

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年六月二十日下午二時三十分舉行的

第 374 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

運輸署總工程師／新界東

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

陳曼琪女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

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

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年六月六日第 373 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」)二零零八年六月六日第 373 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士及錢敏儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

檢討《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》
山寮村「自然保育區」及「鄉村式發展」地帶的界線
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 12/08 號)

簡介及提問部分

3. 王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容匯報檢討結果：

- (a) 檢討的背景資料詳載於文件第 2 段。二零零七年三月九日，小組委員會拒絕編號 Y/SK-PK/1 的申

請。該申請擬把第 216 約地段第 508 號 A 分段(申請地點)由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以發展一幢新界豁免管制屋宇。儘管如此，小組委員會同意規劃署應檢討山寮村「自然保育區」地帶和「鄉村式發展」地帶的界線，其間應顧及有關土地的保育價值；

[吳祖南博士此時參加會議。]

- (b) 檢討的評審結果詳載於文件第 3 段。當局再三研究現有地帶區劃是否恰當時，已考慮地形、植物、「鄉村範圍」界線和小型屋宇供求情況等因素；

地形及植物

- (i) 山寮村四周為茂林區和林地，這些林區和林地構成了西貢具價值景觀地區的重要部分。因此，在進一步擴展鄉村地區時須對這些林區和林地加以充分考慮；

「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶界線

- (ii) 山寮村的「鄉村範圍」約為 5.8 公頃。一九九零十月十二日在憲報刊登的《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-SKM/1》上，在現時建有村屋的「鄉村範圍」的中間部分，有約一公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，而四周地區則劃為「未指定用途」地帶。一九九一年七月十二日刊登憲報的《北港發展審批地區草圖編號 DPA/SK-SKM/1》上，有關的「未指定用途」地帶其後已改劃為「綠化地帶」；
- (iii) 當局其後就該區進行一項綜合土地用途檢討。在考慮了檢討結果後，在《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/1》上，有關「鄉村式發展」地帶的面積增加至約 1.7 公頃。此外，「鄉村範圍」餘下的地方和毗鄰山寮村的地區亦由「綠化地帶」改劃為「自然保

育區」地帶。一九九四年七月一日，該分區計劃大綱圖刊登憲報。在該分區計劃大綱圖的展示期內，並無接獲就「鄉村式發展」及「自然保育區」地帶提出的反對。自此之後，該兩個地帶的界線維持不變；

小型屋宇的供求情況

- (iv) 根據西貢地政專員提供的資料，截至二零零八年一月，該村並無尚未處理的小型屋宇申請，而未來十年的小型屋宇需求預測則有 40 幢；
- (v) 預計在「鄉村式發展」地帶內，仍然有 0.93 公頃土地可供發展小型屋宇。根據概念平面圖，可提供的小型屋宇用地有 46 塊，足以應付山寮村未來十年的小型屋宇需求；

檢討「鄉村式發展」地帶的界線

- (vi) 考慮到山寮村內建築土地的使用率(每年約 0.65 塊小型屋宇用地)，加上「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付未來十年的小型屋宇需求，認為並沒有充分理據支持在現階段擴展「鄉村式發展」地帶；以及

檢討「自然保育區」地帶的界線

- (vii) 環繞山寮村的樹木和林地是具價值景觀的重要部分。這些景觀在很大程度上構成較廣泛的自然保育區。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)確認，儘管該地點曾受到干擾，山寮村附近地區仍然長滿植物，而鄰近山寮村和該村附近的一般地區現時仍然劃為「自然保育區」地帶。由於山寮村「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可供使用，因此無須修訂「自然保育區」地帶的界線。

- (c) 先前改劃地帶申請的詳情可參閱文件第 4 段；

- (d) 有關檢討的規劃評審及結果已於二零零八年四月三十日送交有關政府部門傳閱，以諮詢意見。並無接獲重大的負面意見；以及
- (e) 檢討後所得建議－(i)無須修訂山寮村「鄉村式發展」地帶的界線，因為在現有「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地應付未來十年小型屋宇的需求；以及(ii)無須修訂山寮村「自然保育區」地帶的界線，因為毗鄰山寮村和該村附近「自然保育區」地帶的區劃仍然有效，以及把該區劃為「自然保育區」地帶，可保護該區的景觀，實屬恰當。

4. 委員及主席提出下列問題：

- (a) 地段第 508 號 A 分段及餘段以往有沒有搭建任何構築物，以及該等地段的現有用途；
- (b) 有關檢討有否顧及徵收「鄉村式發展」地帶內的私人土地供小型屋宇發展之用時所涉及的困難，因為這些土地大部分由祖堂持有；以及
- (c) 在山寮村「鄉村式發展」地帶內有沒有土地(祖堂所持有的土地除外)可供發展小型屋宇之用。

5. 王愛儀女士回答如下：

- (a) 地段第 508 號 A 分段並無搭建構築物，而地段第 508 號餘段則只有少數荒廢構築物。這些地段由集體政府租契持有，作農業用途；
- (b) 有關檢討已顧及徵收私人土地發展小型屋宇時所遇到的困難。山寮村「鄉村式發展」地帶內約 38%的土地由祖堂持有。地政總署告知，祖堂持有的土地可供出售，而部分祖堂或會把其土地瓜分，留給後代發展小型屋宇。關於這點，把屬於祖堂的土地發展小型屋宇，當中涉及的問題須由祖堂和區內村民共同處理。從規劃角度而言，土地狀況並非主要的考慮因素；以及

