

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年九月十九日下午二時三十分舉行的
第 380 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

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

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
陳佩儀女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士
劉星先生

秘書
(至 A/PSK/13 爲止)
(由 A/NE-KLH/374 起)

因事缺席

杜德俊教授

簡松年先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士

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九月五日 第 379 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 主席需於下午五時三十分左右離席，前往參加一個緊急會議。她就未能出席整個會議致歉。
2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年九月五日第 379 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳偉明先生此時參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

- (i) 接獲的城市規劃上訴新個案
城市規劃上訴個案編號：2008 年第 4 號
擬在劃為「綜合發展區」地帶的鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)
(申請編號：A/H21/130)
3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零八年九月八日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定，而有關申請擬在在鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24 上劃為「綜合發展區」的地帶進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)。城規會於二零零八年六月二十七日駁回這宗申請，理由如下：
 - (a) 擬議布局並不理想，因為建築物的布局會阻塞觀景／通風廊，而且大部分的休憩用地只擬於重建計劃較後階段提供，一切仍未作實；以及

(b) 擬議建築物 2A 和 2B 的建築物高度分別為主水平基準上 246.6 米和 270.25 米，在區內屬於過高。申請人提交的資料未能證明擬議發展不會對附近地區和山脊線造成任何負面的視覺影響。

4. 秘書補充說，這宗上訴的聆訊日期仍有待決定。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零八年九月十九日，城市規劃上訴委員會有 13 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	108 宗
放棄／撤回／無效	:	129 宗
有待聆訊	:	13 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	274 宗

西貢及離島區

[高級城市規劃師/西貢及離島黃少薇女士及王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

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-CC/6 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(四層高)和略為放寬建築物高度
限制至14米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/6 號)

6. 秘書表示何田顧問工程師有限公司(下稱「何田」)是這宗申請的顧問之一。劉志宏博士近期與何田有業務往來，已就此項目申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒樓餐廳(四層高)和略為放寬建築物高度限制至 14 米；
- (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公眾意見書，提意見人是長洲鄉事委員會主席，他表示反對這宗申請，主要理由是擬議建築物高度與申請地點毗鄰入口的擬議門廊不相協調。擬議建築物高度亦會導致負面的視覺影響，影響長洲的鄉村景貌。區內人士方面，離島民政事務專員接獲一份支持申請的意見書和兩份反對申請的意見書，其中一名提意見人即於法定公布期內所接獲意見書的同一提意見人，其擔心的主

要是視覺影響，另一份來自區內商業團體的意見書，內容是擬議用途使用煤和柴油對環境造成影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。把「鄉村式發展」地帶的最高建築物高度訂為三層，是爲了保留現有的鄉村特色，但申請中沒有提出足夠資料以支持放寬建築物高度限制。

8. 主席詢問一些附近建築物的高度，黃少薇女士回應時表示，文件圖 A-5 和圖 A-6 所顯示的現有四層高建築物獲得建築事務監督核准，而且是在長洲的法定圖則刊憲前興建。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請中沒有提出足夠資料或理據以支持放寬建築物高度限制；以及
- (b) 批准申請會爲未來發展採用不同建築物高度立下不良先例，可能會影響長洲的三層村屋特色。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

[李欣明先生此時暫時離席。]

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-HC/164 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第496號H分段及497號R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/164 號)

簡介和提問部分

10. 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) 擬議的一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

[梁廣灝先生此時參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持申請，因為申請地點是優質的農地，有灌溉用水，交通便利，復耕潛力亦高；其他政府部門不反對申請；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，提意見人表示擔心在該區提供緊急車輛通道和行人徑的問題，以及擬議發展會對交通、公用設施和天然環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇符合「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」。雖然漁護署署長有擔心的問題，但申請地點和附近地區並沒有農業活動經常進行，而劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付蠔涌村未來的小型屋宇需求。建議附加關於提供消

防裝置和提交美化環境建議的規劃許可附帶條件，以解決區內人士關注的問題。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 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十九日止。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) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (b) 留意康樂及文化事務署署長(古物古蹟辦事處)的意見，即申請地點位於蠔涌考古遺址界線內，申請人展開建築工程前，須給予古物古蹟辦事處足夠時間並讓其員工進入申請地點進行考古研究。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。黃女士和王女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、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 5

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》，把劃為「住宅(丙類)」
及「政府、機構或社區」地帶的屯門藍地
第130約的多個地段及毗連政府土地改劃為
「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)

14. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出，葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於小組委員會接獲申請人的延期要求，委員同意葉先生可以留席。

簡介和提問部分

15. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月十三日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮其申請，以便就未解決的技術問題徵詢有關政府部門的意見。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，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，給予兩個月時間是為準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

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/375 在劃為「工業」地帶的
屯門建泰街 6 號恒威工業中心地下 17A 室
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/375 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 法定公布期內沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作評估，不反對申請。

18. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一一年九月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)提交和落實有關處所的消防裝置建

議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

20. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是為讓小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況，以及區內工業樓面面積供求情況，確保不會偏離有關處所用作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，應已取得規劃許可；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人應向屯門地政處申請准許用作零售商店用途的新豁免書，以落實規劃建議；如果新豁免書獲得批准，則須遵守所附加的條款和條件；
- (d) 留意消防處處長的意見，即有關處所的耐火結構規定事宜須符合屋宇署管理的《耐火結構守則》所訂定的規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應利用抗火時效不少於兩小時的抗火牆把申請地點與毗鄰單位分隔，以及按照《建築物(規劃)規例》第 72 條遵守「暢通無阻的通道」的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議回答委員問題。陳先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/45 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
天水圍第104區政府土地
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)

21. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會策劃小組委員會成員 |
| 夏鏊琪女士
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | - 民政事務總署署長於房委會策劃小組委員會的候補委員 |
| 陳佩儀女士
以地政總署助理署長/
新界身分 | - 地政總署署長於房委會的候補委員 |
| 陳炳煥先生和鄭恩基先生 | - 前房委會成員 |

22. 小組委員會備悉夏女士已就無法出席會議致歉。這個議項由副主席主持。

[伍謝淑瑩女士、陳佩儀女士、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

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) 擬議社會福利設施、訓練中心及政府診所(社區健康中心)；
- (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六份意見書，五份由同一提意見人提出。該五份意見書表示支持申請，指出未來發展不應對毗鄰學校的教學環境及天水圍的社會服務規劃和發展造成負面影響。另一名提意見人表示關注擬議用途對學校構成的噪音問題和干擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展主要是為區內居民提供社會服務和社區服務，與附近的住宅發展彼此協調。由於有關發展高六層而規模細小，預計並不會對環境、交通和排水造成重大的負面影響。勞工及福利局局長和食物及衛生局局長均支持申請。為了解決區內人士擔心的問題，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人作出後移安排並落實經批准的美化環境建議，並提出一項適合的指引性質的條款。

24. 委員並無就申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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) 提供車輛通道、泊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) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 把擬議發展由南面毗鄰學校後移至少 3.5 米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即必須根據《運輸策劃及設計手冊》和《香港規劃標準與準則》提供泊車位和上落客貨設施。倘申請人認為擬議設施未能符合有關標準，須特別提出有關問題，並讓運輸署知悉，以便該署作出考慮／提出意見；
- (b) 留意元朗民政事務專員的意見，即有關建議會引起天水圍北部居民和區內人士的關注，須在適當的時候進行廣泛諮詢；以及
- (c) 留意載於文件附錄 IIa 至 II f 的公眾意見，並在詳細設計的階段與相關人士聯絡，處理有關問題。

[伍謝淑瑩女士、陳佩儀女士、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

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/286 在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「道路」用地的元朗屏山第121約地段第138號餘段(部分)及195號C分段餘段(部分)
臨時露天存放待售吊機車(為期12個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/286 號)

簡介和提問部分

27. 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) 臨時露天存放待售吊機車(為期 12 個月)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持申請，因為申請地點和有關通道附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途：申請用途規模細小而且屬臨時性質，與附近的土地用途並非不相協調，不大可能會對附近地區的交通、排水、景觀和視覺造成重大的負面影響。申請地點屬城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所訂的第 4 類地區，規定在考慮規劃許可的續期申請時，可能會批給有效期最長兩年的規劃許可，讓申請人另覓合適用地把有關用途遷往別處。現時這宗申請(編號 A/YL-PS/286)由同一申請人提出，而申請人已根據編號 A/YL-PS/231 的申請，就所涉的同類臨時用途(為

期 12 個月)履行了規劃許可附帶條件。規劃署認為可以容許現時這宗用途為期 12 個月的申請，以便申請人另覓合適地把有關用途遷往別處。為了解決環境方面的問題，建議附加規劃許可附帶條件，禁止工場活動並限制運作時間，並提出一項適合的指引性質條款。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 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 12 個月，即有效至二零零九年九月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修及其他工場活動；
- (b) 按申請人所建議，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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (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十九日或之前)按建議闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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十九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必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十九日或之前)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；

- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予臨時許可是為了讓申請人可另覓合適地把有關用途遷往別處。除非情況非常特殊，否則不會再批准續期；
- (c) 與申請地點有關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (d) 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，以及澄清該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並就此徵詢負責地政和維修保養事務的部門的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須告知申請人，建築圖則應按比例繪畫，並述明尺寸大小；建築圖則應清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置；以及
- (f) 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》內列出的環境緩解措施，盡量減少可能對環境造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

議程項目 9 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)、第 1492 號餘段(部分)、第 1503 號餘段(部分)、第 1505 號 A 分段、第 1505 號餘段(部分)、第 1506 號(部分)、第 1513 號(部分)及第 1517 號(部分)及毗連政府土地
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)

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)及毗連政府土地
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)

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)及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)

A/YL-HT/557 在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、第 1512 號(部分)、第 1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1535 號(部分)、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號餘段(部分)及第 1540 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/557 號)

31. 委員備悉以上四宗申請的性質相若，各申請地點相當接近，並坐落在用途相若的地帶內，故同意可一併考慮這些申請。

32. 秘書報告說，在會議席上分別提交了修訂 A/YL-HT/516、517 和 518 的文件第 12.4 段的替代頁，以供委員參閱。

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) 申請編號 A/YL-HT/516 至 518 擬作臨時露天存放貨櫃(為期三年)，而申請編號 A/YL-HT/557 擬作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室(為期三年)。至於在現有分區計劃大綱圖上的用途地帶劃分，申請編號 516 和 518 涉及「露天貯物」地帶，而申請編號 517 和 557 則主要涉及「露天貯物」地帶和部分涉及「康樂」地帶；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點及通道(厦村路和田厦路)附近有易受影響的用途，預料申請用途會對環境造成滋擾。其他政府部門不反對申請；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍。為解決受關注的環境問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間、物料堆放和工場活動，以及附加一項適當的指引性質條款。

[李欣明先生此時返回會議席上。]

