地積比率由 5 倍減至 4 倍，委員大致認為做法欠妥，理由是當局希望在火車站及主要公共運輸交匯處附近進行密度較高的發展，盡量發揮申請地點的發展潛力，因此降低地積比率不符合這個意向。此外，降低最高建築物高度亦不適當，因為可能會令增加樓宇之間距離的可行性進一步減低。然而，發展商可能有機會改良總綱發展藍圖的設計，包括建築物布局及擴闊樓宇之間的距離。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位處策略性交通樞紐的重要位置。當局認為現時「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」所訂發展參數恰當，因為該處土地資源珍貴，透過該發展參數，其發展潛力將可盡量發揮，並可使用鄰近的港鐵系統。此外，在制訂有關總綱發展藍圖時，規劃大綱可作為指引；以及
- (b) 現時並無機制，以便當局撤回根據申請編號 A/ST/554-2 批給的規劃許可。即使這宗申請獲得批准，港鐵公司仍可進行已核准的總綱發展藍圖計劃。

21. 小組委員會同意秘書處，向申請編號 A/ST/554-2 的申請人轉達有關小組委員會就設計方面的意見(載於第 19 段)，以供參考。

議程項目 4

第 16 條申請

[陳永榮先生、鄧兆星博士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LYT/376 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1824 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/376 號)
-

簡介和提問部分

22. 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——運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為小型屋宇應盡量限制在已計劃提供及已備有所需交通運輸設施的「鄉村式發展」地帶內興建。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份意見書並無提出意見，另一份意見書則附上 12 個簽名，表示反對這宗申請，理由是目前的鄉村生活環境會受擬議發展干擾。發展商令居民覺得有關康樂設施會保留至少八至十年；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。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》，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬尾下嶺咀村的「鄉村範圍」內，而且在同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內，應付小型屋宇發展需求的土地普通供不應求。申請地點緊鄰馬尾下村的「鄉村式發展」地帶，位處其西北面，並非與附近的鄉郊及鄉村環境不相協調。在同一「農業」地帶內申請地點附近一帶，共有七宗小型屋宇發展的同類申請獲得批准。由於大部分相關政府部門不反對這宗申請，因此當局可從寬考慮申請。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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六月六日止。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) 設計並提供消防通道、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；以及
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

25. 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) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站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；
- (b) 留意有關規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人須確保該通道(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)；以及
- (c) 與村民聯絡，處理他們所關注的事宜。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-TKL/308 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第 84 約地段第 10 號 A 分段及 B 分段、第 11 號(部分)及第 15 號臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/308 號)
-

簡介和提問部分

26. 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材料及器材，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是該區的農業活動依然活躍，有關土地的復耕潛力亦高。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(包括住用構築物)。渠務署總工程師／新界北不支持擬議發展，因為申請地點位處平原河鄰近的低窪地區，申請人並無就此提交排水影響評估。渠務署總工程師／排水工程反對這宗申請，因為申請地點侵佔了工務計劃排水改善工程的施工範圍。該工程預定於二零一零年年初展開。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與現有的景觀特色既不相容，亦不協調，預計有關發展會對現有的景觀造成重大的不良影響。批准這宗申請會為日後的個案造成不良先例；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，第一份意見書對申請沒有意見，第二份意見書由大埔田村一名居民提交，表示反對申請，因為已預留足夠土地用作露天貯物，而且擬議發展會造成空氣污染和噪音滋擾，構成安全威脅，對視覺效果造成影響及造成水浸問題；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 13 段。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(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，政府部門提出負面意見，區內人士亦反對申請。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、排水及景觀造成不良影響。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 主席表示，申請地點超過 93% 的面積劃為「農業」地帶，擬議臨時露天貯物場不符合該地帶的規劃意向。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，因為申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引，即申請地點先前未獲批給規劃許可，而且政府部門有負面意見，區內人士亦反對申請。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、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/ST/667 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田作壘坑路作壘坑垃圾收集站關設政府垃圾收集站及擬議污水池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/667 號)
-

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 政府垃圾收集站及擬議污水池；

- (c) 政府部門的意見——沒有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，提意見人表示對這宗申請沒有意見。民政事務專員曾諮詢作壘坑村兩名村代表，他們表示如村民能繼續在現有的垃圾收集站旁邊棄置大型垃圾，他們便沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。這宗申請旨在把現有的設施納入法定管制，並為設置擬議的污水池取得許可，以改善污水排放。這宗申請不會對區內的交通和環境造成不良影響。政府部門也沒有提出反對。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年六月六日止。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。小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署署長的意見，即現有水管 DN25 會受到影響。如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；以及
- (b) 留意環境保護署署長對污水渠改道和妥善保養設施的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TP/405 擬在大埔下黃宜坳第 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/405 號)
-

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，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限於已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請人沒有承認申請地點內現時長有一棵山黃麻(屬本土樹木)，也沒有提交詳細的保護樹木建議，顯示有關樹木會獲得保存；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。第一份意見書由下黃宜坳原居民代表陳笑權先生提交，支持這宗申請。第二份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，反對這宗申請，理由如下：(i)這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；(ii)申請人沒有就申請地點的現有樹木建議保護措施或進行補種工作；以及(iii)有關的山坡陡峭，未必適合發展小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 13 段。這宗申請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」所發出的規劃指引，因為進行有關發展涉及清除一棵本土樹木，以及會影響附近環境現有的自然景觀。申請書沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。這宗申請亦未能符合《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，因為擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規

劃意向。批准這宗申請也會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城規會就「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」所發出的規劃指引，因為進行有關發展涉及清除本土樹木，以及影響附近環境現有的自然景觀。申請書沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 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，會導致發展工程進一步侵入「綠化地帶」，令該區自然環境的質素普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、鄧兆星博士和賴碧紅女士出席會議解答委員的詢問。陳先生、鄧博士和賴女士此時離席。]

[吳祖南博士此時暫時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和林葉蕙芬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/160 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1795 號餘段(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式電力裝置)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/160 號)
-