- (c) 除屬於祖堂的土地外，山寮村「鄉村式發展」地帶內有其他私人地段及政府土地可供發展小型屋宇。儘管如此，申請人是否可徵用這類土地，以及地價多少，乃土地擁有人及有意建造屋宇的村民之間的事。

商議部分

6. 主席詢問「自然保育區」地帶土地的質素時，王愛儀女士回應說，漁護署告知，由於山寮村附近地區植物仍然茂盛，因此現時把毗鄰山寮村和該村附近一帶普遍地區劃為「自然保育區」地帶，有關區劃仍然有效。

7. 一名委員認為在發展小型屋宇及進行自然保育時，兩者應取得適當的平衡。另一名委員認為在考慮小型屋宇發展申請時，應依循城市規劃委員會頒布的「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」所載的既定做法。

8. 主席指出，城規會在考慮小型屋宇發展申請時，會參照既定的做法。先前的申請(編號 Y/SK-PK/1)由於未能符合臨時準則而被拒絕。主席認為，由於批准這宗申請會為其他同類申請立下先例，因此這宗申請同樣沒有提出充分理據，以支持擴展「鄉村式發展」地帶。此外，在沒有事先取得城市規劃委員會的許可下降低「自然保育區」地帶內土地的質素，以及清理該地帶內的植物，不能作為當局批准更改地帶界線的理由。

9. 經商議後，小組委員會：

(a) 知悉文件第 3 段詳載的規劃評審；以及

(b) 通過文件第 6 段所載的建議，即保留山寮村「自然保育區」地帶和「鄉村式發展」地帶現有的界線。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/I-CC/5 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段第 749 號經營酒樓餐廳(兩層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/5 號)
-

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島錢敏儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建酒樓餐廳(兩層)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請；
- (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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 張少猷先生請委員參考文件第 9.1.3 段所載的運輸署的意見。他表示，面向申請地點的街道即新興海傍街和東灣路已規劃作緊急車輛通道。他建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人當局這個意向。錢敏儀女士補充說，當局會在申請人提交建築圖則及修訂契約申請的階段，就避免阻塞緊急車輛通道事宜提出相關的要求，有關租約亦可對違例使用緊急車輛通道作出規管。委員對張少猷先生的建議表示贊同。

13. 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六月二十日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，即申請人須提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意載於文件第 9.1.3 段運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點面向的道路新興海旁街及東灣路已規劃作緊急車輛通道；
- (b) 就勘定的地盤界線徵求離島地政專員的同意；
- (c) 就擬議發展向離島地政專員提出申請，並附詳細重建發展建議；
- (d) 留意擬議發展應妥善地接駁公共污水排放系統，以排放申請地點所產生的廢水；
- (e) 留意所提供的消防裝置建議須根據文件《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。主要消防裝置的規定或會包括覆蓋建築物所有部分包括樓梯、公共走廊及廁所的灑水系統；以及
- (f) 留意緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/162 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 373 號 C 分段
興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型
屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/162 號)
-

簡介和提問部分

15. 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(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為該區是主要優質農地之一。其他有關的政府部門(包括運輸署及消防處)均不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人對關設緊急車輛通道的事宜表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。雖然漁護署不支持這宗申請，但該區並無農業活動，而申請地點及附近地區的耕種活動亦不活躍。此外，擬議小型屋宇與附近鄉郊及鄉村環境互相協調，申請地點 65 米範圍內有村屋。區內人士關注關設緊急車輛通道事宜，但消防處不反對這宗申請。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 主席表示，申請地點附近一帶先前曾有作小型屋宇發展的同類申請獲得批准。

18. 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六月二十日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何建築工程前提交考古調查報告，而有關報告須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人留意水務署署長的意見，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土地問題，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)]

- (iii) A/SK-TMT/19 劃為「海岸保護區(1)」地帶的
西貢斬竹灣第 257 約政府土地
闢設康體文娛場所(只限康樂垂釣)－
就臨時用途規劃許可申請續期
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/19 號)
-

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就編號 A/SK-TMT/4 有關關設康體文娛場所(只限康樂垂釣)的臨時用途規劃許可申請續期三年，至二零一一年六月二十日；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門均不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。提意見者關注下列事宜：對該區的交通和泊車情況造成不良影響；可能使走私活動增加；把政府土地改作私人用途，以及沒有履行有關臨時用途作業時間的規劃許可附帶條件。西貢民政事務專員告知，即使沒有接獲區內人士就申請提出的反對，預料部分區內居民會相當關注擬議發展造成的環境及噪音滋擾；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。自從上次就附近地區一宗有關更改土地用途的申請(編號 A/SK-TMT/4)批給屬臨時性質的規劃許可後，規劃情況並無出現重大的改變。把規劃許可續期，不會妨礙「海岸保護區(1)」地帶長遠的規劃意向，因為現有的魚塘可予保留和管理，作康樂垂釣用途。至於區內人士所關注的問題，當局已諮詢有關的政府部門(包括環境保護署)，並無接獲負面的意見。特別指出，運輸署認為有足夠的泊車位(包括上落客貨車位)供擬議發展之用，因此預料不會出現交通或泊車問題。警務署署長對申請沒有意見，並指出該區有八宗走私活動的舉報個案，但均與申請用途的運作無關。他亦確