34. 一名委員備悉，申請編號 A/YL-517 和 557 先前的申請已遭小組委員會否決，而所涉申請地點現時部分位於「露天貯物」地帶內，部分則位於「康樂」地帶內。該名委員詢問情況有何轉變，足以令小組委員會從優考慮這兩宗申請。運輸署李欣明先生回應時表示，連接申請地點的主要通道厦村路(即前新圍路)已經擴闊，以應付貨櫃車輛的交通需求，而連接厦村路與港深西部通道的連接路亦已擴闊，可供貨櫃車雙程行駛，有助紓緩厦村路的擠塞情況。申請人亦已預留申請地點至少 10% 的面積，給貨櫃車拖架輪候／臨時停泊之用，避免於厦村路輪候，以符合運輸署的要求。高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生補充說，申請人表示 A/YL-HT/517 和 557 的申請地點位於「康樂」地帶的部分(文件的繪圖 A-2)只會用作車輛停候處，供貨櫃車拖架輪候和臨時停泊之用。

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，批准申請編號 A/YL-HT/516。是項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一一年九月十九日止，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，由下午七時至翌日上午七時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行貨櫃車修理及清洗等工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，在距離申請地點邊界圍欄五米的範圍內不得堆放貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，為貨櫃車拖架而設的車位須用作緩衝區，而在申請地點的該部分範圍內不得存放貨櫃；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)為申請地點鋪築路面和裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須取得規劃許可；
- (b) 許可是批給申請所涉的用途／發展。目前存在於申請地點但不涵蓋在申請範圍的任何其他用途／發展則不會容忍。申請人須立即採取行動，中止許可適用範圍以外的這類用途／發展；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；

- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期租約，把非法佔用政府土地一事納入法定管制內。假如申請地點持續有非法佔用政府土地的情況，而元朗地政處沒有接獲任何短期租約的申請，會考慮向佔用人採取適當的管制行動；
- (e) 實施《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的消滅環境影響措施，盡量避免對毗連地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清連接申請地點的通道的土地類別及該通道的管理／維修保養責任誰屬，並就此諮詢相關的地政／維修保養部門的意見；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供由申請地點伸延至錫降村防洪渠的地底接駁喉管的資料(例如高度、尺寸和類別)和喉管接駁詳情，以及就申請地點範圍外所有擬議的排水工程諮詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在擬議景觀設計圖上使用兩種不同的符號，清楚區別和標明現有樹木及擬種植的新樹木，以免產生混淆；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負責統籌所有建造工程。批給規劃許可不應視作屋宇署根據《建築物條例》容忍申請地點上的違例構築物。屋宇署日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。

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，批准申請編號 A/YL-

HT/517。是項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一一年九月十九日止，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，由下午七時至翌日上午七時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行貨櫃車修理及清洗等工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，在距離申請地點邊界圍欄五米的範圍內不得堆放貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，為貨櫃車拖架而設的車位須用作緩衝區，而在申請地點的該部分範圍內不得存放貨櫃；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；

- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)為申請地點鋪築路面和裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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。

38. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須取得規劃許可；
- (b) 許可是批給申請所涉的用途／發展。目前存在於申請地點但不涵蓋在申請範圍的任何其他用途／發展則不會容忍。申請人須立即採取行動，中止許可適用範圍以外的這類用途／發展；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，把違例事項納入法定管制內。假如申請地點的違例事項持續，而元朗地政處沒有接獲任何短期豁免書／短期租約的申請，會考慮向登記擁有人／佔用人採取適當的管制執行行動／管制行動；
- (e) 實施《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的消滅環境影響措施，盡量避免對毗連地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清連接申請地點的通道的土地類別及該通道的管理／維修保養責任誰屬，並就此諮詢相關的地政／維修保養部門的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即使《建築物條例》並無規定須提交整體建築圖則，申請人亦須向消防處提交已收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核。消防處會在收到正式提交的整體建築圖則後，擬訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供由申請地點伸延至錫降村防洪渠的地底接駁喉管的資料(例如高度、尺寸和類別)和喉管接駁詳情，以及就申請地點範圍外所有擬議的排水工程諮詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在擬議景觀設計圖上使用兩種不同的符號，清楚區別和標明現有樹木及擬種植的新樹木，以免產生混淆；以及

- (j) 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負責統籌所有建造工程。批給規劃許可不應視作屋宇署根據《建築物條例》容忍申請地點上的違例構築物。屋宇署日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。

39. 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/YL-HT/518。是項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一一年九月十九日止，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，由下午七時至翌日上午七時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行貨櫃車修理及清洗等工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，在距離申請地點邊界圍欄五米的範圍內不得堆放貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，為貨櫃車拖架而設的車位須用作緩衝區，而在申請地點的該部分範圍內不得存放貨櫃；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)，在每個貨櫃改裝的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)為申請地點鋪築路面和裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，把申請地點的違例構築物和非法佔用政府土地一事納入法定管制內。假如申請地點持續有違例構築物和非法佔用政府土地的情況，而元朗地政處沒有接獲任何短期豁免書／短期租約的申請，會考慮向登記擁有人／佔用人採取適當的管制執行行動／管制行動；
- (d) 實施《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的消減環境影響措施，盡量避免對毗連地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清連接申請地點的通道的土地類別及該通道的管理／維修保養責任誰屬，並就此諮詢相關的地政／維修保養部門的意見；
- (f) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即申請地點不得侵佔位於厦村路的政府土地，渠務署將根據工務計劃項目第 235DS 號在上址鋪設擬議的加壓污水渠；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供由申請地點伸延至錫降村防洪渠的地底接駁喉管的資料(高度、尺寸和類別)和喉管接駁詳情，以及就申請地點範圍外擬設的 900 毫米明渠諮詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；以及
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在擬議景觀設計圖上使用兩種不同的符號，清楚區別和標明現有樹木及擬種植的新樹木，以免產生混淆。

