

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零零八年九月五日下午二時三十分舉行的 第 379 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

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界西  
李欣明先生

署理環境保護署助理署長(環境評估)  
黃漢明先生

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**

陳曼琪女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

### 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八月十五日  
第 378 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」)二零零八年八月十五日第 378 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，並無續議事項。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、王愛儀女士和鄭志豪先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/15 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的大嶼山梅窩  
近大地塘村的政府土地闢設公用事業設施裝置  
(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-MWF/15 號)

---

### 簡介及提問部分

3. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一份意見書對申請表示支持，但另一份提出反對，關注用作發展小型屋宇的土地會供不應求；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議的電力組合式變壓站是必要的公用事業設施，用以滿足該區增長的電負荷需求。有關發展的規模細小，可與附近地區的低層村屋互相協調，不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。至於有公眾意見認為用作發展小型屋宇的土地會供不應求，由於申請地點位於分區計劃大綱圖劃為「鄉村式發展」地帶的地區外，因此，批准這宗申請並不會影響預留作發展小型屋宇的土地。

4. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

5. 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九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實擬議發展的建築設計、外牆物料和色調建議，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；以及
- (c) 提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

6. 小組委員會亦同意告知申請人留意下述事項：

- (a) 消防處處長的意見，即現有緊急車輛通道的最少淨闊度為 4.5 米，申請人須為該通道進行維修保養。消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 地政總署離島地政專員的意見，即申請人須向離島地政處申請直接批出申請地點，以進行擬議用途，並須支付地價和行政費；
- (c) 運輸署助理署長 / 新界的意見，即申請地點前面的通道是緊急車輛通道，專供緊急車輛使用。申請人須注意，並無車輛通道連接擬議地點；以及
- (d) 水務署總工程師 / 發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。如因擬議發展而須進行改道工程，申請人須承擔有關工程的費用。

[吳祖南博士此時到席。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/157 擬在劃為「綠化地帶」、「康樂」及「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 分段和毗鄰政府土地興建十幢屋宇(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

7. 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) 擬建十幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

[鄭心怡女士此時到席。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名西貢區議員提交。他關注附近居民享受綠化環境的權利，並憂慮申請書所顯示的車路可能會造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所載的評估，不反對這宗申請。雖然擬議發展並不完全符合《評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定，但有關發展在一九九五年已獲批給規劃許可，許可也獲多次續期。審批小型屋宇申請的程序亦已進入後期階段。因此，小組委員會可從寬考慮這宗申請。此外，北港村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且有關發展與建有村屋羣的附近地區並非不相協調。有關的政府部門不反對這宗申請。至於公眾有關對綠化環境的影響和車路的意見，規劃署建議附加有關美化環境和提供緊急車輛通道的規劃許可附帶條件。

8. 主席詢問，闢設擬議緊急車輛通道的土地是否由申請人擁有。王愛儀女士回應說，緊急車輛通道區並不屬於申請人。當局會附加有關提供緊急車輛通道的規劃許可附帶條件，申請人須作出必要的安排，以提供有關通道。

[簡松年先生此時到席。]

#### 商議部分

9. 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九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提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) 提供緊急車輛通道，而有關通道必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 為現有的污水渠提供排污駁引設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就批地以落實擬議小型屋宇申請的事宜，與地政總署西貢地政專員聯絡；
- (b) 就向擬議發展供水的事宜，與水務署總工程師／發展(2)聯絡。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總工程師／發展(2)的要求；以及
- (c) 就提供其他消防裝置和滅火水源的要求，與消防處處長聯絡。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/68-3 擬對劃為「綜合發展區」地帶的  
將軍澳第 86 區的綜合商業和住宅發展總綱發展藍圖  
作出 B 類修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/68-3 號)

---

11. 這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交。由於運輸及房屋局副秘書長(運輸)<sup>1</sup>是港鐵董事局成員，而運輸署助理署長是其候補委員，故運輸署的李欣明先生就此議項申

報利益。

[李欣明先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議對先前根據編號 A/TKO/86 的申請核准的總綱發展藍圖作出修訂；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 西貢民政事務專員表示，曾諮詢 33 名人士，包括西貢區議員、相關地區委員會和業主立案法團的主席及成員，以及其他受影響的人士。一名西貢區議員支持有關建議。一名同時擔任富康花園業主立案法團主席的西貢區議員反對有關建議，理由是申請人並無提供足夠詳情，包括沒有就核准和擬議的總綱發展藍圖作出比較，以及沒有提出支持擬議修訂項目的理據。他在接獲這宗申請的資料後，仍繼續反對申請。其餘 31 名受諮詢的人士並無就申請表達意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。有關的 B 類修訂主要涉及修訂休憩用地的設計和建築形式、內部通道的布局、入口／出口安排和行人路的設計，以及延長發展計劃的期限。這些修訂均屬輕微性質，主要是反映對有關計劃的詳細設計所作的進一步修訂／改良，因此可予以接受。當局會保留先前的規劃許可附帶條件，並進行適當的修訂。由於有些發展階段的建築工程正在進行或已接近完成，申請人不須延長規劃許可的有效期。

13. 鄭志豪先生在回應一名委員的提問時表示，申請人已履行先前關於提交環保大道鋪築低噪音路面可行性報告的條件，而有關報告亦符合路政署署長的要求。因此，有關條件已獲撤銷，而且並沒有包括在現有申請的規劃許可附帶條件列表內。