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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) 擬為私人發展計劃提供的公用設施裝置(組合式電力裝置)；
- (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，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——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。申請人有需要提供擬議的組合式電力裝置，為附近興建中的九間村屋提供電力。這項小型發展與附近地區的鄉村特色互相協調。擬議的單層組合式電力裝置規模細小，擬議用途不大可能會對附近地區造成不良影響。有關的政府部門對有關建議並無負面意見。如這宗申請獲批給規劃許可，擬議發展可在六個月內峻工。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

許可的有效期至二零一二年六月六日止。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) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情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) 向西貢地政專員申請短期租約，並留意電纜會橫跨不同的私人地段，申請人事先須取得有關地段的擁有人的同意；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須就進行道路／道路設施的挖掘工程申請挖掘准許證；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請地點位於蠔涌考古遺址範圍內，申請人須在展開挖掘工程前至少兩星期知會康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處，讓該辦事處的職員進行監察；以及
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜。

[簡松年先生和吳祖南博士此時返回席上。]

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/161 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 199 號開設宗教機構(佛堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/161 號)
-

簡介和提問部分

40. 秘書知會與會者，有關消防處處長的修訂意見載於文件第 7 頁和第 10 至 12 頁的替代頁，並已在會上呈交，供委員參考。

41. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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) 擬議的宗教機構(佛堂)；

(c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於蠔涌谷的「農業」地帶內，該處是西貢主要的優質農地之一，復耕潛力很高。消防處處長認為，在沒有提供緊急車輛通道的情況下，這宗申請不可接受。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，因為擬議的佛堂高七米，會對附近地區的視覺造成不良影響。申請書並無就地盤的確實位置、擬議發展的設計和布局、外貌和美化環境建議提供資料。申請人沒有述明擬議發展對視覺和景觀所造成的影響。申請書也沒有提供足夠資料，支持擬議的發展規模，而有關發展可能會對該區的鄉郊景觀特色造成不良影響；

(d) 在法定公布期內接獲 22 份公眾意見書，其中一份是區內村民提交的呈請書，附有超過 100 個簽名，兩份文件由西貢區議員提交，一份由環保團體提交，另有 18 份由區內居民和公眾提交(包括 11 封內容劃一的信件和七封不同的信件)。所有的意見書均反對這宗申請。他們關注擬議發展可能會改建成靈灰安置所，並可能會造成噪音和空氣污染。該區農地有活躍的農業活動。如改作宗教用途，該區的農業價值便會下降；以及

[陳曼琪女士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11 段。擬議發展不符合該區「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有就擬議佛堂的建築形式、立視圖和橫截圖／平面圖提供資料，以供當局詳細評審，也沒有提出理據，以支持擬議構築物的發展形式和規模。有關構築物會對該區的鄉郊景觀特色造成不良影響。從消防安全角度而言，在沒有提供緊急車輛通道的情況下，擬議的佛堂用途並不能接受。批准擬議的用途，會為該區其他同類申請立下不良先例。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 主席表示，有關佛堂建議提供的資料並不足夠。

44. 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「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地作農業用途，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分理據，足以改變有關的規劃意向；
- (b) 申請書沒有就擬議佛堂的建築形式、立視圖和橫截圖／平面圖提供資料，以供當局詳細評審；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，支持擬議構築物的發展形式和規模，而有關構築物會對該區的鄉郊景觀特色造成不良影響；
- (d) 從消防安全角度而言，在沒有在申請地點提供緊急車輛通道的情況下，擬議的佛堂用途並不能接受；以及
- (e) 批准擬議的用途，會為該區其他同類申請立下不良先例。

[林群聲教授和陳曼琪女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SK-PK/157 擬在劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶和「鄉村式發展」地帶的西貢北港第222約地段第489號A分段第3小分段、第490號A分段第1小分段、第490號A分段餘段、第490號B分段、第490號C分段、第491號D分段第1小分段、第491號D分段餘段、第491號E分段、第491號餘段、第492號A分段第1小分段、第492號A分段餘段、第492號B分段第1小分段、第492號B分段第2小分段、第492號B分段餘段、第492號C分段至第492號G分段、第588號B分段、第588號C分段第1小分段、第588號C分段餘段、第588號D分段、第588號餘段(部分)、第592號A分段、第592號B分段、第592號餘段、第594號E分段第1小分段及第594號H分段和毗連政府土地興建10幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-PK/157號)
-

簡介和提問部分

45. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月二十六日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間就運輸署所關注的事宜尋求解決辦法。

商議部分

46. 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/SLC/88 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316 約地段第 1564 號餘段、第 1573 號、第 1575 號、第 1576 號、第 1578 號、第 1580 號至第 1586 號、第 1600 號至第 1607 號、第 1613 號至第 1615 號、第 1617 號至第 1620 號、第 1624 號、第 1627 號、第 1628 號、第 1635 號至第 1640 號、第 1653 號至第 1659 號、第 2762 號餘段、第 2769 號、第 2771 號、第 2775 號及第 2809 號和政府土地興建度假營(包括多種康樂設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/88 號)
-