認並無接獲與康樂捕魚區有關的違例泊車舉報個案。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 主席表示，現時這宗申請是就先前屬臨時性質的規劃許可申請續期，倘批准續期，會附加相關的規劃許可附帶條件，以處理部分備受公眾關注的事宜。

商議部分

23. 王愛儀女士回應一名委員的查詢時說，鑑於區內人士提出強烈意見，擔心擬議發展會造成環境及噪音滋擾，為回應部分意見，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及限定進行捕魚活動的地區。倘小組委員會決定批准有關申請並附加附帶條件，則若然申請人沒有履行附帶條件，有關的規劃許可便會遭撤銷。如在沒有獲批給規劃許可的情況下繼續進行有關發展，規劃事務監督可對此採取嚴格的規劃管制行動。

24. 經進一步商議後，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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年六月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 釣魚活動只限在較大魚塘東岸及兩個較小魚塘北岸進行；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年九月二十日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十二月二十日或之前)落實

獲批准的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

25. 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，以發展康樂捕魚活動；以及
- (b) 留意西貢地政專員的意見，以解決區內人士所關注的事項，以及盡量減低康樂垂釣用途可能帶來的滋擾。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TKO/68-3 延長履行規劃許可附帶條件的期限—
在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第 86 區
進行綜合商業及住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TKO/68-3 號)

26. 這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交。運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是港鐵董事局成員，而張少猷先生是該副秘書長的候補委員，因此他應就此議項申報利益。然而，申請人已要求延期考慮這宗申請，因此張先生可以留席。

簡介和提問部分

27. 小組委員會知悉申請人於二零零八年六月六日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備並提交進一步資料及可能會修訂的計劃，並就康樂及文化事務署及教育局局長提出的關注事宜作出回應。

商議部分

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

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

沙田、大埔及北區

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

[簡松年先生此時暫時離席。]

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/FSS/178 擬在劃為「休憩用地」地帶的
上水新豐路附近政府土地
設置公共事業設施裝置(組合式電力變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/FSS/178 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公共事業設施裝置(組合式電力變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門不反對這宗申請；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專表示，一名北區區議員支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 主席表示，有人建議當局須附加有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以改善申請地點的景觀質素，並與該區「休憩用地」地帶的區劃互相配合。

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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況

必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 擬備並提供滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交建築圖則，列出地下電纜的路線及發展計劃，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意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 部所訂要求；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 地盤平整工程產生的所有廢土須蓋好，並保護附近所有河道免受污染或淤塞；
 - (ii) 申請人須遵守《水污染管制條例》所訂有關污水排放的最新規定；以及
 - (iii) 不准儲存及排放毒物及可燃或有毒溶劑、石油、焦油或其他有毒物質。

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/381 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大菴村第 18 約地段第 136 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/381 號)
-

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，其他相關政府部門則不予反對；
- (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。至於漁護署所關注的事宜，申請地點完全位於大菴村及坪朗村的「鄉村範圍」內，當局亦無接獲區內人士的反對。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 主席表示，擬議小型屋宇發展符合《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。

37. 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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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；
- (c) 提交並落實排水設施建議，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；
- (d) 將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；
- (e) 採取保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 在申請地點界線範圍的 11 千伏電纜桿，以及橫跨申請地點的 11 千伏架空電纜均須清除，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；
- (b) 留意必須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 留意申請地點所在地區並無公共排污駁引設施；
- (d) 留意擬議發展的位置低於大菴路路面水平，須告知申請人把擬議發展的地台升高，以便接駁計劃於大菴路興建的污水收集系統；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LYT/377 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1584 號 A 分段、第 1584 號 B 分段、第 1584 號 C 分段及第 1584 號 D 分段興建四幢屋宇(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-LYT/377 號)
-

簡介和提問部分

39. 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) 擬議四幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請，運輸署則主要基於交通理由，對申請有所保留。其他相關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專員表示，龍躍頭原居民代表反對這宗申請，因為申請地點欠缺基建配套設施，而且申請人並非興建擬議屋宇自住；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。雖然運輸及農業發展方面的事宜受到關注，區內人士亦提出反對，但須注意的是，先前申請地點附近共有21宗擬建新界豁免管制屋宇的同類申請獲得批准。由於其他相關政府部門不予反對，因此當局可從寬考慮這宗申請。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 主席表示，申請地點附近先前有小型屋宇發展的同類申請獲得批准。

42. 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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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；
 - (ii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
 - (iii) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內。
- (b) 留意這項規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括

任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LYT/378 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1783 號 A 分段及第 1783 號 B 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-LYT/378 號)
-

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士請委員留意在會議上提交的取代頁。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請。運輸署主要因交通理由而對這宗申請有所保留。其他有關政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容表示沒有意見。北區民政事務專員表示，馬尾下嶺咀的原居民代表反對這宗申請，理由是為擬議屋宇進行地盤平整工程，會造成水浸及影響環境，以及會引起交通擠塞問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。雖然政府部門因交通及農業發展的理由而對這宗申請有所保留，而區內

人士亦提出反對，但亦須留意，先前已共有八宗要求在申請地點附近興建新界豁免管制屋宇的同類申請獲得批准。可從寬考慮這宗申請，因為其他政府部門並不反對這宗申請。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 主席表示，先前已有要求在申請地點附近興建新界豁免管制屋宇的同類申請獲得批准。