#### 商議部分

14. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下列(b)至(ad)項的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，而有關資料和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就申請地點設計和採取環境紓緩措施(包括但不限於消減噪音措施)，而有關設計和措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，提供路政署署長在二零零六年七月二十八日所批准的環保大道鋪築低噪音路面可行性報告所確定的噪音緩解措施或任何其他替代措施，並繼續採取上述措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交並實施環境監察及審核計劃，以確保第 86 區日後的居民免受將軍澳工業邨工業活動可能產生的噪音影響，而有關計劃和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並實施監察工作和應變計劃，以處理堆填區可能出現的沼氣外洩和污水滲漏問題，而有關計劃和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (g) 設計並提供緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在擬議發展第二階段計劃的居民遷入前，落實和完成二零零六年九月「經修訂的最後報告-進一步的交通影響評估」所建議進行的路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就通往申請地點的車道及申請地點內的道路和路旁上落貨設施進行詳細設計，並安排提供有關通道和設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就申請地點內的道路鋪蓋路面工程進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 設計和建造臨時和永久的綜合公共交通交匯處，並預計兩者的交接時間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 為有關發展設計並建造單車徑和單車泊車系統，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就環保大道和石角路交界處的行人通道設施足夠與否，提交詳盡的評估報告，並提供報告內所確定的改善措施，而有關評估和措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，就申請地點的有蓋行人通道系統和跨越 D10 道路(即將稱為 L861 道路)的行人天橋進行設計，並提供有關設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (p) 就一條跨越 D9 道路的行人天橋和兩條可能興建並跨越環保大道的天橋進行設計，並興建結構支撐和接駁設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (q) 就發展總綱藍圖提交經修訂的視覺影響評估研究，並落實該研究所確定的紓緩措施，而有關研究和措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 為擬議發展第一階段第一和第二組項目設計和提供梯狀平台，而有關設計和設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (s) 設計並提供排水和排污設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (t) 劃定申請地點的水管專用範圍，而有關範圍必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (u) 設計並提供最少 2.3 公頃的地區休憩用地和最少 7.07 公頃的鄰舍休憩用地，而有關設計和用地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，設計、提供、保養和管理申請地點南面界線與 D9 道路之間一條三米闊的狹長綠化地帶，而有關設計、設施和保養管理情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (w) 設計並提供垃圾收集站，而有關設計和設施必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (x) 提供一塊室內康樂中心用地，而有關用地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (y) 設計並提供幼稚園，而有關設計和設施必須符合教育局局長或城規會的要求；

- (z) 設計並提供三所小學和兩所中學，而有關設計和設施必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (aa) 設計並提供兒童和青少年服務中心、鄰舍老人中心、託兒所、老人中心和安老院的綜合服務設施，而有關設計和設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (ab) 設計並提供社區會堂，而有關設計和設施必須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (ac) 設計和提供一個警隊裝備室，而有關設計和設施必須符合警務處處長或城規會的要求；以及
- (ad) 根據綜合交通影響評估，提交並實施擬議發展的分階段發展計劃，而有關計劃和實施情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 與土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便按申請人建議，在批地條款中加入一項條文，訂明須在申請地點南面界線採取消減噪音措施，以配合 D9 道路的建築工程；
- (c) 與康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署拓展處處長／新界東及地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便按申請人建議，就有關申請地點南面界線和 D9 道路之間一段 10 米的狹長綠化地帶的實施、保養和管理事宜制定細節；

- (d) 由於申請地點部分範圍位於策略性污水排放計劃隧道保護區內，因此須根據《認可人士作業備考》第 165 號和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提交建設工程計劃；
- (e) 分期進行有關發展第三階段的建築工程，以便臨時的綜合公共交通交匯處可繼續運作，直至永久的綜合公共交通交匯處竣工；以及
- (f) 在進行擬議的水管工程前，向水務署署長提交有關在申請地點東南部設置總水錶房的建議和有關水管工程的建議，以待審批。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、王愛儀女士和鄭志豪先生出席會議解答委員的詢問。葉女士、王女士和鄭先生均於此時離席。]

[李欣明先生此時返回席上。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林偉文先生、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 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/374 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門第 45 區第 300 約地段第 33 號餘段  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/374 號)

---

簡介和提問部分

16. 小組委員會知悉申請人在二零零八年八月十四日要求延期兩個月考慮該申請，以便就政府部門所提意見，尋求解決方法。

### 商議部分

17. 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有關申請。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/45 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
天水圍第 104 區短期租約第 1975 號的政府土地  
闢設社會福利設施、訓練中心及政府診所(社區健康中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/45 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 該申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員應就此議項申報利益：

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身分                  | ● 現出任房委會策劃<br>小組委員會委員                                |
| 夏鎋琪女士<br>以民政事務總署助理署長(2)<br>身分(因事缺席) | ● 現為民政事務總署署長的<br>候補委員，民政事務總署<br>署長出任房委會策劃小組<br>委員會委員 |
| 苗力思先生                               | ● 現為地政總署署長的候補  |

地政總署助理署長／新界

委員，地政總署署長出任  
房委會委員

鄭恩基先生

• 前房委會委員

19. 陳炳煥先生表示曾擔任房委會委員，但現已離任超過三年。秘書解釋，若委員離開某機構達三年以上及沒有參與之前有關的項目，可無須申報利益。

20. 由於申請人要求延期考慮有關申請，已申報利益的委員獲准留下參加會議。

### 簡介和提問部分

21. 小組委員會知悉申請人在二零零八年八月二十八日要求延期至下次會議(即二零零八年九月十九日)才考慮該申請，以便就政府部門所提意見，尋求解決方法。

### 商議部分

22. 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有關申請。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/285 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗屏山第 123 約地段第 285 號餘段