47. 秘書說，下述委員與就這宗申請提交意見的世界自然(香港)基金會有關聯，故就此項目申報利益：

- 杜德俊教授 - 世界自然(香港)基金會米埔管理和發展委員會的成員
- 劉志宏博士 - 世界自然(香港)基金會的前成員

小組委員會備悉，劉博士已就因事缺席會議致歉。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的度假營(包括多種康樂設施)；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長對這宗申請有所保留。貝澳目前並無公共污水渠。鑑於有關建議的發展項目的預期規模和類型，使用化糞池和滲水系統處理污水可能不合適和足夠。申請地點位於「海岸保護區」地帶，鄰近貝澳海灘和一條天然河流。如施工期間不採取妥善的控制和紓緩措施，上述的海灘和河流可能會受到不良影響。申請人也沒有提供資料，以顯示透過該建議可如何保護天然河流。儘管如此，如小組委員會批准這宗申請，環境保護署署長認為應附加有關提供污水處理設施的附帶條件。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處不反對這宗申請，但表示申請地點位於貝澳考古遺址，而先前進行的考古調查顯示，該處可能有六朝時代(公元 220 至 589 年)的文化層。該調查建議設立禁挖區。申請人須就訂立詳細的推行時間表與古物古蹟辦事處聯絡；
- (d) 在法定公布期內接獲 38 份公眾意見書，包括數份由環保團體提交的意見書。這些意見書一般大致上不支持這宗申請，因為擬議發展與「海岸保護區」地帶的特色並不協調，並會對附近地區的生態、景觀、環境和野生生物造成不良影響。擬議發展規模過於龐大，與度假營的定義不符；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載評估，不反對這宗申請。小組委員會先後在一九九二年五月二十二日和一九九六年七月十二月，在附加附帶條件的情況下批准兩宗相同用途的申請。擬議計劃的細節與先前獲批准的計劃(編號 A/SLT/47)相同。自先前的規劃申請編號 A/SLT/47 獲批准後，規劃情況和區內情況都沒有重大改變。此外，根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，當局建議把貝澳發展成家庭康樂中心。擬議的度假營和所提供的多種康樂設施與「經修訂的大嶼山發展概念計劃」的建議相符。環境保護署署長所關注的事宜，可通過附加有關污水處理設施的許可附帶條件解決。關於接獲的公眾負面意見，總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議計劃與該區的景觀特色並非

不相協調。小組委員會亦會附加條件，要求申請人提交總綱發展藍圖和美化環境建議，以監察擬議項目的發展。再者，離島地政專員表示，地政總署正處理擬議換地申請。申請人已就換地安排接受具約束力的基本條款建議書，而有關擁有人亦已按付款通知書繳付所需的 10% 地價。

49. 委員提出下述問題：

- (a) 一名委員提及文件圖 A-4，詢問是否可提供措施，保存申請地點的樹木；
- (b) 興建度假營的建議有沒有載有關於保育現有自然景觀的部分，亦即「海岸保護區」地帶的規劃意向所述情況；
- (c) 度假營可否為遊人提供更多機會接觸大自然；以及
- (d) 申請地點是否曾用作康樂用途。

50. 林葉蕙芬女士在回應時陳述下述要點：

- (a) 申請地點現時長有樹木，因此規劃署已建議附加許可附帶條件，要求申請人提交和落實美化環境建議，以監察擬議發展對景觀所造成的影響；
- (b) 有關建議並無具體載明關於保育現有的自然景觀的部分；
- (c) 「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和易受影響的海岸天然環境。根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，大嶼山南部應保存作自然保育用途，以及在環境上可持續發展的康樂和旅客用途。「海岸保護區」地帶跨越大嶼山南部，覆蓋多個具有自然保育價值的地區。申請地點只佔劃為「海岸保護區」地帶的用地的很小部分，加上該用地目前空置，並沒有很多草木；因

此，擬議的度假營用途不大可能會對自然環境造成不良影響；

- (d) 從申請地點步行約 15 分鐘，便可到達貝澳灣，該處有水上運動設施、露營設施和家庭康樂設施。擬議發展可為遊客提供更多機會接觸大自然；以及
- (e) 一些舊照片顯示，申請地點曾用作康樂用途，但有關用途已經終止。申請地點仍有一些荒廢的康樂設施。

商議部分

51. 主席備悉，小組委員會曾在一九九六年批給規劃許可(編號 A/SLT/47)，有關許可直至二零零八年七月十二日仍然有效。申請人在提出理據時指出，由於換地事宜仍在處理，如小組委員會就擬議發展批給新的規劃許可，申請人會有更多時間與地政總署磋商，並辦妥換地手續。

52. 苗力思先生在回答主席的詢問時表示，由於申請人已就換地安排接受具約束力的基本條款建議書，申請人與地政總署之間已訂立具約束力的合約，任何一方都不能單方面退出。

53. 一名委員認為，由於申請地點位於內陸地區，看來更適合劃為「康樂」地帶。主席表示，雖然擬議發展位於「海岸保護區」地帶，但該發展與康樂的關連較保育更大。由於涉及的「海岸保護區」地帶同時覆蓋海岸區和內陸區，小組委員會可相應地考慮檢討有關事項。

54. 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。有關許可的有效期至二零一二年六月六日止。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) 提供污水處理設施，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提供連接申請地點的緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提供車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實考古紓緩措施，而有關措施和落實情況必須符合康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及
- (g) 提交總綱發展藍圖和擬議發展的推行時間表，而有關藍圖和時間表必須符合康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意環境保護署署長在文件第 8.1.2 段的意見：
 - (i) 遵守相關的環境指引(如 ProPECC P/N 1/94「建築地盤排水」)，以便在有關建議的施工和地盤平整階段控制對水質所造成的影響；以及
 - (ii) 申請人應小心查核有關建議會否構成《環境影響評估條例》所述的指定項目。如構成指定項目的話，申請人／發展商須進行法定的環境影響評估程序，為指定項目的施工和運作取得環境許可證。在制定建議的細節前，申請人／發展商須留意《環境影響評估條例》表 2 第 I 部 C.12 項(如有關建議須進行挖泥)和 F.2 項(如該處污水處理設施的污水處理能力超過每天 5 000 立方米)；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)在文件第 8.1.7 段的意見，即申請地點入口的一段水管會受到影響。如須進行改道工程，有關費用概由申請人承擔；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東在文件第 8.1.6 段的意見，即發展不應侵入芝麻灣道；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署署長在文件第 8.1.9 段的意見：
 - (i) 在繪圖 A-2 所顯示的禁挖區內，不得在低於現有水平以下 1.5 米之處，進行建造工程；以及
 - (ii) 申請人應就訂定詳細的推行時間表，與康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處聯絡，並事先提交有關的建築圖則，以待該辦事處提供意見。

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

[馬錦華先生此時暫時離席。]

[杜德俊教授此時返回席上。]

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獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/2 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地第 130 約多個地段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/2 號)

56. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。葉天養先生與恒基兆業地產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，葉先生可繼續留在會上。

簡介和提問部分

57. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月二十二日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備進一步資料，就不同政府部門所提出的意見尋求解決辦法。

商議部分

58. 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。

[苗力思先生此時離席。]