47. 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。該項許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 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) 申請人須評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。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；

- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
 - (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-TKL/309 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 83 約地段第 506 號餘段(部分)臨時露天存放動物食糧(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/309 號)
-

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

49. 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) 擬議臨時露天存放動物食糧，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度考慮，反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，表示關注環境及安全問題。北區民政事務專員表示高莆村原居民代表反對這宗申請，但沒有述明原因；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。擬議發展不符合打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向。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的規定。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景觀造成不良影響。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 主席表示，申請人沒有就技術事宜提交足夠資料，以支持這宗申請；而申請書亦無提供資料，說明何以不可在傳統工業大廈進行擬議用途，即露天存放動物食糧。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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的規定，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；以及
- (c) 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景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TKL/310 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 77 約地段第 1056 號、第 1057 號(部分)、第 1060 號(部分)、第 1061 號、第 1062 號(部分)、第 1064 號(部分)、第 1065 號、第 1066 號、第 1086 號、第 1098 號、第 1100 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、第 1101 號、第 1102 號、第 1105 號、第 1106 號、第 1118 至第 1122 號、第 1131 號餘段、第 1132 號(部分)及第 1133 號餘段(部分)和毗連政府土地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/310 號)
-

簡介和提問部分

53. 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——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請。渠務署反對這宗申請，因為申請人沒有提交排水影響評估。環境保護署不支持這宗申請，理由是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。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，反對這宗申請，理由是有關發展會對該區的環境、排水、生態和景觀造成影響，並對村民的安全構成危險；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。擬議發展不符合打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向。這宗申請亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 主席表示，除了政府部門提出負面意見外，公眾也對這宗申請提出反對。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合打鼓嶺區「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／魚塘作農業用途，以及保存在復耕和其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引。申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門提出負面意見，區內人士也對這宗申請提出反對；以及
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/ST/668 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 19-25 號
宇宙工業中心地下 J 舖(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/668 號)
-

57. 小組委員會獲悉，簡松年先生與美聯物業(集團)有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。該公司是申請所涉處所的現有租戶。

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

58. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請；
- (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 12 段的評審結果，不反對這宗申請。小組委員會應該注意，在批准先前兩宗申請(編號 A/ST/609 和 A/ST/664)時，曾附加有關處所消防安全措施的規劃許可附帶條件，但有關條件仍未獲履行。因此，如小組委員會批准這宗申請，規劃署建議訂定較短的履行期限，以監察申請人就有關處所提交和落實消防安全措施的情況。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 主席表示，小組委員會曾批准在其他工業大廈作有關用途的同類申請，消防處也沒有提出反對。

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，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月二十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年九月二十日或之前)提交消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年十二月二十日或之前)落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

62. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 小組委員會訂定較短的履行期限，以監察申請人就申請所涉處所提交和落實消防安全措施的情況；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即申請所涉處所曾進行一些違例建築工程，當局可根據《建築物條例》對這些工程採取管制行動；以及
- (c) 參考城規會在二零零七年九月所頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以知悉為履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件而須遵從的步驟。

[簡松年先生此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

63. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)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這宗申請，葉先生和鄭先生可繼續留在會上。

簡介和提問部分

64. 小組委員會知悉，申請人於二零零八年六月十二日要求把考慮這宗申請的日期延至二零零八年七月四日，以便有更多時間就政府部門的意見尋求解決辦法。

商議部分

65. 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，這宗申請須在二零零八年七月四日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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)]

- (ix) 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)
-

簡介和提問部分

66. 小組委員會知悉，申請人於二零零八年六月十七日要求延期考慮這宗申請一個月，以便有更多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

67. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-5 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、
「農業」地帶和「道路」用地的
上水古洞南第 95 約地段第 2242 號、
第 674 號 B 分段第 1 小分段、
第 674 號 B 分段第 2 小分段、
第 674 號 B 分段餘段及第 685 號 D 分段和
毗連政府土地興建屋宇(修訂已核准的計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/228-5 號)

68. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)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近期有業務往來，已就此議項申報利益。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

69. 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(修訂已核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 北區民政事務專員表示，古洞(南)的居民代表和兩位村民反對這宗申請，理由是有關發展會阻塞村民使用了超過 75 年的通道，危及村民的安全，並對附近的歷史古蹟造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段的評審結果，不反對這宗申請。與最近獲批准的計劃(申請編號 A/NE-KTS/228-4)相比，現有計劃的修訂涉及減少屋宇數目、輕微增加住宅單位的平均面積，以及減少車位數目。與原有的計劃(申請編號 A/NE-KTS/228)相比，現有計劃的地盤面積會稍為增加。主要的發展參數(包括地積比率、上蓋面積和樓層數目)並無改變。有關的修訂項目屬輕微性質，並無顯著改變發展項目的整體布局。至於區內人士所關注的事宜，為區內村民進行的重置通道安排與核准計劃的擬議修訂無關。有關的「歷史古蹟」是一座由古洞南居民興建的神龕，位於申請地點的範圍以外。為了回應村民所關注的事宜，小組委員會應建議申請人繼續向區內村民簡介擬議發展，並就此事項與他們保持聯絡。此外，環境保護署關注擬議發展會產生交通噪音，造成影響，有關事宜可通過實施契約條件所規定的適當紓緩措施解決。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 主席指出，這宗申請是對先前已核准的計劃作輕微修訂。