闢設臨時私家車停車場(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/285 號)

---

[梁廣灝先生及鄺心怡女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私家車停車場；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗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——基於文件第 11 段所載評估，規劃署認為有關申請可予容忍，為期三年。元朗地政專員表示，申請地點現時並無小型屋宇的申請。此外，當局認為批准該臨時性質的申請，不會窒礙「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。擬議停車場只供私家車停放，與附近土地主要屬住宅的用途並非不協調。發展項目規模不大，加上其性質緣故，不大可能會對附近地區造成重大的不良影響。

[梁廣灝先生此時返回席上。]

24. 林永文先生回應一名委員的詢問時指出，申請人並無履行先前規劃申請的一些附帶條件，因土地問題仍未解決，並且未能落實該申請所需工程。委員知悉當局建議批給較短的履行條件期限，以便密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。

### 商議部分

25. 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。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年九月五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七

時不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，如車輛未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊貨車、旅遊巴、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十二月五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議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，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 按建議在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十二月五日或之前)提供排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)或(c)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述(d)、(e)或(f)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；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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在開展申請地點的申請用途前，應已事先取得規劃許可；

- (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(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定道路，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須向運輸署提交通道建議，徵求同意。如運輸署同意，申請人須在路口興建出入通道及按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適合毗連行人路類別而定)進行有關工程。申請地點與福順街之間的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (g) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾。

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

27. 小組委員會知悉申請人在二零零八年八月五日要求延期考慮該申請，以便有較多時間就該申請爭取村民的支持。一旦獲得村民的支持，申請人會提交最新的技術建議。

### 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有關申請。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/563 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 797 號餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)及第 801 號(部分)，以及第 129 約地段第 3299 號餘段(部分)、第 3300 號(部分)、第 3301 號、第 3302 號(部分)、第 3316 號(部分)、第 3317 號(部分)、第 3323 號 A 分段(部分)、第 3324 號 A 分段、第 3324 號 B 分段、第 3325 號(部分)及第 3326 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(存放紙張)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/563 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 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) 關設臨時貨倉(存放紙張)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持該申請，原因是申請地點及通道(屏廈路)附近一帶有易受影響用途，相信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，元朗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——基於文件第 12 段所述評估，規劃署認為有關申請可予容忍，為期三年。根據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」)，申請地點位於第 1 類地區，申請用途與附近用途並非不協調。此外，批給該臨時性質的申請，為期三年，不會窒礙分區計劃大綱圖內有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，原因是尚未有計劃／已知意向落實分區計劃大綱圖的規劃用途。儘管環保署署長不支持該申請，但建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間及活動種類。小組委員會最近批准同一

「綜合發展區」地帶的多項同類申請，因此批准該申請，與小組委員會先前所作決定一致。

30. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

31. 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。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年九月五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，星期一至星期五晚上六時至翌日早上九時，以及星期六下午一時至翌日早上九時，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夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切削、拆除、清洗、修理、壓縮、拆封、重新封存活動及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交經修訂美化環境建議，述明現有及建議栽種的樹木。有關建議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，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月五日或之前)落實，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六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交消防裝置建議(包括灑水系統)，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(包括灑水系統)須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月五日或之前)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六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交排水影響評估，而有關評估須符合渠務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(即在二零零九年六月五日或之前)，落實並維持排水影響評估所確定的紓緩水浸措施以及提供雨水渠，而有關情況須符合渠務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(即在二零零九年三月五日或之前)，提交有關妥善在申請地點興建入口通道的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月五日或之前)，提供妥善的入口通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 如未有在規劃許可有效期內的任何時間履行上述(a)、(b)或(c)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 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，應已事先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他現有用途／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／發展項目；
- (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) 依照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》的最新版本辦理；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在路口興建出入通道及按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適合毗連行人路類別而定)進行有關工程；
- (f) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定。預計在考慮構築物的設計／性質時，有需要提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。就擬訂消防裝置建議，須告知申請人參考「最低限度之消防裝置及設備守則」的現行版本有關擬議辦公室及貨倉的規定(分別載於第 4.14 段「低層商業樓宇」及 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」)。關於這點，亦須告知申請人以下事宜：
  - (i) 建築圖則應按比例繪製及述明尺寸；以及
  - (ii) 建築圖則須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。

另外亦告知申請人須在貨倉(有蓋樓面面積超過230平方米)設置灑水系統；如有需要，他可向新建設課徵詢意見；

- (g) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬根據集體政府租契批出的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管範圍；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即屏廈路路面擴闊工程(「屏廈路改善工程(厦村段)」，合約編號 CV/2006/01)已在二零零七年十二月動工，在工程進行期間，申請地點的出入口可能會受影響，申請人並無資格因而獲得賠償；以及
- (i) 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。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/169 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗米埔銀杏路錦繡花園市中心 C 座 1 樓 16 號室  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/169 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 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) 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反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗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——基於文件第 12 段所述評估，規劃署不反對該申請。當局認為有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 的規定。該補習學校設於商業樓宇一樓，與附近處所現時的用途並非不協調，相信擬議用途對錦繡花園住戶不會造成干擾。補習學校規模不大，不大可能會對附近地區造成重大的不良影響。

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。小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 在繼續經營學校(補習學校)前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 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；以及
- (c) 與申請處所的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/182 擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地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  
關設加油站  
(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

36. 小組委員會知悉劉志宏博士最近與何田顧問工程師有限公司有業務往來，他已就此議項的申請申報利益。他就未能出席會議致歉。

37. 小組委員會知悉申請人在二零零八年八月十二日要求延期考慮該申請，以便有時間就政府部門所提意見，尋求解決方法。

### 商議部分

38. 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(即共四個月)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。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/185 在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段  
的臨時「駕駛學院及附屬用途」的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/185 號)