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，批准申請編號 A/YL-HT/557。是項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一一年九月十九日止，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，由下午七時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得進行貨櫃車修理及清洗等工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，在距離申請地點邊界圍欄五米的範圍內不得堆放貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，為貨櫃車拖架而設的車位須用作緩衝區，而在申請地點的該部分範圍內不得存放貨櫃；
- (g) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點屬「康樂」地帶的部分不得堆放貨櫃；
- (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十九日或之前)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十九日或之前)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(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須取得規劃許

可；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，把申請地點的違例構築物和非法佔用政府土地一事納入法定管制內。倘若沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的執行地區契約條款計劃及土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供數據以證明擬議的 500 毫米 U 形排水渠足以應付運作需要；向他提供接駁至鳳降村防洪渠的喉管尺寸資料和接駁詳情，以供批核；應就申請地點範圍外所有擬議的排水工程諮詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；自行承擔興建及保養所有擬議排水設施的費用；妥為保養排水設施，倘若在運作過程中發現這些設施不足／未能發揮有效作用，必須加以糾正。至於就排水設施失靈所引致的任何損毀或滋擾而提出的申索及要求，申請人須承擔責任和作出賠償；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交已收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核。申請人擬訂消防裝置建議時，宜參考《最低限度之消防裝置及設備守則》現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」所訂明的要求。關於這方面，建築圖則須按比例繪製及附有尺寸說明，並清楚標明安裝擬議消防裝置的地點；
- (f) 實施《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的消減環境影響措施，盡量避免對毗連地區的環境可能造成的影響；以及

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清連接申請地點的通道的土地類別及該通道的管理／維修保養責任誰屬，並就此諮詢相關的地政／維修保養部門的意見。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

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-HT/566 在劃為「綜合發展區」地帶及劃為「商業／住宅」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段、第 2415 號餘段、第 2416 號、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段及毗連政府土地闢設臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及建築材料連附屬車輛維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/566 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) 臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及建築材料連附屬車輛維修工場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持有關申請，原因是申請地點及通道(流浮山道)附近有易受影響用途，預計有關申請會對環境造成滋擾。其他部門對申請不表反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍，但建議批給較短的履行條件期限。為解決環境問題，建議附加有關限制申請地點作業時間和堆疊物料的條件和指引性質條款。

44. 在回應一名委員的提問時，高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，由於申請地點先前獲批的申請沒有履行規劃許可附帶條件，故此建議批給較短的履行條件期限。

商議部分

45. 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，至二零一一年九月十九日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，於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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點周邊五米範圍內的貨櫃／物料，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超逾七個；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零八年十二月十九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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年三月十九日或之前提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零八年十二月十九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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年三月十九日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零八年十二月十九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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年三月十九日或之前提供，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即二零零八年十二月十九日或之前，為申請地點加設圍欄，而有關工作必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)和(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；
- (m) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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

- (n) 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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前應已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 遵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》最新版本；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物，而且申請人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例構築物和佔用政府土地的情況納入規管範圍；以及
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水建議所提出的意見：
 - (i) 應提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截。申請人應在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；
 - (ii) 應在申請地點東部提供外圍地面排水渠，以截取流往流浮山道的地面徑流；

- (iii) 申請人應確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點產生的額外水流排放。申請人須就擬在所涉地段外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，及取得有關土地擁有人的同意；
 - (iv) 申請人須自費建造及保養維修所有擬議排水設施；以及
 - (v) 如在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補有關設施。申請人應承擔及賠償因其排水設施失靈造成損毀或滋擾而導致的索償和索求；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置，因此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。就擬議構築物擬訂消防裝置建議時，申請人須參考下列規定：
- (i) 應提供滅火筒；
 - (ii) 應遵照英國標準 5266：第 1 部分和 BS EN 1838 為整幢樓宇提供足夠的應急照明；
 - (iii) 應遵照英國標準 5266：第 1 部分提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iv) 應遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號為整幢樓宇提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (v) 應提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分；

- (vi) 應按比例繪畫建築圖則，並註明尺寸；
 - (vii) 擬議消防裝置的安裝位置應在建築圖則上清楚註明；以及
 - (viii) 申請地點部分擬用作車輛修理工場，可能涉及儲存／使用危險品的活動。因此，申請地點的申請人／營運者應在有需要時就上述處所申領牌照的事宜，聯絡消防處的危險品課，以徵詢意見；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政署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的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與流浮山道的任何現有車道並非由路政署負責維修保養；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

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-LFS/182 擬在劃為「康樂」及「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第129約地段第2228號A分段(部分)、第2228號B分段(部分)、第2229號(部分)、第2264號、第2265號及第2266號(部分)及毗連政府土地
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-LFS/182號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬議臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持申請，因為申請地點和有關通道(深灣路)附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請用途並不符合「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，而申請書內並無足夠理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，申請書亦未能充分證明申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響，以及相關政府部門有提出負面意見。就土地用途方面，申請用途與東面和東北面一帶的鄉郊社區不相協調。此外，在取得規劃許可前平整地盤／清理植物，不應加以鼓勵。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 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「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，即分別為主要是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，這類

計劃須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請；以及進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展與附近的民居不相協調；
- (c) 擬議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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而有相關政府部門提出負面意見，以環境理由反對申請。申請書內亦沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 「康樂」地帶的這個部分先前並無獲批給規劃許可，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵就「康樂」地帶的這個部分提出作同類發展的其他同類申請。倘此類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普通下降。

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-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」地帶的新界元朗米埔和生圍第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)及毗連政府土地進行綜合發展(包括濕地修復區)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/166號)

50. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提交，葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。此外，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)就申請提交了一份意見書，李欣明先生所代表的運輸及房屋局局長，是港鐵董事會非執行董事的候補委員，亦就此項目申報利益。

[葉天養先生和李欣明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生借助 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) 建議——

- (i) 擬進行的住宅發展連濕地修復區主要位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，有關通道則位於「鄉村式發展」地帶。擬議發展由 172 幢屋宇、190 個複式單位及 47 400 平方米人工濕地(約佔地盤面積 22.79%)組成，將於二零一二年待相關公共污水渠竣工後入伙；
- (ii) 主要的發展參數詳載於文件第 1.3 段，而文件繪圖 A-1 至 A-10 則顯示總綱發展藍圖、園境設計總圖、透視圖和樓面平面圖；
- (iii) 據申請人所述，擬議發展由青山公路米埔段經「鄉村式發展」地帶內的多塊土地直達(文件繪圖 A-9)，將由未來擁有人負責管理及保養，保養範圍至申請地點的界線。有關方面將進一步討論提供通道前往毗連地段的事宜，申請人亦建議改善加州花園大道和青山公路米埔

段的交界處，並已與加州豪園的居民討論此事；

- (iv) 人工濕地生境佔地 4.74 公頃，包括蘆葦圃和大型露天水體，作維持濕地生態、防洪、康樂和教育的用途。爲了盡量減低對生境的干擾，並提供往附近魚塘的連接，會在施工期早段關設人工濕地。人工濕地邊緣沿線會設置緩衝種植區，以便與住宅區分開。在人工濕地的長遠管理工作方面，申請人承諾在覓得繼承人前承擔所有財政責任，並符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或其代理人的要求。申請人的母公司恒基表示，倘申請人因未預見的情況而無法兌現承諾，則政府若提出要求，恒基並不反對交還已建成的濕地修復區，而有關詳情可於換地的階段處理；

(c) 政府部門的意見——

(i) 元朗地政專員表示：

- 申請地點的擬議主要通道位於「鄉村式發展」地帶內，亦位於米埔村的認可鄉村界線內，非小型屋宇政策的換地申請一般不會獲受理。除非上述擬議通道可由換地申請中剔除，否則或不能落實擬議發展；
- 申請人須證明關設往其他地段的通道既屬必要，亦與擬議發展直接有關；否則，要求個別未來擁有人保養一條僅惠及第三方的道路，並不公平；
- 由於所關設的濕地會與住宅屋邨分開，獨立進行保養，故有關濕地不會收納在將來就擬議住宅發展進行的任何批地安排中；

- 透過批地執行擬議的管理和保護方案並不適當，因為最終的裁決是重收有關地段，其後須由政府接手管理工作；
 - (ii) 環保署署長表示他於二零零八年七月三十一日根據《環境影響評估條例》批准擬議發展的環境影響評估報告，並於二零零八年九月九日發出環境許可證；
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請沒有負面意見。擬議發展可能令濕地失去功用，申請書已證明有關影響及附近魚塘所受到的場外影響會獲得紓緩；
 - (iv) 運輸署助理署長／新界不反對申請，條件是就擬議通道和青山公路米埔段之間設計並闢設新的交界處，並就加州花園大道和青山公路米埔段的區內交界處設計並落實改善措施，而有關情況必須符合他的要求。他要求申請人根據最新的行程產生量和行程引入量修訂交通影響評估。
- (d) 在法定公布期內接獲 431 份公眾意見書，提意見人包括港鐵、村代表、一個區內關注團體、一名區議員、區內居民、其大廈管理處和市民。其中 394 份意見書反對申請，37 份則支持申請；
- (i) 港鐵擔心擬議發展的土地侵佔高速鐵路項目的土地。村代表提出反對，是由於擬議發展侵入「鄉村式發展」地帶，以及關注村民對連接擬議發展和青山公路的通道的使用權。他們反對申請的理由，亦涉及四層高大樓與鄉村景貌的協調性問題，靠近米埔自然保育區的問題，交通和空氣質素受到不良影響，以及道路安全的問題。關注團體、管理處、區內居民、區議員和個別人士對協調性、環境和交通影響亦提出類似的觀點。此外，他們亦基於生態、空氣流通和排污影響的理由反對申請。一名個別人士

反對擬議發展，是由於有關發展在生態價值方面未能符合關於「不會有濕地淨減少」的要求，亦沒有提供詳細資料，讓公眾持續作出參與，以確保各方面的影響可紓緩至可接受的水平。此外，有關方面在興建工程和交通安排上亦沒有進行諮詢；

- (ii) 元朗民政事務專員亦從其中一名村代表接獲同一封反對信，該名村代表補充說他基於風水和視覺效果反對申請；
 - (iii) 有 37 名個別人士表示支持申請，主要是由於擬議發展符合規劃意向，亦與附近環境彼此協調。綜合發展綜合了天然環境和住宅發展中的多個因素，可以逐漸淘汰現有的露天貯物用途，並提供就業機會；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請，即：
- (i) 擬議發展符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，因為可以透過闢設佔地 4.74 公頃的濕地，達至提高生態價值的目標，而住宅發展與后海灣距離最遠。兩層半／三層高屋宇和四層高大樓的擬議建築物高度輪廓，較分區計劃大綱圖所准許的建築物高度六層為低，亦符合鄉村格局；
 - (ii) 申請人表示已有紓緩措施，可防止公眾進入濕地修復區，亦會栽種植物作為把濕地與住宅區隔開的屏障。有關濕地會於興建工程展開時闢設，以便在附近濕地保育區和工地之間提供緩衝區。漁護署署長認為申請人的生態影響評估和濕地修復管理計劃能妥善處理場內和場外可能出現的生態影響，基本上亦符合城規會規劃指引的要求。環保署署長於二零零八年七月三十一日批准環境影響評估報告，對申請並無負面意見；