72. 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二零一零年七月七日止。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) 設計並提供車輛通道、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；
- (b) 落實核准的保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供污水處理設施／接駁申請地點的污水渠，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 石湖墟污水處理廠的改良工程現定於二零零九年完成，在該日期前不得安排居民入伙；
- (f) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交天然山坡災害研究，並落實研究所提出的紓緩措施，而有關研究和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據契約取得地政總署北區地政專員的批准；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積和地積比率時，申請地點擬建的迴旋處不應計算在地盤面積內；
 - (ii) 在根據《建築物(規劃)規例》計算地盤上蓋面積和地積比率時，任何按照《建築物條例》第16(1)(p)條而須關建的內街不應計算在地盤面積內；
 - (iii) 為申請地點內所有建築物關設緊急車輛通道時，在各方面均須符合《建築物(規劃)規例》第41D條的規定；以及
 - (iv) 每個地盤應可自行運作，並須各自遵守《建築物(規劃)規例》附表1內有關准許總樓面面積、地積比率和上蓋面積的規定；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即與先前的核准計劃相比，現時的擬議計劃有較多屋宇的位置更接近交通繁忙的粉嶺公路，交通噪音影響嚴重。因此，現時的擬議計劃或須加強緩解措施(例如設置高逾六米的隔音屏障)；
- (e) 向區內村民簡介擬議發展，並就此事項與他們保持聯絡；以及
- (f) 留意文件第8.1.10段區內人士的反對意見，並在施工階段盡量減低對區內村民造成滋擾。

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

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回席上。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士和李志源先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-PS/283 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗屏山洪水橋大街第 124 約地段第 1096 號(部分)、第 1841 號 A 分段、第 1843 號 A 分段(部分)、第 1843 號餘段、第 1844 號 A 分段、第 1845 號 A 分段(部分)及第 1845 號 B 分段(部分)和毗連政府土地設置臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/283 號)
-

74. 小組委員會得悉劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

75. 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) 臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計

有關發展會對環境造成滋擾。渠務署表示，申請人並無提交任何排水建議。運輸署關注連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理 and 維修保養責任屬誰；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展與附近住宅用途不相協調。沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水情況及交通造成不良影響。沒有資料支持擬議金屬器皿貯存倉為何不可設於工業樓宇內。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在「住宅(丙類)」地帶內大幅增加。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 主席表示，由於有關發展過於接近附近的住宅用途，可能出現工業和住宅用途毗鄰而立的問題。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。有關發展與附近住宅用途不相協調。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水情況及交通造成不良影響；
- (c) 沒有資料支持擬議金屬器皿貯存倉為何不可設於工業樓宇內；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在「住宅(丙類)」地帶內大幅增加。倘類似申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) 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)、第 502 號餘段(部分)和毗連政府土地開設宗教機構(教會)及進行住宿機構發展(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

79. 小組委員會得悉申請人在二零零八年五月二十八日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備技術評估報告，從而處理政府部門所提出的意見。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-PH/563 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 582 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時私家車買賣(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)
-

第 A/YL-PH/563 號)

81. 小組委員會得悉劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

82. 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) 經營臨時私家車買賣(為期兩年)
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉介區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。繼續佔用申請地點作臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內這部分的土地大幅增加。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 主席指出，申請地點先前曾數次獲批給規劃許可，以給予申請人時間把有關用途遷往其他合適地點。先前已告知申請人規劃許可不會再獲得續期。

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 繼續佔用申請地點作臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分理據，以支持繼續偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點屬於第 4 類地區，其規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。申請人已獲給予足夠時間把有關用途遷往其他合適地點。申請書內並無提供資料，以證明為何在「露天貯物」地帶內沒有合適地點作申請所涉用途；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內這部分土地大幅增加。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-TYST/378 在劃為「綠化地帶」的元朗白沙村第 119 約地段第 604 號至第 609 號、第 612 號至第 622 號、第 696 號(部分)及第 697 號(部分)闢設臨時野戰場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/378 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時野戰中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點東南面有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請。申請地點不設圍欄，亦沒有清楚劃出界線，而申請書並無提供足夠資料，以證明「防護圍欄」能夠有效防止野戰活動對附近林地造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，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。申請書並無提供資料，以證明會護理申請地點內的現有樹木，並會提供適當的保護樹木措施，從而減少在申請地點進行活動時，對樹木造成的影響。渠務署關注進行發展會對鄰近地區的排水情況造成影響，因為申請地點所處地區附近並無適當的公共排水系統。該區現時可能只有地方性的排水渠。從公共排水的角度而言，申請人須進行合乎要求的排水影響評估，以證明擬議發展不會令鄰近地區的水浸風險增加，並須落實排水影響評估所建議的紓緩措施；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水情況及景觀造成不良影響。

87. 主席及委員提出下列問題：

- (a) 申請地點所屬「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 申請地點是否已搭建文件圖 A-6 的照片所示的構築物；
- (c) 有沒有接獲區內人士提出的反對；
- (d) 鑑於渠務署關注進行發展會對排水情況造成影響，有沒有就野戰中心提交排水建議；以及
- (e) 有關發展的訪客人數及泊車位數量。