---

#### 簡介和提問部分

39. 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) 為臨時「駕駛學院及附屬用途」的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/165)續期三年，至二零一一年九月五日止；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；

[鄭心怡女士此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為駕駛學校對整個元朗區十分重要，而申請人亦能妥善管理場地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為這宗申請可予以容忍，為期三年。批給臨時性質的許可，並不會令該區的長遠規劃意向難以實現。附近的用途主要是空置土地和山貝涌口村的低層鄉村民居，臨時駕駛學校與這些用途並非不相協調。現時這宗申請要求為先前的規劃許可(編號 A/YL-NSW/165)續期，而申請人已履行先前規劃許可所附加的全部規劃許可附帶條件。預計有關發

展不會對交通、排水情況、環境、生態和視覺效果造成不良影響。

40. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年九月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上九時三十分後在申請地點外面對重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，先前根據編號 A/YL-NSW/165 的規劃申請而落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點內的現有消防裝置必須時刻妥為保養；
- (e) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意機電工程署署長的意見，即有關團體在申請地

點搭建任何構築物前，應先諮詢中華電力有限公司（下稱「中電」）。倘申請地點範圍內及／或構築物附近的現有低壓及／或 11 千伏特架空電纜／地底電纜須改變路線，有關團體便須聯絡中電，以安排適當的改變路線工程。有關團體在供電電纜附近進行任何工程前或工程期間，均須遵守根據《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》；以及

- (b) 留意屋宇署的意見，即任何建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。須根據《建築物條例》就任何擬議新工程（包括任何臨時構築物）正式提交申請，以供審批。如申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物（規劃）規例》第 19(3) 條釐定發展密度。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/227 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的 元朗牛潭尾第 105 約地段第 1392 號餘段(部分)、第 1395 號餘段(部分)、第 1396 號、第 1397 號餘段(部分)、第 1398 號(部分)、第 1399 號、第 1400 號、第 1401 號、第 1485 號、第 1486 號、第 1633 號(部分)、第 1634 號(部分)、第 1635 號、第 1636 號、第 1637 號及第 1638 號(部分)  
和毗連政府土地  
開設臨時「全新私家車及貨車  
(包括中型貨車和貨櫃車)銷售中心」(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/227 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 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) 擬議臨時「全新私家車及貨車(包括中型貨車和貨櫃車)銷售中心」(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近(約 10 米至 100 米以外)有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。申請地點附近並無同類的汽車銷售中心。申請地點部分地方被草地覆蓋，部分被瀝青覆蓋，範圍內沿界線有一些樹木。擬議臨時汽車銷售中心的性質與現有鄉郊景觀特色不相協調，會進一步削弱景觀質素。渠務署總工程師／新界北表示不反對這宗申請，條件是申請人考慮修訂地盤界線，把明渠包括在內，並且設計跨越明渠的結構性過路處；
- (d) 在法定公布期內接獲三份表示反對申請的公眾意見書，提意見人是新田鄉鄉事委員會、一名米埔村村

民和一群米埔居民(共八人)，反對理由是噪音污染、增加水浸的威脅、土地糾紛、破壞該區的寧靜、環境污染和導致外人湧入該區；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議發展並不符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13D。所申請的用途並不符合「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；申請書內並無有力理據支持偏離該規劃意向，即時僅屬臨時性質亦然。擬議用途與附近鄉郊村落不相協調，在該「住宅(丙類)」地帶內沒有同類申請曾獲得批准。批准申請會為該區的同類申請立下不良先例。

44. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合申請地點所屬「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；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。申請書內並無有力理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13D，即並無特殊情況支持批准申請；申請地點先前並無獲批給任何規劃許可；當局接獲政府部門提出的負面意見及區內人士提出的反對；以及申請人並無提交相關技術評估／建議，以證明有關用途不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；
- (c) 擬議發展與附近的鄉郊村落不相協調，特別是北面、東南面和西南面的民居；以及

- (d) 該「住宅(丙類)」地帶內先前並無同類申請獲批給許可，批准申請會立下不良先例；倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令附近地區的環境質素普遍下降。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/228 把劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾  
第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、第 2758 號  
餘段、第 2759 號、第 2760 號、第 2761 號  
A 分段、第 2761 號餘段、第 2762 號(部分)、  
第 2765 號(部分)及第 2803 號餘段和毗連政府土地  
用作臨時商店及服務行業用途(貨車銷售辦公室)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/228 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業用途(貨車銷售辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，提意見人表示擔心申請地點侵佔附近居民所使用的一條現有車輛通道，交通可能亦會受到阻塞；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關發展符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13D。所申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關地點涉及兩宗獲批准的申請。申請人已履行上一宗獲批准申請所提出的全部規劃許可附帶條件，而自先前申請獲得批准後，規劃情況並無改變。在涉及使用現有車輛通道的公眾意見方面，根據申請人所述，並不會有車輛停泊在車輛通道上，而附近的村民可自由使用該車輛通道。

47. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年九月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 後移申請地點界線，以免侵佔地盤入口附近的政府土地，讓渠務署及其代表可在政府部門提出要求時進行渠務保養工程；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，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(即在二零零九年三月五日或之前)就申請地點上的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月五日或之前)提供所建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交包括保護樹木計劃在內的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年六月五日或之前)落實包括保護樹木計劃在內的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請短期豁免書或短期租約，以便把非法佔用政府土地的情況和有關用