- (iii) 有關發展建議亦符合多項技術要求，即交通影響、視覺影響及景觀和排水方面的要求。相關政府部門並無提出反對，故這宗申請符合城規會對在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內進行發展提出的要求。申請人亦承諾承擔濕地的長遠管理責任，而其母公司進一步確認，倘申請人未能履行，母公司會承擔濕地的全部管理責任。政府若提出要求，他們表示並不反對交還已建成的濕地修復區，而該等土地管理事宜可於換地的階段處理；
- (iv) 擬議車輛通道部分位於「鄉村式發展」地帶，部分位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，劃為「鄉村式發展」地帶的土地不會計算在總樓面面積或上蓋面積內。由於有關土地屬申請人所擁有，該部分的「鄉村式發展」土地並無已規劃的小型屋宇發展。雖然有關通道可能會令「鄉村式發展」地帶在地理上無法連接，但申請人會與毗連地段擁有人研究通行權安排。建議附加一項要求提供通行權的規劃許可附帶條件；
- (v) 路政署鐵路拓展處和地政總署鐵路發展組對申請沒有負面意見，因為他們預計高速鐵路項目不會有任何基本問題。為了解決港鐵所擔心的任何接界問題，建議提出一項規劃許可附帶條件，要求預留申請地點範圍的土地以供高速鐵路項目使用；以及
- (vi) 對於元朗地政專員擔心並無有效行動以執行保養濕地的問題，建議提出一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交濕地修復和保養管理計劃。此外，亦建議提出其他附帶條件，以便處理各部門和區內人士所擔心的技術問題。

52. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內擬議通道的問題，高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生回應指申請人是擬議

通道的土地擁有人，已表示不反對提供通道行權讓區內人士前往其他發展，規劃署亦建議提出規劃許可附帶條件，要求申請人興建擬議通道並提供通行權。地政總署的陳佩儀女士表示，由於擬議通道與現行的批地政策及非小型屋宇換地的做法有所衝突，故多數不會收納在未來的批地中。然而，通道安排的詳情必須於換地的階段解決。

53. 這名委員亦留意到加州豪園和加州花園的居民擔心有關發展對加州花園和錦繡花園附近迴旋處交通的影響，以及擬議發展對附近地區視覺效果方面造成的影響。高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生答稱申請人已建議改善加州花園大道和青山公路米埔段的交界處，規劃署亦建議提出適當的條件。相關政府部門對擬議發展的視覺效果事宜沒有負面意見。

54. 另一名委員詢問住宅發展和人工濕地的比例。高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生回應時表示，申請人擬備了六個發展布局方案，而所提交涉及闢設 4.7 公頃濕地的布局(方案 F)，就准許地積比率 0.4 倍而言，在盡量擴大緩衝區和盡量減少視覺影響方面，屬於最佳方案。

商議部分

55. 一名委員指出環境諮詢委員會批准擬議發展的環境影響評估報告，因為該報告能符合「不會有濕地淨減少」的原則。至於准許地積比率，則已在盡量擴大人工濕地供應和盡量減低住宅發展的建築物高度方面保持平衡。

56. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文條件(b)至(o)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 就高速鐵路項目作出接界安排，包括高速鐵路隧道和構築物的永久取用土地和相關建築的臨時取用土地，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就工程項目 7259RS「連接新界西北及東北之單車徑」的接界作出安排，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；
- (d) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實排水影響評估內所確定的水浸紓緩措施和雨水排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的生態影響評估並落實評估所確定的紓緩措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 提交濕地修復及／或闢設計劃，包括其詳細設計，紓緩對附近現有濕地潛在影響的濕地緩衝建議，連落實詳情的保養和管理計劃，資金和監察計劃及執行機制的安排，以確保能長遠管理已修復的濕地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 把受影響主水管中線起計 1.5 米內的範圍，劃為水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (k) 就擬議通道和青山公路米埔段之間設計並闢設新的交界處，並就加州花園大道和青山公路米埔段的交界處設計並落實改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並設置連接青山公路米埔段的通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，就上文(1)項而言，擬議通道須作為前往毗連發展的通道；
- (n) 就擬議發展設計和設置汽車、電單車停泊處和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (o) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點劃為「鄉村式發展」地帶的部分亦位於米埔村的認可鄉村界線內，非小型屋宇政策的換地申請，在認可新界鄉村的界定鄉村範圍或「鄉村式發展」地帶內，一般不會獲受理。就此，即使規劃問題已獲得解決，擬議發展亦未必會進行換地安排。除非有關通道(即劃為「鄉村式發展」地帶的範圍)可由換地申請中剔除(公共道路或私人道路皆然)，否則擬議發展(包括有關通道)可能不會落實。由於擬議通道與現行的批地政策及做法有所衝突，故多數不會收納在未來的批地中。有關濕地會與住宅屋邨分開，獨立進行保養和管理；故此，擬議濕地不會收納在將來就擬議住宅發展進行的任何批地安排中。申請人須向地政處申請換地，以落實擬議發展。然而，地政總署並不保證換地申請可獲處理或最終會獲得批准。處理換地申請期間，地盤面積和界線會加以核實；而申請人須證明闢設往其他地段的通道既屬必要，亦與擬議發展直接有關；

- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即因興建私人發展而採取的擬議改善措施須根據《運輸策劃及設計手冊》設計，在有關發展完成時或之前由申請人自費完成，並徵詢區內人士對建議的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通道建議亦須提交運輸署以供同意。倘運輸署同意，須在青山公路米埔段的入口處按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號建造車輛進出通道，視乎何者適合毗鄰行人路的路面類別而定；路政署並不／不會負責保養任何連接申請地點和青山公路米埔段的現有車輛通道；而在申請地點未來的換地行動中，擬議由地段擁有人或政府部門保養的通道範圍資料須提交路政署及相關政府部門，以便提出進一步意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即根據現行計劃，編號 235DS 的擬議排污設備，即申請人在排污影響評估建議接駁的排污設備，應該是於二零一零年展開，二零一三年完成。然而，申請人須知道，編號 235DS 的工程計劃可能會進行修訂，因此並不保證有關排污設備可在擬議發展完成前投入使用。須就污水處理和排放的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有主水管和水務設施會受到影響。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，而該範圍亦不得用作貯物。此外，水務監督、其人員、其承辦商和他／他們的工人可隨時帶同所需的設備及車輛，自由進出有關地方，就跨過、穿越或從下面穿越有關地方的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理、保養工作，而有關工作為水務監督可能規定或授權進行的工作；
- (f) 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。此外申請人亦獲告知，在有關建築物和緊急車輛通道之間種植的樹木，須僅限於灌木，以免在出現緊急情況時妨礙消

防運作。此外，關設緊急車輛通道，須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂立的標準；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點須毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，否則，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。詳細意見會在提交建築圖則的階段提供，申請人須留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條就申請地點提供緊急車輛通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提出方法，確保有關發展在運作階段期間，作緩衝用途而種植的植物會獲得管理和護理；申請人須把毗鄰濕地修復區的 2.5 / 三層獨立屋宇的私人花園後移，並盡可能擴大擬議的景觀緩衝區，以紓緩擬議發展對濕地修復區的干擾。建議作綠色屏障的品種須收納在園境設計總圖的文件中；
- (i) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即須提醒申請人留意青山公路與擬議單車徑目前的水平差別；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點範圍內及附近有低壓和高壓(11 千伏)架空電纜和低壓 / 11 千伏杆上變壓器。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》；而在架空電纜附近搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，以改變供電電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物；以及
- (k) 就綠化屏障的美化環境建議與和生圍、加州花園和加州豪園毗連發展的居民及區內村民聯絡。

[葉天養先生和李欣明先生此時返回會議席上。]

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

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-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」

及「住宅(丁類)」地帶的

元朗南生圍錦學路第104約地段第3719號C分段

進行低密度住宅發展、把建築物高度由兩層(6米)

略為放寬至三層(9.475米)，以及

把地積比率限制由0.2倍略為放寬至0.4倍

(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

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議低密度住宅發展，把建築物高度由兩層(6 米)略為放寬至三層(9.475 米)，以及把地積比率限制由 0.2 倍略為放寬至 0.4 倍；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請人提交的生態影響評估，未能妥善處理可能對附近魚塘造成的場外滋擾。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請書未能證明就環境而言(包括從工業／住宅用途毗鄰而立及路面交通噪音方面考慮)，放寬限制可以接受。展開擬議發展前，須先取得環境許可證。規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請書內並無提及修復濕地的景觀資源，而且擬議隔音屏障採用線條硬朗的建築形式，將會對該區饒富鄉郊特色的景觀，造成不良的視覺影響。其他政府部門並不反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，內容反對這宗申請，因為擬議發展會對環境、生態及交通造成相關影響，而且發展並不屬於綜合性質。申請人提交了進一步資料。在進一步資料的法定公布期內接獲四份公眾意見書，有兩名提意見人在首次公布期內已曾提交意見，其中一名重申先前關注的事宜，另一名則撤回反對。第三名提意見人隨後撤回意見。第四名提意見人反對這宗申請，主要理由是放寬限制會對風水、排水情況及交通造成影響。元朗民政事務專員亦接獲相同的信件，提交的提意見人曾提出反對，隨後又撤回；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。擬議發展包括 21 幢屋宇、一個會所及公共休憩用地，申請地點的面積約 0.93 公頃，並不屬於小型發展或用途，對該區造成的影響不算輕微，提交濕地修復建議的規定不可獲得豁免。擬議發展沒有提供濕地修復建議，並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。擬議發展未能滿足與環境、生態、景觀及視覺效果有關的主要技術要求，而且有關政府部門和市民均提出負面意見。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 主席表示，分區計劃大綱圖的《說明書》闡述，為使規劃申請制度更具彈性，某些用途或發展，如屬規模細小而且不會對該區的生態環境造成重大影響的，可以提出申請，城規會按個別情況考慮後，可能會批准作中期發展，並獲豁免提交濕地復修建議或平面圖。然而，擬在面積約為 0.93 公頃的申請地

點興建 21 幢屋宇，並不屬於小型工程或用途；而申請地點位於魚塘旁邊，對該區生態環境亦會造成不少影響。提交濕地修復建議的規定不可獲得豁免。委員表示同意。

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展沒有提供符合可持續發展原則的濕地修復計劃，並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、生態、景觀及視覺效果造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，並削弱濕地緩衝區的生態功能。

[陳曼琪女士此時離席。]

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-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 號餘段及毗連政府土地
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)

62. 秘書表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提交。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益。由於接獲申請人延期的要求，委員同意葉先生可以留席。

簡介和提問部分

63. 小組委員會得悉申請人於二零零八年九月五日要求城市規劃委員會把考慮這宗申請的日期延後兩個月，讓申請人有較多時間擬備進一步資料，以處理政府部門的意見。

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多兩個月時間準備所提交的進一步資料。由於已給予共六個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[陳炳煥先生此時離席。]