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/TSW/44 在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗天水圍天湖路1號嘉湖新北江商場第二期平台層28-29號舖開辦學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TSW/44號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所載評估，不反對該申請。有關發展項目符合城市規劃委員會規劃指引「擬作補習學校用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號40)所載規定，而且並非與附近處所的現有用途不協調。有關處所位於獨立的商場，並非與樂湖居的住宅大廈共用同一入口。預計擬議補習學校不會對樂湖居住客造成滋擾。有關政府部門(包括消防處處長及屋宇署署長)不反對該申請。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請，規劃許可的有效期至二零一二年六月六日止。除非在該日期前，現時

批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，規定補習學校須設置消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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申請後，會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意文件第 10.1.4 段所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；
- (c) 與申請處所的有關業主解決與發展有關的土地問題；以及
- (d) 就學校註冊事宜與教育局局長進一步聯絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/516 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第125約地段第1489號餘段(部分)、第1490號餘段(部分)、1492號餘段(部分)、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)
-

- (iii) A/YL-HT/517 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第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)
-
- (iv) A/YL-HT/518 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第125約地段第1488號餘段(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

63. 考慮到該三宗由同一申請人提交的申請性質類似，加上申請地點位於同一地帶，位置鄰近，委員同意該等申請可一併考慮。小組委員會知悉申請人在二零零八年五月二十二日要求延期考慮有關申請，因為運輸署可能稍後在新圍路實施新的交通安排，從交通角度來看，會對發展項目帶來好處。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該等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四個月時

間(即合共六個月)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有關申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/545 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村錫降村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/545號)
-

簡介和提問部分

65. 小組委員會知悉申請人在二零零八年五月二十日要求延期考慮該申請，以便有時間因應渠務署所提意見，擬備經修訂的技術建議，並爭取村民對有關申請的支持。

商議部分

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

[梁廣灝先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/547 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第125約地段第1932號(部分)、第1933號(部分)、第1934號餘段(部分)、第1936號B分段餘段(部分)及第1937號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時修車工場及拖頭／拖架／貨車停泊場連附屬貯存設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/547號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時修車工場及拖頭／拖架／貨車停泊場連附屬貯存設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見。土木工程拓展署總工程師／土地工程表示部分申請地點位於屏廈路改善工程(厦村段)(合約編號 CV/2006/01)的範圍。在工程範圍內的發展，不應批准；

[馬錦華先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載評估，認為為期三年的臨時用途可予容忍。有關發展並非與該「未決定用途」地帶周圍的用途不協調。批准該項臨時性質的申請，為期三年，不會窒礙「未決定用途」地帶土地的長遠用途。土木工程拓展署總工程師／土地工程、消防處處長及渠務署總工程師／新界北所關注的事項可透過附加規劃許可附帶條件解決。為減輕可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間。考慮到先前編號 A/YL-HT/342 及 451 的申請曾被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察履行有關條件的情況。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月六日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，把申請地點西面界線移後，避開屏廈路改善工程(厦村段)(合約編號CV/2006/01)範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，逢星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有或重新栽種的樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)，如有樹木枯萎，須重新栽種，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議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(即在二零零八年十二月六

日或之前)落實，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)、(c)或(d)項規劃許可附帶條件的任何一項，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(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項規劃許可附帶條件的任何一項，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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在修車工場及拖頭／拖架／貨車停泊場連附屬貯存設施用途展開前，事先須取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的情況；
- (d) 如未有履行規劃許可附帶條件，不會再次批給規劃許可；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契所批出的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物；
- (f) 依照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》最新版本辦理；

- (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通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即在進行屏廈路路面擴闊工程期間，申請地點沿屏廈路的出入口可能會受影響，申請人並無資格因上述工程獲得賠償；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交載明擬議消防裝置的建築圖則，以供核准。建議申請人在制訂消防裝置建議時，留意以下事項：
 - (i) 建築圖則應按比例繪畫，並述明尺寸大小；
 - (ii) 建築圖則應清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置；以及
 - (iii) 就該處所貯存／使用危險品所須申領牌照事宜，徵詢危險品課的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/549 在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第125約地段第904號B分段餘段和第907號餘段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/549號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點及屏廈路附近有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段所述理由，不支持該申請。有關發展項目不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前並無獲准用作露天貯物；環保署署長提出負面意見；以及申請書並無提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。是項發展所在位置，是該「休憩用地」地帶現時唯一的露天貯物用地。批准申請會立下不良先例，鼓勵在有關「休憩用地」地帶進行類似發展的其他同類申請。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 有關發展項目不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要；以及
- (b) 擬議發展項目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，即申請地點先前並無獲准用作露天貯物，政府部門提出負面意見；以及申請書並無提供足夠資料，以證明該發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-HT/550 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第125約地段第1480號餘段(部分)、第1481號B分段餘段(部分)及第1482號餘段和毗連政府土地闢設臨時露天玻璃纖維製品存放場連工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/550號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時露天玻璃纖維製品存放場連工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，理由是申請地點及通道附近(新圍路及田廈路)有易受影響用途，預計有關申請會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所載評估，不反對該申請。由於有關「露天貯物(1類)」地帶已有多個物流中心、修車工場及露天貯物場，該項用途並非與附近用地的用途不協調。為針對環保署署長所關注事項及減輕可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，包括禁止進行夜間作業及在星期日和公眾假期運作。鑑於區內對露天貯物及港口後勤用途的需求情況，小組委員會亦批准申請地點附近一帶的同類申請(編號A/YL-HT/454、460、478及495)。因此，批准該申請與小組委員會先前的決定一致。關於先前規劃許可

因未有履行規劃許可附帶條件而在二零零八年四月十三日被撤銷一事，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的情況。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月六日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上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，逢星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據先前核准編號 A/YL-HT/497 的申請在申請地點所栽種的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據先前核准編號 A/YL-HT/497 的申請在申請地點所提供的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)提交現有排水設施運作狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置(包括花灑系統)須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年

十二月六日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)、(c)或(d)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行(e)、(f)、(g)或(h)項規劃許可附帶條件的任何一項，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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的發展項目展開前，事先須取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的情況；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即該申請所涉地段位於根據集體政府租契所批出的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物；而申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物納入規管範圍；
- (e) 依照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》最新版本辦理；
- (f) 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通往申請地點的通道的土