88. 關婉玲女士回應時提出下列要點：

- (a) 雖然「康體文娛場所」屬於「綠化地帶」的第二欄用途，但「綠化地帶」其中一項規劃意向是提供土地作靜態康樂場地。野戰活動不能視作靜態康樂活動；
- (b) 申請地點已搭建相關構築物。根據規劃事務監督的資料，已向在申請地點發現作野戰活動用途的涉嫌違例發展發出強制執行通知書；
- (c) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；
- (d) 申請人表示有關發展是供區內村民使用的康樂設施。申請書內並無就訪客人數提供資料；
- (e) 申請人已獲告知政府部門所提出的意見及關注的事宜。二零零八年二月二十二日，小組委員會同意應申請人的要求，延期考慮這宗申請，以給予申請人時間處理有關政府部門所關注的事宜。申請人提交的進一步資料顯示，他已就總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署所關注的保護樹木事宜作出回應，建議設置防護圍欄及豎立警告標誌；以及
- (f) 申請書內並無提供資料以處理渠務署所關注的事宜。由於申請地點及搭建的構築物規模龐大，必須處理渠務署就排水情況受影響而提出的關注事宜。

商議部分

89. 委員大致認為野戰活動亦是一種康樂活動，並非完全不符合「綠化地帶」的規劃意向，但他們就這宗申請提出下列意見及關注事項：

- (a) 申請地點不設圍牆或圍欄，活動範圍可能伸延至申請地點外的「綠化地帶」地區，令受影響範圍擴大；
- (b) 鑑於連接公庵路和申請地點的通道既長且彎曲，並穿過由不同用途佔用的土地，關注預計使用設施的交通量，以及日後管理和維修保養通道的責任屬誰；以及
- (c) 沒有提供資料，以處理政府部門關注的事宜，亦沒有就野戰中心日後的管理和運作方式提供詳細資料，以解釋如何盡量減低對附近地區造成的影響。

90. 謝展寰先生回應主席的詢問時表示，由於申請地點附近主要是貨倉，他認為這是邊緣個案，而申請人應提供足夠資料，以證明有關發展不會對鄰近地區的環境造成不良影響。張少猷先生回應時表示，運輸署提出的意見屬一般性質，要求申請人澄清有關通道日後的交通量，以及管理和維修保養的責任屬誰。

91. 秘書回應一名委員的詢問時表示，小組委員會先前曾拒絕一宗涉及「農業」地帶的同類申請，因為申請書內沒有提供足夠資料。

92. 主席總結說，委員大致認為野戰活動並非完全不符合「綠化地帶」的規劃意向。不過，申請人並無在申請書內提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水情況及景觀造成不良影響。

93. 考慮到委員就申請所涉用途與「綠化地帶」的規劃意向所提出的意見，主席建議刪除載於文件第 13.1(a)及(c)段的拒絕理由。委員表示同意。

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展(包括擬議野戰中心及其通道的管理方式)，不會對附近地區的環境、交通、排水情況及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-TYST/397 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗唐人新村以南山頂政府土地(近電視廣播有限公司轉播站)設置公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/397 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門、電訊管理局、衛生署及機電工程署並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 一名委員表示支持這宗申請。同一名委員請其他委員參考文件第 12.2(c)至(e)段建議附加的指引性質條款，並詢問當局能否因應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、環境保護署(下稱「環保署」)及機電工程署所提出的要求，附加規劃許可附帶條件，以確保申請人會履行有關要求。關婉玲女士回應時表示，環保署及機電工程署所提出的要求屬於法定性質，所以申請人在落實擬議發展前，必須根據相關條例履行有關法定要求。就漁護署提出的意見而言，申請人已承諾履行漁護署的要求。

98. 另外兩名委員表示，通過指引性質條款告知申請人須履行政府部門提出的法定要求，是一貫慣例。主席澄清說，環保署指出，擬議用途是《環境影響評估條例》所指的指定工程項目。申請人須依照《環境影響評估條例》所載的法定程序，在興建指定工程項目前，取得有效的環境許可證。倘申請人未能取得環境許可證，便不可進行擬議發展。

99. 秘書解釋，小組委員會先前曾批准要求在其他地區進行擬議發展的同類申請。附加的規劃許可附帶條件必須能夠履行。不過，為處理委員所關注的事宜，可附加一項一般性質的規劃許可附帶條件，就擬議裝置的設計及落實情況作出規定。主席建議就這宗申請附加下列規劃許可附帶條件，委員表示同意：