地上的違例構築物納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款／土地管制計劃採取適當的行動；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，以確保：
  - (i) 給予渠務署或其認可代表通行權，讓他們可隨時進入申請地點進行視察或就公共排水渠進行保養工程。有關通道必須沒有障礙物阻擋，亦不得被護欄、邊界牆及圍板等任何實物封鎖及包圍。倘當局提出要求，申請人須在 24 小時內清除通道範圍內的所有障礙物，以便進行其排水工程。對於通道內將進行的任何排水保養工程，不得就所導致的任何損壞向渠務署或其認可代表追討賠償及追究責任；以及
  - (ii) 申請人不得干擾申請地點範圍內或附近的任何現有排水渠和河道。申請人須自費興建並保養所有擬議排水設施。以申請地點為起點的排水渠道接駁點須連接古洞路的現有大溝渠。然而，如申請人希望使用村內其他的排水渠作接駁用途，須徵詢元朗民政事務專員的意見。鄉村的排水渠也許由元朗民政事務專員負責保養，須尋求他對建議的意見。申請地點附近並無污水收集設施可作接駁用途。在污水排放和處理方面，申請人須徵詢環境保護署署長的意見。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程徵詢元朗民政事務專員的意見，以確保申請地點日後在排放污水方面暢通無阻；
- (e) 採用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》內所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即向消防處提交載有消防

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時，宜參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」內的規定。申請人提供的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；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌該等工程。這次申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受任何在申請地點搭建的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/308 在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村  
第 107 約地段第 1427 號(部分)  
關設臨時動物寄養所(狗房)及繁殖區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/308 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 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) 臨時動物寄養所(狗房)及繁殖區(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為可以容忍有關申請，為期三年。就這宗申請批給臨時許可，並不會妨礙「農業」地帶的規劃意向。有關發展使用現有的豬舍作動物寄養和繁殖用途，與附近的土地用途並非不相協調。有關地點涉及一項有效的規劃許可，用途與現時這宗申請類似，有效期至二零零九年八月四日，而所有規劃許可附帶條件均已履行。在申請地點西南面有兩宗作動物寄養用途的同類申請獲小組委員會批准。當局在法定公布期內並無接獲區內人士就申請提出的反對。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 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，至二零一一年九月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點範圍內根據編號 A/YL-KTN/253 的申請而設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)重新栽種樹木，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六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交消防裝置建議和緊急車輛通道建議，而有關情況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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月五日或之前)提供消防裝置和緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；

53. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，可能會對違規情況採取執行契約條款／土地管制行動。申請人須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把非法佔用政府土地的情況和有關地段上的違例構築物納入規管範圍。倘元朗地政處並無接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行土地管制計劃／執行契約條款計劃採取適當的行動。
- (c) 採用環境保護署署長頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾，並繼續遵守《水污染管制條例》所載的規定，以紓緩任何潛在影響；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即一條現有主水管會受到影響，申請人須把主水管中線起計1.5米內的範圍，劃為水務署的水務專用範圍；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須設置一條可讓消防車

迅速而安全地通行的通道，作為通往申請地點的緊急車輛通道。此外，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。詳細的消防安全規定會在正式收到整體建築圖則後制定；在這方面，申請人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；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這次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或其他成文法則採取適當的行動。此外，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。申請人須留意，必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，提供緊急車輛通道通往申請地點的所有建築物。此外，當局會在提交建築圖則的階段作出詳細考慮；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，以便改變架空電纜的路線，使其遠離擬議構築物。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》。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/438 擬在劃為「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 618 號餘段興建屋宇(地積比率限制略為放寬至約 0.59 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/438 號)

---

### 簡介和提問部分

54. 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) 擬議屋宇(地積比率限制略為放寬至約 0.59 倍)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請人既沒有顯示設計方面的優點，亦沒有提出支持擬略為放寬地積比率的理據。地積比率由 0.4 倍放寬至 0.59 倍，會導致布局擠迫。隔音屏障可能會造成負面的視覺影響，但卻沒有其設計方面的資料。申請人未有提及地盤界線沿線發現的現有樹木，亦沒有提交美化環境建議或現有樹木調查以支持其申請。環境保護署署長並不支持這宗申請，因為申請地點可能會有潛在的工業／住宅接界問題；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，提意見人是八鄉鄉事委員會和一名市民；前者認為在規劃署就八鄉區進行綜合土地用途檢討前，不應就某個特定地區／用地批准改變土地用途或放寬地積比率；後者則擔心擬議發展會影響排水和污水；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。就屋宇發展把地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.592 倍的建議，增幅達 48%，看來並不算輕微。申請人既沒有顯示設計方面的優點，亦沒有提出理據，以支持就「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶略為放寬地積比率限制的建議。放寬地積比率限制的建議會導致布局擠迫，建築物的覆蓋範圍過大，亦會削弱申請地點美化環境的機會。擬議隔音屏障可能會造成負面的視覺影響，但卻沒有其設計方面的資料。擬議發展並不符合城規會規劃指引編號 38，因為申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對申請地點和附近鄉郊地區的環境、景觀及排水設施造成負面影響。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的鄉郊環境質素普遍下降。

55. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

56. 一名委員表示，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是容許互相協調的用途，以改善環境。就擬議用途般的住宅用途而言，雖然他也認同發展密度過高，但應該符合規劃意向。然而，他留意到有關申請的拒絕理由含有該地帶內不鼓勵住宅發展的信息。委員大致同意這個評論。秘書表示須修訂拒絕理由(b)及(c)項，以清楚表明擬議發展不獲支持，是由於申請人並無提供足夠資料，以處理在環境、景觀及排水方面的問題。主席同意，拒絕申請的主要理由，應該是並無足夠資料支持放寬地積比率的建議、處理在環境、景觀及排水方面的問題，以及地積比率過高，拒絕理由(b)及(c)項將會修訂。

57. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 把「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.592 倍的建議，增幅達

48%，並不算輕微。申請書內既沒有提出設計方面的優點，亦沒有提出有力理據，足以支持放寬「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地積比率限制；

- (b) 擬議發展並不符合城規會規劃指引編號 38，因為申請書內並無提供足夠資料，以處理環境、景觀及排水方面的問題；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會對環境造成負面影響。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/570 擬在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗水潤石粉錦公路  
第 111 約地段第 95 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築機械及材料(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/570 號)

---

[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／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) 擬議臨時露天存放建築機械及材料(為期一年)；

- (c) 政府部門的意見——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，因為擬議用途大有可能會對附近一帶的村屋造成負面影響。申請地點的面積很小，可能並無空間可以預留作分隔申請地點與村屋的園景緩衝區。有兩宗先前的規劃申請已遭小組委員會否決。申請人沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對現有樹木和附近的屋宇造成負面影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為緊貼申請地點東面和東南面有一些易受影響的用途(包括民居)，預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲任何公眾意見書，元朗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——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展既不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，亦不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水、環境和景觀造成負面影響。此外，申請書內並無提供資料，以證明在有關「露天貯物」地帶內沒有合適的用地可用作所申請的發展。再者，亦沒有充分理由說明何以有關作業須位於該區的鄉村環境內。

59. 一名委員詢問，儘管先前的兩宗規劃申請已遭拒絕，申請地點目前是否仍在運作？關婉玲女士回應說，申請地點涉及先前的一宗規劃強制執行個案，因為該地點曾用作非法貯物用途。當局已在二零零八年一月二十三日就上述個案發出警告信，其後進行的實地視察發現，該項違例發展已經中止。

#### 商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」

地帶的規劃意向，即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。申請書內沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合有關「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)的規定，即並無特殊情況支持批准申請。此外，申請地點先前未獲批給規劃許可，而且有政府部門對擬議發展的潛在負面影響提出負面意見；
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水、環境和景觀造成負面影響；以及
- (d) 在申請地點以西橫越粉錦公路處有一塊土地在分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶。該地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。申請書內並無提供資料，以證明在有關「露天貯物」地帶內沒有合適的用地可用作所申請的發展。此外，亦沒有充分理由說明何以有關作業須位於該區的鄉村環境內。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/406 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗山下村第 119 約地段第 489 號(部分)、  
第 490 號 A 分段及第 723 號(部分)  
關設臨時野戰中心辦公室連附屬貯物區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/406 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月十四日要求延期至二零零八年九月十九日舉行下一次會議時才考慮其申請，以便小組委員會可在同一會議上考慮現時這宗申請和編號 A/YL-TYST/407 的申請。

### 商議部分

62. 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。小組委員會並同意，如再沒有接獲須予公布，以供公眾提出意見的進一步資料，這宗申請須在下一次會議(即二零零八年九月十九日)提交小組委員會考慮。

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

[吳祖南博士此時離席。]

## 議程項目 20

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

63. 小組委員會得悉劉志宏博士就此議項所涉的申請申報利益，因為他近期與黃志明建築工程有限公司和安誠工程顧問有限公司有業務往來，而這兩間公司是這宗申請的顧問。劉博士已就未能出席會議致歉。

64. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年八月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間處理規劃署就發展建議的布局和設計所提出的關注事項／問題。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/373 在劃為「綠化地帶」的  
大埔南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段  
第 1 小分段及第 618 號 B 分段餘段(部分)  
闢設臨時貨倉存放瓷磚(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/373 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 存放瓷磚的臨時貨倉(為期三年)；

[陳炳煥先生此時返回議席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為南華莆最接近的村屋在申請地點西北面，距離約 82 米，預計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，大埔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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為可對這宗申請予以容忍，為期三年。附近地區已有露天貯物用途，臨時貨倉與有關用途並非不相協調。批准臨時用途並不會令長遠規劃意向難以實現。自從上次批給臨時規劃許可後，規劃情況並無重大改變。就現時這宗申請批給規劃許可，與

小組委員會先前的決定一致。就環保署署長的意見而言，由於有關發展是在密封的貨倉存放瓷磚，對附近地區的環境造成重大不良影響的可能性不大。為盡量減少可能對環境造成的影響，建議申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。有關發展不會對現有天然景觀造成影響，亦不會對附近環境的視覺效果造成額外的不良影響。

67. 一名委員得悉該區大致上已被露天貯物用途佔用，便詢問該區長遠的規劃用途。鄭禮森女士回應時表示，由於該區已廣泛用作露天貯物用途，待「大埔(麻笏河、九龍坑和南華莆)排水系統改善工程」竣工後，便有需要對「綠化地帶」的用途地帶作出檢討。主席補充說，由於該區的用途已改變，應盡快展開土地用途檢討。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年九月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面核准，亦不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年三月五日或之前)提交避免污染或沾污集水區的保護措施建議，而有關建議必須符合水務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的九個月內(即二零零九年六月五日或之前)落實避免污染或沾污集水區的保護措施建議，而有關落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年三月五日或之前)提交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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年六月五日或之前)落實提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必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的六個月內(即二零零九年三月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年六月五日或之前)落實美化環境建議，而有關落實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未能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；
- (k) 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)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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續把申請地點用作申請所涉用途；
- (b) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (c) 留意由水務署提出的詳細意見(載於文件附錄 V)；以及
- (d) 留意由機電工程署署長提出的意見(載於文件第 10.1.10 段)。