地類別，以及該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；以及

- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載明擬議消防裝置的相關建築圖則，以供核准；並建議申請人在制訂消防裝置建議時，參考「最低限度之消防裝置及設備守則」(以下簡稱「守則」)現行版本第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」所載規定。根據該守則第 4.29 段，樓宇總樓面面積如超過 230 平方米，須安裝花灑系統。有關擬議工場佔地 350 平方米，因此須安裝花灑系統。此外，如申請人擬申請豁免遵守上述守則有關提供消防裝置的規定，須提供理由，供消防處考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-MP/165 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔米埔自然保護區政府土地基圍 7 及 8 闢設臨時板橋及鳥類環誌工作間(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/165 號)
-

簡介和提問部分

78. 秘書說，由於世界自然基金會就這宗申請提出意見，而下列委員與世界自然基金會有往來，因此已就此議項申報利益：

杜德俊教授 - 世界自然基金會轄下的米埔管理及發展委員會)(Mai Po Management and Development Committee)委員

劉志宏博士 前世界自然基金會委員

小組委員會知悉，劉博士已就未能出席會議致歉。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

79. 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) 闢設臨時板橋及鳥類環誌工作間，為期三年的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；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。擬議發展屬臨時性質，不會妨礙「具特殊科學價值地點」地帶長遠的規劃意向。擬議發展符合有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，即擬議發展支持對魚塘的生態價值進行保育。那些魚塘是后海灣地區濕地生態系統的一部分。擬議發展規模細小，與附近主要為魚塘的環境並非不相協調。在同一「具特殊科學價值地點」地帶內，有六宗作同類用途的同類申請，全部均獲小組委員會批准。自批給規劃許可以來，規劃情況並無出現重大改變，以支持偏離小組委員會先前的決定。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月六日止，並須附加一項條件，即在這項規劃許可有效期屆滿後，把

申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即有關地點位於政府土地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人應向元朗地政處申請短期租約，以便把違例佔用政府土地事宜納入法定管制內。倘元朗地政處沒有批准短期租約的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動。即使納入法定管制的建議最終獲得批准，元朗地政處也不保證會給予任何擬議短期租約所規管的土地有通行權；以及
- (b) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即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。

[杜德俊教授此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-NSW/181 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍錦墾路第104約地段第3719號C分段進行低密度住宅發展並略為放寬建築物高度及地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/181號)
-

簡介和提問部分

83. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月十九日要求押後至提交進一步資料之時才考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步的資料，處理政府部門提出的意見以及為支持申請提交進

一步的資料。有關資料會在信件日期起計的一個月內提交(二零零八年六月十九日或該日之前)。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在申請人提交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星期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)]

(xi) A/YL-NSW/182 擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」地方的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段及第 1327 號餘段和毗連政府土地闢建加油站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/182 號)

簡介和提問部分

85. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月十六日要求把這宗申請押後至二零零八年七月四日(即一個月)的小組委員會會議才考慮，以便有時間擬備補充資料，處理部門就排水和景觀方面提出的意見。

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進一步資料(惟有關資料無須公布予公眾提出意見)後提交小組委員會於二零零八年七月四日考慮。小組委員會亦同意告知申請人約有一個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-NTM/224 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2849 號(部分)、第 2915 號(部分)、第 2916 號(部分)、第 2917 號(部分)、第 2919 號(部分)、第 2920 號(部分)、第 2922 號、第 2923 號、第 2925 號餘段(部分)、第 2926 號餘段、第 2927 號餘段、第 2930 號餘段、第 2932 號餘段、第 2935 號餘段、第 2937 號餘段、第 2938 號餘段、第 2939 號餘段、第 2940 號、第 2941 號、第 2942 號、第 2943 號(部分)、第 2944 號(部分)、第 2945 號、第 2946 號(部分)、第 2951 號(部分)、第 2952 號、第 2953 號餘段(部分)及第 2972 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃存放場和貨櫃車車場連附屬維修工場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/224 號)
-

簡介和提問部分

87. 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) 關設臨時貨櫃存放場和貨櫃車車場連附屬維修工場(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署(下稱「環保署」)署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近(距離約 90 米)和通道有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／九龍及新界北告知，申請地點不應對按照工務計劃項目 118CD 進行的擬議排水改善工程造成限制，有關工程定於二零零八年八月展開；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；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，認為可對臨時用途容忍三年。有關發展大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向。環保署署長關注申請用途和附近的民居毗鄰而立，對環境造成影響，但當局會批給有效期較短的規劃許可，為期三年，而非如所申請的五年，並建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以監管申請地點的情況。為了解決渠務署總工程師／九龍及新界北所關注的事項，建議附加規劃許可附帶條件，把地盤的界線從工務計劃項目 118CD 範圍退入。有關地點是一項規劃許可所涉的地點，有關申請（編號 A/YL-NTM/201）於二零零六年九月二十九日獲得批准。現時的申請基本上是要要求批給規劃許可，以便讓有關地點繼續作臨時貨櫃存放場和貨櫃車車場用途。

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，至二零一一年六月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 倘政府部門提出要求，須把地點界線移後，以免佔用工務計劃項目 118CD 「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分——元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的工程範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時在申請地點進行作業；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前), 提交美化環境建議連保護樹木建議, 而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (e) 就上文(d)項條件而言, 必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)落實獲接納的美化環境建議, 而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前), 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;
- (g) 就上文(f)項條件而言, 必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)落實提供擬議排水設施, 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(即在二零零八年十二月六日或之前)提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (i) 就上文(h)項條件而言, 必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)提供建議的消防裝置, 而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)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;
- (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)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; 以及

- (1) 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)、(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。