「擬議發展的設計及落實情況必須符合機電工程署署長或城市規劃委員會的要求。」

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年六月二十日止。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) 擬議發展的設計及落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 向元朗地政專員申請短期租約，以便設置擬議裝置；
- (b) 留意衛生署署長的意見，即電訊管理局發出的《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》適用。擬議流動通訊無線電發射站附近可讓工作人員及市民進入的任何位置，均須符合就電磁場訂立的相關限制(分別適用於工作人員及市民)。申請設置流動無線電發射站的人士須確保擬議流動無線電發射站附近可讓工作人員及市民進入的任何位置，其非電離輻射水平，在計算同一地點或附近地點的綜合發射效果後，仍符合國際非電離輻射防護委員會分別就工作人員及市民建議的可承受上限。在有關發射站啓用時，須由相關機構在現場直接進行量度，藉以核實是否符合電訊管理局的守則，以確保安全；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即不得為運送工具及物料而對現有行人路進行擴闊或改道工程，並須清楚劃出工程地盤的界線，以及劃出地點臨時存放建築工具、物料及挖掘物料。在工程完成後，須把受干擾的土地恢復原狀，並進行噴草工程；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》附表 2 第 I 部項目 Q.1，任何部分或全部位於現有的「自然保育區」內的工程項目(包括土木工事)，均屬指定工程項目。根據所提供的資料，擬議用途屬《環境影響評估條例》所指的指定工程項目。申請人在進行指定工程項目前，須根據《環境影響評估條例》所載的法定程序，取得有效的環境許可證；
- (e) 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，申請地點西南面設有 400 千伏特架空電纜。從電力安全的角度考慮，申請人及其承辦商必須嚴格遵守下列規則：(i)

根據由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》，在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米闊(電纜塔的中線兩邊各 25 米)的工作走廊；(ii)任何構築物的最高點與導體的最低點之間，垂直距離最短為 7.6 米；以及導體周圍的安全距離最短為 5.5 米；(iii)不得進入任何構築物的頂部；(iv)在地盤平整工程動工前，須向中電提交有關裝置的詳細設計圖及施工說明書，以便中電提出意見；(v)任何時間均不得在最外邊的 400 千伏特導體的六米範圍內，蓋搭柵架及操作起重機和吊機。就在 400 千伏特架空電纜附近進行工程所需採取的安全措施諮詢中電；以及(vi)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》。申請人須注意，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對位於架空電纜附近的部分電子儀器造成不正常干擾；

- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點可能對毗鄰斜坡造成影響或受其影響，申請人須委聘認可人士或具經驗的工程師，研究擬議工程及毗鄰斜坡之間的相互影響。須向地政專員提交研究報告，讓地政處考慮報告結果是否可以接受。向屋宇署提交任何必要的斜坡鞏固工程建議，以便取得許可；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即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，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並按情況諮詢有關地政及維修保養部門；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，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。申請

地點附近並沒有水管，因此不能提供滅火所需的標準水流；以及

- (i) 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》，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)須提交正式申請，以便取得許可，在政府土地進行擬議新工程除外；倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-TYST/398 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 分段至 G 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)及第 1224 號餘段(部分)和毗連政府土地開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/398 號)
-

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

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) 臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點以南和附近地方有易受影響的設施。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期間，當局接獲五份公眾意見，基於噪音、氣味和環境滋擾的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評估，不反對這宗申請。雖然環境保護署和區內人士提出關注，但應留意的是，有關發展規模不大，而且申請地點與附近民居又有其他用途分隔。對於有人關注發展項目可能影響環境，規劃署建議在批給許可時附加條件，限制申請地點的作業時間，並禁止進行噴漆。此外，當局亦會提醒申請人遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以減低擬議發展可以造成的影響。規劃署亦建議批給為期一年較短的許可有效期，以監察申請地點的情況。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 主席指出，批給為期一年較短的許可有效期比較合適，因為可以監察申請地點的情況。

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零零九年六月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，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噴漆活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月二十日或之前)，在申請地點設置一個九公升水

劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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二十日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項而言，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二十日或之前)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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任可一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可。

107 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期一年較短的許可有效期，是為監察申請地點的情況；

- (b) 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；
- (c) 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，對在申請地點搭建違例構築物及佔用政府土地，採取強制執行／管制行動。當局應提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制內。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和土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動。此外，由公庵路通往申請地點的車路穿過政府土地，而有關土地不會進行特別的維修保養工程；
- (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／通道／路徑的土地類別，以及澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在出入口提供的車輛進出通道，應按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號建造，視乎何者適合毗鄰行人路的路面類別而定；
- (f) 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」；
- (g) 就處所貯存／使用危險品的牌照事宜，諮詢消防處牌照及審批總區危險品課；
- (h) 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 條對申請地點的違例構築物採取行動；然而，即使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違例構築物作出追究。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；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內和附近地方有低壓和 11 千伏供電電纜(即架空電纜和地下電纜)。有關人士(即擬議發展的申請人、其承建商及／或地盤工人等)在申請地點內搭建任何構築物前，應徵詢中電意見，並與中電聯絡，把現時設於申請地點界線內的低壓架空電纜及／或擬議構築物附近的 11 千伏電纜移開。有關人士在供電電纜附近進行任何工程前及期間，均須遵守根據《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)]

- (vii) A/YL-HT/551 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2938 號餘段、第 2939 號餘段(部分)、第 2946 號及第 2950 號 B 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/551 號)
-

[陳炳煥先生此時離席。]

簡介和提問部分

108. 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) 把申請編號 A/YL-HT/395 臨時露天存放建築機械及材料的規劃許可續期三年，至二零一一年六月二十四日為止；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點和通道(流浮山道)附近有易受影響用途，預料擬議發展會造成環境滋擾。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期間，當局沒有接獲公眾意見，而民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述的評估，不反對這宗申請。雖然環境保護署提出關注，但應留意的是，過去三年並無接獲關於申請地點影響環境的投訴。因應環境保護署提出的關注，並為紓緩發展項目可能造成的環境影響，規劃署建議在批給許可時附加條件，限制申請地點的作業時間和物料的堆疊高度。此外，當局會提醒申請人遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對鄰近易受影響設施造成的環境影響。由於區內對露天貯物和港口後勤用地有需求，小組委員會最近批准多宗同類申請，准許在同一「綜合發展區」地帶作同類臨時露天貯物和港口後勤用途。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 主席指出，這宗申請是就先前批給的臨時規劃許可申請續期。