### 議程項目 22 及 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 議程項目 22

A/NE-KTN/129 擬在劃為「農業」地帶的  
上水河上鄉第 95 約地段第 1360 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/129 號)

---

#### 議程項目 23

A/NE-KTN/130 擬在劃為「農業」地帶的  
上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 1360 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-KTN/130 號)

---

70. 委員注意到，兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點位置接近，並位於同一個地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(申請編號 A/NE-KTN/129 及 A/NE-KTN/130，每宗申請各擬建一幢屋宇)；

[簡松年先生此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見—運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，認為應把新界豁免管制屋宇的發展盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點屬於「優質」農地，復耕潛力高，而且附近的農業活動仍然活躍；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持規劃申請編號 A/NE-KTN/129。北區民政事務專員告知，上水區鄉事委員會主席支持這兩宗申請，而河上鄉的村代表和北區區議員則對這兩宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。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》，即申請地點和小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於河上鄉村的「鄉村範圍」內，而且同一鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。就漁護署署長提出的意見而言，申請地點接近「鄉村式發展」地帶的界線，而擬議新界豁免管制屋宇發展與毗鄰鄉村及附近饒富鄉郊特色的環境，並非不相協調。就運輸署助理署長／新界提出的意見而言，雖然申請地點剛在河上鄉村的

「鄉村式發展」地帶外，但仍完全位於「鄉村範圍」內。此外，小組委員會曾在附加附帶條件的情況下，批准三宗同類小型屋宇發展申請。

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，批准申請編號 A/NE-KTN/129 及 A/NE-KTN/130。規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

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

74. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；
  - (ii) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

(iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須在進行道路工程前，先取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/387 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔麻布尾村第 8 約地段第 578 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-LT/387 號)

---

### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍。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，因為申請地點曾是常耕農地，而且擬議屋宇會阻擋現有行人路，並可能影響一棵樹名為龍眼樹。大埔民政事務專員表示行人路由大埔民政事務處負責保養。可選擇沿擬議小型屋宇東北面的界線重置行人路，但須視乎申請人是否同意及財政資源是否許可；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔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

[陳炳煥先生及陳仲尼先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇大致上符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇的評審準則，即申請地點的覆蓋範圍多於 50% 位於麻布尾村的「鄉村範圍」內，而且大芒峯和麻布尾鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。就漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍已從申請地點的南面角落處向後移。申請地點北面的現有樹木和農地只會受到最低程度的影響。由於先前曾獲批給許可，這宗申請可獲從寬考慮。

76. 主席詢問可否略為調整小型屋宇的覆蓋範圍，以避免對樹木、樹冠和樹根造成影響。鄭禮森女士回應時表示，雖然屋宇的覆蓋範圍不會對樹木造成影響，但如文件圖 A-2 所示，樹木與擬議小型屋宇相當接近。

#### 商議部分

77. 主席建議附加規劃許可附帶條件，清楚訂明擬議發展不得對樹木造成影響。委員普遍同意。

[陳仲尼先生此時返回議席。]

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。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。這些許可須附加下列條件：

- (a) 提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 擬議發展應避免對現有樹木(即龍眼樹)(包括樹冠和樹根)造成影響；
- (c) 落實美化環境和保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 採取保護措施，以確保集水區不會受到污染或淤積泥沙，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 重置行人路，而有關行人路必須符合大埔地政專員或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程須待公共排污網竣工後才可開始；
- (b) 擬議小型屋宇需預留足夠空間接駁公共排污網；
- (c) 留意渠務署的意見，即申請地點所處地區現時並沒有公共排污駁引設施。申請人須為有關發展設置適當的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長的要求。該區內現時並無公共雨水渠可供接駁。擬議發展須自設雨水收集和疏導系統，以處理申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥善保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足／有欠效率，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索

償；以及

- (d) 留意現有直徑 40 毫米的食水管將會受到影響，倘水管因受擬議發展影響而有需要進行改道工程，申請人須承擔有關費用。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (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」)所提供的資料，有一條低壓供電電纜(即架空電纜)橫越申請地點。此外，申請地點附近亦有另一條低壓架空電纜。他原則上不反對這宗申請，但須顧及下列事宜：
  - (i) 有關團體(即申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，應諮詢中電並與該公司聯絡，以便改變現時橫越申請地點及／或在擬議發展附近的低壓架空電纜的路線；以及
  - (ii) 有關團體在供電電纜附近進行任何工程前或工程期間，均須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (f) 留意規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須在進行道路工程前，先取得城規會的規劃許可。

議程項目 25 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 25

A/NE-TK/258 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 392 號 A 分段及第 393 號  
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/258 號)

---

議程項目 30

A/NE-TK/263 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 771 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-TK/263 號)

---

80. 委員備悉該兩宗申請的性質相若，地點位置接近，而且位於同一地帶，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(申請編號 A/NE-TK/258 及 A/NE-TK/263，每宗申請各擬建一幢屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。批准有關申請，可能會導致屋宇發展進一步侵佔綠化地帶，累積影響所及，會對山坡的景觀造成嚴重影響。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對有關申請，因為有關地點