90. 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) 留意批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況；
- (c) 就在有關地點搭建構築物及佔用政府土地事宜向元朗地政專員分別申請短期豁免書及短期租約。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的分區執行契約條款／土地管制計劃，恢復或重新採取適當行動。此外，即使納入管制的建議獲得批准，元朗地政處也不保證會給予擬議短期豁免書／短期租約所規管的土地有通行權；
- (d) 留意渠務署總工程師／九龍及新界北的意見，即審查排水建議／排水工程和地盤界線，使之不會侵佔申請人權限以外的範圍。現時並無由其辦事處負責維修保養的公共排水渠可供接駁。該區現時有一些鄉村排水渠，可能由元朗民政事務專員負責維修保養。應告知申請人聯絡元朗民政事務專員，以掌握更多有關排水渠的資料。倘擬議把這些水渠作爲排放點，便須就有關計劃徵求有關部門的意見／批准。現時沒有由其辦事處負責維修保養的公共污水渠可供接駁。申請人須就污水排放和處理事宜徵求環保署署長的批准。申請人不應干擾或阻塞在有關地點或附近的所有現有排水渠、渠道及溪澗，並應就地段界線外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保日後有關地點排水暢通。所有擬議排水設施應由申請人自費興建及維修保養；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建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水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (f) 採用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》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即有關地點附近有小型漁塘。從漁業的角度而言，倘申請獲得批准，現有通道、水源和水渠應予維修保養，並避免造成其他干擾，以免影響附近的養魚業活動；
- (h) 留意消防處處長的意見，即提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供消防處批准。應告知申請人擬備消防裝置建議時，應分別就用作辦公室和工場的構築物參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段「低層商業樓宇」和第 4.29 段「低層工業貨倉／樓宇」所載規定。申請人亦應留意，有關建築圖則應按比例顯示，而擬裝置的消防裝置的尺寸和所在位置應在圖則上清楚描述。申請人亦應就申請地點作維修工場用途申領牌照事宜，聯絡消防處的危險品課，以徵詢意見；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可理解為屋宇署根據《建築物條例》把申請

地點內的違例構築物視作可以接受。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiii) A/YL-KTN/295 在劃為「未決定用途」地帶的元朗長春新村第 107 約地段第 1866 號 A 分段餘段(部分)、第 1866 號 B 分段餘段、第 1876 號 B 分段(部分)及第 1905 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時廢輪胎循環再造廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/295 號)

簡介和提問部分

91. 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) 臨時廢輪胎循環再造廠(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅構築物，預期有關發展會造成環境滋擾。渠務署總工程師／工程管理強烈反對這宗申請，因為申請地點會侵佔「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第 1 階段第 2B 期—長春新村及金錢圍」的施工地盤界線。該項計劃已於二零零七年三月三十日展開，並預計在二零零九年年中完成。擬議用途會嚴重妨礙該項計劃的建造工程，而政府會因此而被提出申索。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為該臨時工廠與附近的景觀環境不相協調，破壞了現有景觀特色。雖然漁農自然護理署署長不反對這宗申請，但她表示申請人應採取適當的緩減措施，例如控制地盤徑流，以及妥善保養和維修連接魚塘的通路及連接水源的通道，避免污染魚塘，干擾魚類養殖活動的正常運作；

- (d) 當局在法定查閱期內接獲一份由沙埔村村代表提交的公眾意見書。他反對闢設該臨時製造廠／工廠，主要因為所棄置的垃圾及廢料已對該處的環境和成齡樹造成負面影響。批准這宗申請會令情況進一步惡化。此外，舊輪胎含有的有毒物質會滲入泥土內，對植物和生態造成負面影響，危及當地居民的健康和影響毗鄰漁業研究站的運作；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的理由，規劃署不支持這宗申請。有關發展與附近一帶以住宅構築物／村屋和空地為主的土地用途不相協調。申請人提交的文件並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成負面影響。批准這宗申請會為該「未決定用途」地帶的同類申請立下不良先例，即使只屬臨時性質亦然。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近一帶以住宅構築物／村屋和空地為主的土地用途不相協調；
- (b) 申請人提交的文件並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「未決定用途」地帶的同類申請立下不良先例，即使只屬臨時性質亦然。批准這類申請所帶來的累積影響，會令該區整體的鄉郊環境惡化。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiv) A/YL-KTN/297 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 109 約地段第 942 號 B 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/YL-KTN/297 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-KTN/298 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段第 942 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/YL-KTN/298 號)

簡介和提問部分

94. 委員得悉這兩宗申請的性質相類，而且申請地點位處同一地帶內，位置接近，因此同意一併考慮兩宗申請。

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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成這兩宗申請，因為申請地點附近仍有活躍的農耕活動；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對這兩宗申請。雖然這兩宗申請並不符合「臨時準則」，即長江村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地滿足長江村和大江埔村日後的小型屋宇需求，但據元朗地政專員表示，根據現行政策，當局不會審理一八九八年後認可鄉村的村民所提交

的越村小型屋宇申請，而大江埔村村民在另一條村興建小型屋宇的做法亦不可接受。就此而言，即使長江村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，但身為大江埔村村民的申請人不能在長江村內興建小型屋宇。有關地點已從二零零零年五月五日獲小組委員會批准作發展小型屋宇之用的申請編號A/YL-KTN/111的申請地點中剔出。由於規劃情況自先前批給許可以來沒有顯著改變，故此當局可從寬考慮這兩宗申請。儘管漁護署署長不贊成這兩宗申請，但申請地點上並無活躍的農耕活動。元朗地政專員不反對這兩宗申請。

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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年六月六日止。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。每項規劃許可須附加一項條件，即提交並落實美化環境建議，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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 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的合適政府總水管。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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／排水工程的意見，即擬議發展不應阻礙現有的地面水流，否則便應採取相應的紓解措施；

- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》，提供緊急車輛通道、消防栓及消防裝置。有關緊急車輛通道、消防栓及消防裝置的詳細消防安全規定，會在收到地政總署元朗地政專員轉交的正式申請後釐訂；
- (d) 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，申請地點附近有低壓地下電纜。就此而言，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》制訂的《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申請地點內搭建任何構築物前，應與中電聯絡，要求把現有低壓地下電纜移離擬議發展項目的範圍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/YL-KTN/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田水尾村第 109 約地段第 754 號 A 分段至 Q 分段、第 754 號 R 分段(部分)、第 754 號 S 分段(部分)、第 754 號 T 分段(部分)、第 754 號 U 分段(部分)、第 754 號 V 分段(部分)、第 754 號 W 分段(部分)、第 754 號 X 分段(部分)、第 754 號 Y 分段、第 754 號 Z 分段及第 754 號 AA 分段至 AG 分段進行填塘，以作准許的屋宇發展(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/299 號)
-