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午七時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點外圍 5 米以內的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，除建築機械及材料外，不得在申請地點露天存放其他材料；
- (e) 將申請地點的界線由「鳳降村排水改善計劃」(工務計劃項目第 235DS 號)的工程範圍後移，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/228 和 395 在申請地點提供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二十日或之前)就現有排水設施的狀況提交記錄，而有關記錄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二十日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年三月二十日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十二月二十日或之前)，在每個由貨櫃改裝成的地盤

辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (l) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任可一項，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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途而批給的。當局不會容忍現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的任何其他用途／發展。申請人應立即採取行動，中止這些規劃許可並未涵蓋的用途／發展。

113. 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) 遵守環境保護署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (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。申請人應申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制內；
- (d) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即渠務署將根據工務計劃項目第 235DS 號，在流浮山道政

府土地興建污水管，在申請地點進行的擬議發展，不得侵佔有關土地；以及

- (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，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-HT/552 在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/552 號)
-

[鄭心怡女士和簡松年先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

114. 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) 關於這宗申請的背景，所涉地點的南半部劃為「露天貯物」地帶，北半部劃為「康樂」地帶。申請地點南部涉及五個先前的規劃許可，這宗申請涉及把對上一次獲批的規劃申請(編號 A/YL-HT/540)的有關用途向北擴展，以額外涵蓋「康樂」地帶約 9 400 平方米土地，有關申請(編號 A/YL-HT/524)最近被小組委員會於二零零八年一月十八日拒絕；
- (b) 臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及連接申請地點的通道(新圍路)附近有易受影響的用途，預計申請用途會構成環境滋擾。

渠務署表示申請人並無提交排水建議。運輸署對交通情況表示關注，因為批准申請會為附近地區其他同類申請立下不良先例；

- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾人士的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然申請地點南部的申請用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但在北部露天存放貨櫃，與「康樂」地帶的規劃意向並不相符。申請地點北部靠近位於「鄉村式發展」地帶的祥降圍鄉村式發展及其東面的民居。申請地點北部的申請用途與附近村屋群不相協調。申請書內並無提供充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，該發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途的申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成負面影響。批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。

115. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

116. 主席表示，申請地點南部位於近新圍路的「露天貯物」地帶的申請用途可予容忍。不過，把貨櫃場的範圍向北擴展，可能對新圍路的容量造成影響。

117. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點北部的申請用途與附近村屋群不相協調，尤以該地點東面的民居及北面的鄉村式發展群為然；

- (b) 把貨櫃場向北擴展，不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書並沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (c) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途的申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，因為有政府部門提出負面意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成負面影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-MP/166 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「鄉村式發展」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號、第 105 約地段第 1266 號餘段(部分)、第 1267 號(部分)及第 1268 號(部分)和毗連政府土地進行綜合住宅發展(包括修復和管理濕地的建議)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/166 號)
-

118. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。小組委員會得悉葉天養先生目前與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此他就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故此葉先生仍可繼續參與會議。

簡介和提問部分

119. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年六月二日要求當局延期一個月考慮這宗申請，以便有較多時間與香港鐵路有限公司聯絡，處理路政署所提出擬議發展項目或會與高速鐵路的初步路線有衝突的問題，以及就其他政府部門的意見作出回應。

商議部分

120. 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，以待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，給予一個月時間(直至二零零八年七月二十日為止)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)]

(x) A/YL-NSW/180 擬在劃爲「未決定用途」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 分段第一小分段、第 880 號 B 分段第一小分段、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. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年六月五日要求當局延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，就政府部門的意見作出回應。

商議部分

122. 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，以待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，自小組委員會在二零零八年四月十八日決定延期考慮這宗

申請以來，一共給予申請人四個月時間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)]

(xi) A/YL-NTM/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 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)

123. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的數間附屬公司提交。小組委員會得悉葉天養先生目前與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此他就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故此葉先生仍可繼續參與會議。

簡介和提問部分

124. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年六月二日要求當局延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，就政府部門的意見作出回應。

商議部分

125. 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，以待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，自小組委員會在二零零八年三月二十八日決定延期考慮這宗申請以來，共給予申請人四個月時間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。

[閉門會議]

- (xii) A/YL-LFS/137 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1836 號、第 1840 號、第 1863 號、第 1864 號(部分)、第 1865 號、第 1866 號、第 1867 號、第 1868 號、第 1869 號、第 1870 號及第 1871 號和毗連政府土地進行廟宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/137 號)
-

126. 小組委員會獲悉劉志宏博士就此議項申報利益，原因是他目前與安誠工程顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。他已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

127. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年六月四日要求當局延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備交通影響評估，回應運輸署所提出的技術問題。

商議部分

128. 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，以待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。當局曾多次延期考慮這宗申請，合共達 35 個月之久。小組委員會在二零零七年四月十三日對上一次批准延期時，已表明除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。因此，今次是小組委員會所批准的最後一次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／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。關女士和李先生此時離席。]

議程項目 9

其他事項

129. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。