鄰近陡峭山坡，申請人須進行天然山坡風險研究，以及採取紓緩影響措施，此舉令發展因經濟理由而無法進行。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應盡量限制在已計劃提供必要交通運輸設施的「鄉村式發展」地帶內興建。漁農自然護理署署長不支持有關申請，因為該兩宗規劃許可申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (d) 在法定公布期內就這兩宗申請接獲一份由嘉道理農場暨植物園提交的公眾意見書。提意見人關注有關地點毗鄰原始林木，為清理地點，樹本會被砍伐或大幅修剪；以及
- (e) 規劃署的意見——基於相關文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持有關申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即根據一般推定，該地帶不宜進行發展。有關申請不符合城市規劃委員會有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，因為有關發展涉及清除天然草木，會對附近環境現有的天然景觀造成影響。

82. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-TK/258 及 A/NE-TK/263 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 有關申請不符合城市規劃委員會有關「擬在綠化地

帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，因為有關發展涉及清除天然草木，會對附近環境現有的天然景觀造成影響。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

### 議程項目 26 至 29

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 議程項目 26

A/NE-TK/259 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 95 號和毗連政府土地  
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/NE-TK/259 號)

---

#### 議程項目 27

A/NE-TK/260 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 99 號 B 分段和毗連政府土地  
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/NE-TK/260 號)

---

#### 議程項目 28

A/NE-TK/261 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 99 號 A 分段和毗連政府土地  
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/NE-TK/261 號)

---

議程項目 29

A/NE-TK/262 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村  
第 28 約地段第 98 號和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/NE-TK/262 號)

---

84. 委員備悉該四宗申請的性質相若，地點位置接近，而且位於同一地帶，因此同意一併考慮這四宗申請。

簡介及提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議四幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(編號 A/NE-TK/259、260、261 及 262，每宗申請各擬建一幢屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，因為批准有關申請，可能會導致小型屋宇發展進一步侵佔綠化地帶，興建小型屋宇，累積影響所及，會對山坡的景觀造成嚴重影響。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應盡量限制在已計劃提供必要交通運輸設施的「鄉村式發展」地帶內興建。漁農自然護理署署長不支持有關申請，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。至於編號 A/NE-TK260、261 及 262 的申請，土木工程拓展署土力工程處處長反對有關申請，因為有關地點鄰近陡峭山坡，申請人須進行天然山坡風險研究。採取所需的紓緩影響措施，可令發展因經濟理由而無法進行；

- (d) 在法定公布期內並無就編號 A/NE-TK/259 的申請接獲公眾的意見。在法定公布期內接獲一份由世界自然基金會就編號 A/NE-TK/260 及 261 的申請提交的公眾意見書，內容關於砍伐樹木及溪流污染事宜。在法定公布期內接獲兩份由世界自然基金會和嘉道理農場暨植物園就編號 A/NE-TK/262 提交的公眾意見書，內容關於砍伐樹木及溪流受化糞池污染的事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對該等申請。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》，即在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內，用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，小組委員會曾批准在同一「綠化地帶」內 10 宗同類規劃申請。擬議小型屋宇並非與附近的鄉郊環境不相協調，預料不會對附近地區造成不良影響，亦不會令現有及已規劃的基建設施負荷過重。漁農自然護理署署長和總城市規劃師／城市設計及園境提出關注事項，但申請地點與山麓有一段距離，而且當局建議附加一項規劃許可附帶條件，要求提供並落實美化環境建議，以確保不會對附近地區造成不良影響。至於公眾所關注的砍伐樹木及溪流受到污染問題，則可通過附加相關的規劃許可附帶條件而獲得解決。

86. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准 A/NE-TK/259、260、261 及 262 的申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。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。有關許可各須附加下列條件：

- (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) 提交排水建議，並落實妥善的排水設施，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) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知該四宗申請的申請人：

- (a) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並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) 申請人須就擬議發展的污水處理／處置方法，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意有關許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人須確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，以及如有需要，在進行道路工程前，須向城規會取得規劃許可；以及
- (e) 在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制定詳細的消防安全規定。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/670 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

---

沙田上禾輦第 185 約地段第 149 號及  
第 550 號(部分)和毗連政府土地  
重建現有屋宇(非新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/670 號)

---

### 簡介和提問部分

89. 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) 重建現有屋宇(非新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署沙田地政專員反對這宗規劃申請，主要因為根據小型屋宇政策，認可鄉村的「鄉村範圍」或在新界「鄉村式發展」地帶內的土地，均主要預留供原居村民發展小型屋宇之用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗規劃申請。擬於較高平地興建的建築物，會對現有樹木造成影響。並無充分資料說明地盤平整工程會對現有草木及鄰近地區造成什麼影響；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，分別由上禾輦村村代表、上禾輦村一批村民及三名獨立人士提交。提意見人基於下列理由反對這宗申請：與附近土地用途不相協調、砍伐成齡樹、行人安全、斜坡安全、涉嫌靈灰安置所用途、風水問題，以及立下不良先例。沙田民政事務專員告知，有關的村代表反對該項建議；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議重建項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的小型屋

宇用地有所減少。

90. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議重建項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜用於鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；以及
- (b) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的小型屋宇用地有所減少。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/408 擬把劃為「綜合發展區(1)」地帶的

大埔鳳園第 11 約多個地段、

大埔市地段第 183 號和毗連政府土地

用作住宅發展附連幼稚園和農業用途

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/408 號)

---

#### 簡介和提問部分

92. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月十九日要求延期考慮這宗申請，以便有時間就政府部門所提出的意見作出澄清。

#### 商議部分

93. 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，有兩個月時間擬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／沙田、大埔及北區陳永榮先生、賴碧紅女士及鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。陳先生、賴女士和鄭女士於此時離席。]

### 議程項目 33

#### 其他事項

94. 議事完畢，會議於下午四時零五分結束。