簡介和提問部分

99. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月二十二日要求當局延期三個月考慮這宗申請，以便有較多時間處理政府部門及公眾所提出的意見。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間(而非申請人要求的三個月)是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvii) A/YL-KTN/300 擬在劃爲「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 264 號(A-D)分段餘段、第 264 號(E-H)分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號(A-B)分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段及第 269 號 B 分段(部分)和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/300 號)

101. 小組委員會獲悉劉志宏博士就此議項申報利益，原因是他與何田顧問工師有限公司近期有業務往來，而該公司是申請人的顧問。他已就無法出席會議致歉。

簡介及提問部分

102. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年五月二十八日要求當局延期一至兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間擬備所需的補充資料。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，

把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/YL-KTS/423 在劃爲「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 512 號餘段(部分)及第 515 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售汽車(包括新／舊左軚或右軚汽車)(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/423 號)

簡介和提問部分

104. 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) 臨時露天存放待售汽車(包括新／舊左軚或右軚汽車)(爲期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因爲在緊接申請地點北面和東面的地方有易受影響的用途，預料擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認爲，雖然在現有申請地點範圍內或極接近的地方有一些常見品種的樹木，但這些樹木所發揮的屏障效果並不足夠。申請地點周圍須種植一些樹木作爲屏障。渠務署總工程師／新界北認爲，當局應附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交排水建議和落實提供排水設施；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段所述的理由，不支持這宗申請。持續佔用申請地點作露天存放汽車，不符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展與緊貼其北面和東面的住宅構築物及該區的鄉郊特色不相協調。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D(下稱「城規會規劃指引編號 13D」)「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為有政府部門就這宗申請提出負面意見，而申請書內並無提供資料，證明有關發展不會對附近地區的排水、景觀及環境造成負面影響。

105. 一名委員詢問，有沒有任何資料可以顯示，自先前獲批給的規劃許可(申請編號：A/YL-KTS/126)在一九九九年七月十七日失效後，申請地點用作甚麼用途？關婉玲女士表示並無這方面的具體資料，但當局相信申請地點有用作露天貯物，這正是申請地點涉及一宗強制執行個案的原因，而當局已在二零零八年四月十日向有關人士發出強制執行通知書。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點一直被佔用作露天存放汽車，有違「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，以及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) 有關發展與貼近申請地點北面和東面的住用構築物及區內的鄉郊特色不相協調；以及
- (c) 這項發展不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)，因為有政府部門對這宗申請提出負面意見，而申請書內沒有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地方的排水、景觀和環境造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xix) A/YL-KTS/424 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1035 號(部分)及第 1038 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-KTS/424 號)

(xx) A/YL-KTS/425 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)及第 1016 號(部分)臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/425 號)

107. 小組委員會備悉，劉志宏博士現與有關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。他已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

108. 委員備悉這兩宗申請由同一名申請人提交，兩者的性質相若，而申請地點位於同一地帶內，距離十分接近。委員同意這兩宗申請可一併予以考慮。

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料(為期三年)及臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)；

- (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，因為車身長逾七米的車輛禁止駛入錦河路，而申請地點與錦河路之間目前並沒有連接通道。環境保護署署長不支持有關申請，因為申請地點附近和連接申請地點的通道沿路現有一些住宅構築物，預期擬議發展會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長不贊成有關申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點可以復耕作農業用途，例如苗圃園藝或溫室耕作。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持有關申請，因為擬議發展與申請地點現有的鄉郊景觀特色不相協調；
- (d) 當局接獲一名元朗區議員就每宗申請所提交的公眾意見書各一。該名區議員聲稱，他接獲河貝村村代表的多宗投訴，指有人擅自更改村內的土地用途，影響居住環境。他反對有關申請，因為擬議發展會對附近一帶的環境及交通構成更大影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段所述的理由，不支持有關申請。有關發展與附近一帶主要富有鄉郊特色，並且設有耕地和休耕農地及零散住宅構築物的土地用途不相協調。有關發展臨近一塊劃為「自然保育區」地帶的廣闊林地，而大欖郊野公園則位於其南面較遠處。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D(下稱「城規會規劃指引編號 13D」)，因為申請地點先前沒有就露天貯物用途獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，區內人士也反對有關申請。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、景觀及排水造成負面影響。批准有關申請會為該「農地」地帶內的同類申請立下不良先例，即使只屬臨時性質亦然。

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不符合城規會規劃指引編號 13D，因為擬議發展與附近一帶主要富有鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有政府部門提出負面意見，而區內人士也反對有關申請；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准有關申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使只屬臨時性質亦然。批准這類申請所帶來的累積影響，會令該區整體的鄉郊環境惡化。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(x xi) A/YL-KTS/426 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段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-KTS/426 號)

112. 這宗申請由恒基兆業發展有限公司(下稱「恒基」)旗下一家附屬公司提交。葉天養先生現與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，葉先生可繼續留在會議席上。

簡介和提問部分

113. 小組委員會備悉，申請人在二零零八年五月三十日要求延期考慮這宗申請，以便有時間處理各部門所提出的意見。

商議部分

114. 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，當局須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是為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。

[杜德俊教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxii) A/YL-KTS/427 把在劃為「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401號、第403號、第404號、第405號餘段、第406號餘段、第408號餘段、第409號、第410號、第411號(部分)、第414號餘段、第415號餘段(部分)、第447號餘段(部分)、第448號(部分)、第462號(部分)及第463號餘段(部分)和毗連政府土地臨時「露天存放待售貨櫃車拖架、汽車/零件及建築材料」用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/427號)

簡介和提問部分

115. 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) 臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為貼近申請地點北面和附近地方有易受影響的設施，預料擬議發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份意見。第一份意見來自一名元朗區議員，他指出錦上路的交通愈來愈擠塞，因此，當局在決定申請地點是否適合用作臨時露天貯物時，應特別考慮交通情況。第二份意見由八鄉鄉事委員會提出，基於所涉露天貯物會影響附近環境和造成負面的視覺影響，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，認為這項臨時用途可予容忍，為期兩年。有關發展與四周的土地用途並非不相協調。據了解，申請地點尚未訂定發展計劃，批給兩年的臨時規劃許可不會偏離「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶長遠的規劃意向。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而上一宗申請（編號 A/YL-KTS/371）的申請人亦已履行規劃許可附帶條件。因應環境保護署署長關注的問題，規劃署建議在批給規劃許可時附加條件，限制經營時間；禁止進行拆卸、維修保養、修理、清洗、噴漆和工場活動，以及規定申請人須維修保養實心地界牆。對於區內人士以交通、環境和視覺影響為理由提出反對，運輸署助理署長／新界和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從運輸和規劃的角度考慮後，並沒有對這宗申請提出負面意見。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一零年六月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午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，不得於星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修保養、修理、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的實心地界牆必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現時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，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)，在每個由貨櫃改裝的地盤辦公室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) 如在指定日期或之前沒有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。

118. 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發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對在申請地點搭建的違例構築物採取適當行動，並考慮在適當時間撤銷有關的修訂租賃許可證。當局應提醒申請人申請短期豁免書／短期租約，以便在申請地點進行申請用途。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款／土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動。申請人亦應澄清為何現時佔用的面積與申請的面積有出入；
- (c) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；以及
- (d) 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，申請地點內和附近地方有高壓架空電纜(11 千伏)、低壓架空電纜和低壓地下電纜。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，如有需要，須要求中電把高壓架空電纜、低壓架空電纜和低壓地下電纜移離擬議構築物的範圍。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」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xxiii) A/YL-TYST/391 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約
地段第 1547 號及第 1548 號
闢設臨時貨倉存放汽車零件及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/391 號)
-

119. 小組委員會知悉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，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

120. 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) 存放汽車零件及建築材料的臨時貨倉(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」)並不支持這宗申請，因為申請地點南面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 11 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途，為期三年。貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突；而由於「未決定用途」地帶的這個部分並無已知的永久發展計劃，因此申請作臨時用途，為期三年，並不會妨礙該區的長遠用途。雖然環保署署長並不支持申請，但有關發展是密封式貨倉，預計不會對附近地區的環境造成重大影響。為了處理可能出現的環境影響，並禁止申請地點的露天範圍作露天貯物和工場用途，建議附加規劃許可附帶條件，限制運

作時間和所使用車輛的種類，以及禁止進行露天貯物、修理、拆卸和工場活動。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月六日止，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，下午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，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何露天貯物、修理、拆卸和工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用重型車輛(即 24 公噸以上)在申請地點進行作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)落實排水設施，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六個月內(即在二零零八年十二月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月六日或之前)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；
- (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；
- (l) 如在指明日期或之前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；以及
- (m) 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。

123. 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及搭建構築物前必須先取得規劃許可；
- (b) 該許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目。當局須要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

- (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，即地政處保留權利，可能會對在申請地點上搭建違例構築物採取適當行動，並會考慮在適當的時候取消批准書。當局提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例發展納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動。此外，連接公庵路與申請地點的車輛通道穿越多個私人地段和政府土地，有關土地並無特別保養工程需要進行；申請人亦須澄清何以現時的佔用範圍與所申請的範圍有所不同；
- (e) 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／通道／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責保養申請地點和公庵路之間的車輛接駁路徑；
- (g) 遵守環境保護署頒布的《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；
- (h) 留意當局發現申請地點上有四棵先前存在而狀況一般的小型果樹被移走。申請人須沿申請地點外圍種植新樹，以補償失去的樹木並紓緩貨倉所產生的景觀影響；
- (i) 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。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。申請人在擬備消防裝置建議以符合上文規劃許可附帶條件(h)項時，宜分別就作辦公室和

貯物用途的構築物參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」內的規定。申請人另須留意建築圖則須按比例繪畫及顯示尺寸，而且擬設消防裝置的位置須在建築圖則上清楚標明；

- (j) 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適合的政府總水管。申請人須解決涉及供水給有關發展的任何土地問題(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。
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。然而，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》及有關規例對申請地點的任何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及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闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；以及
- (l) 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，申請地點範圍內及附近有低壓架空供電電纜。有關人士(即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見，並聯絡中電，以安排改變地盤界線內及／或擬議構築物附近的現有低壓架空電纜路線的事宜。有關人士在供電電纜附近進行任何工程前及期間，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)]

(xxiv) A/YL-TYST/393 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗天龍村第 120 約
地段第 2357 號 B 分段餘段
關設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/393 號)

簡介和提問部分

124. 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) 臨時汽車修理工場(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」)並不支持這宗申請，因為申請地點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 11 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途，為期三年。有關工場與附近的土地用途並非不相協調。由於「未決定用途」地帶的這個部分並無已知的永久發展計劃，因此申請作臨時用途，為期三年，並不會妨礙該區的長遠用途。當局先前亦曾就同一用地批給規劃許可作相同用途(申請編號 A/YL-TYST/261)。雖然環保署署長並不支持申請，但有關發展規模細小，而且被其他用途與民居分開。為了處理可能出現的環境問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一一年六月六日止，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，下午七時至翌日上午八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，星期日和公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有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(即在二零零八年十二月六日或之前)在每個由貨櫃改裝而成的儲物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；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期或之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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
- (h) 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。

127. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘發現有任何違反短期豁免書編號 3208 內條件的情況，可能會採取適當行動。此外，連接公庵路與申請地點的車輛通道穿越政府土地，有關土地並無特別保養工程需要進行；
- (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通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責保養申請地點和公庵路之間的車輛接駁路徑。
- (e) 遵守環境保護署頒布的《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；
- (f) 就於有關處所存放／使用危險品的牌照事宜徵詢消防處牌照及審批總區危險品課的意見；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」)提供的資料，申請地點附近有低壓架空供電電纜。有關人士(即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見；倘須改變有關構築物附近低壓架空電纜的路線，有關人士須聯絡中電，以便視乎有關情況，安排改變路線的事宜。有關人士在供電電纜附近進行任何工程前及期間，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》。

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

議程項目 8

[閉門會議]

128. 此議項的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 9

其他事項

129. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。