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-NTM/229 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾

第 102 約地段第 2781 號餘段、第 2782 號餘段、
第 2783 號餘段、第 2785 號餘段、第 2786 號餘段、
第 2787 號餘段、第 2788 號餘段、第 2789 號、
第 2791 號、第 2792 號、第 2793 號 A 分段、
第 2793 號 B 分段、第 2794 號、第 2795 號、
第 2962 號餘段、第 2963 號餘段及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及
附屬輪胎和維修用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/229 號)

簡介和提問部分

65. 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；

[馬錦華先生和謝展寰先生此時暫時離席。]

(b) 臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修用途(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可對臨時用途予以容忍。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年九月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (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，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點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的六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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的六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)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；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年六月十九日或之前)提供擬議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期租約，以便把非法佔用政府土地的情況納入法定規管內，並須就增加的建築面積為短期豁免書申請續期。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的續期申請，便會檢討有關情況，再根據既定的地區執行／管制契約條款計劃，按情況恢復或採取行動；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現有橫越道路的排水渠現時在出入口位置下面，須確定排水渠的維修和保養責任誰屬，並由申請人負責維修和保養。申請人須支付維修和保養橫越道路的排水渠的全部費用。申請人不得干擾任何在申請地點內及其附近的現有排水渠及河道。所有擬議排水設施須由申請人自費設置和保養。源自申請地點的排水系統接駁口須接駁在古洞路的現有溝渠。然而，區內鄉村的排水渠很可能由元朗民政事務專員負責保養，倘申請人希望接駁其他區內鄉村的排水渠，便須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請地點所處地區附近並無污水系統可供接駁。有關排放及處理污水的事宜，申請人應諮詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)。申請人須就有關地段範圍外的所有擬議排水工程，諮詢元朗民政事務專員，以確保日後申請地點在排水方面不受阻礙。申請人須全面負責妥善保養申請地點的排水設施；

- (e) 遵守由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議與環境相關的紓緩措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即向消防處提交夾附消防裝置建議的相關建築圖則，以供批核。建築圖則必須符合比例及標明尺寸，並在建築圖則清楚註明擬安裝消防裝置的位置；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程須符合《建築物條例》的規定。須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》接納在申請地點內的違例構築物，屋宇署日後可採取管制行動，拆除所有違例構築物。

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-KTN/304 在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村
第107約地段第1493號及毗連政府土地
關設動物寄養所連附屬設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/304號)

簡介和提問部分

69. 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：

[吳祖南博士及謝展寰先生此時返回議席。]

- (a) 申請的背景；

- (b) 動物寄養所連附屬設施；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；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，但因為申請地點附近有民居，建議批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以監察情況。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 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，至二零一一年九月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-KTN/251 的申請而落實提供的排水設施，必須妥為保養，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)提交適當的紓緩措施，以免對附近的魚塘造成滋擾／污染，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實適當的紓緩措施，以免對附近的魚塘造成滋擾／污染，而有關落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。
- (g) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以監察申請地點的情況；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段屬於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。最近進行實地視察

時，發現申請地點搭建了一些違例構築物。此外，申請地點內的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用。特別提醒申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把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／短期租約申請，便會檢討有關情況，再根據既定的地區執行／管制契約條款計劃，按情況恢復行動或採取新的行動。在政府／私人土地內的通道路徑並非由元朗地政處負責保養。同時，即使日後糾正土地用途建議獲得批准，元朗地政處亦不保證擬議短期豁免書／短期租約所涉土地可獲得通行權；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即就擬議用途的排污安排而言，建議申請人遵守《水污染管制條例》的規定。申請人可聯絡環境保護署區域辦事處(北)，以索取詳細資料；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與治河路的現有車輛通道並非由路政署負責保養；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在接獲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。根據申請人提供的資料，並考慮到擬議構築物的設計／性質，預計需要設置消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交夾附消防裝置建議的相關建築圖則，以供批核。建議申請人在擬備消防裝置建議時，參考載於《最低限度之消防裝置及設備守則》現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」的規定。就此而言，亦應告知申請人，建築圖則必須符合比例及標明尺寸，並在建築圖則清楚註明擬安裝消防裝置的位置；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (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，申請地點內設

有低壓架空電纜。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搭建任何構築物前，應與中電聯絡，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使電纜不致接近擬議發展；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點內的違例構築物，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對有關違例構築物採取行動。即使批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，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。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/309 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村
第 103 約地段第 216 號 A 分段第 1 小分段
B 分段、第 216 號 A 分段第 1 小分段餘段、
第 216 號 A 分段第 2 小分段、第 216 號 A 分段
餘段、第 216 號 B 分段第 1 小分段、第 216 號
B 分段第 2 小分、第 216 號 B 分段餘段(部分)、
第 216 號 E 分段、第 216 號 F 分段第 1 小分段、
第 216 號 F 分段餘段、第 216 號 I 分段餘段、
第 216 號 J 分段、第 216 號 K 分段第 1 小分段、
第 216 號 K 分段餘段、第 216 號 N 分段

第 2 小分段、第 216 號 O 分段第 1 小分段、
第 216 號 P 分段(部分)、第 216 號 Q 分段(部分)、
第 216 號 U 分段、第 216 號餘段(部分)、第 237 號
B 分段第 1 小分段、第 237 號 B 分段第 2 小分段
(部分)、第 237 號 B 分段第 5 小分段 A 分段及
第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段
關設臨時公眾停車場(貨櫃車及拖架除外)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/309 號)

簡介和提問部分

73. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車及拖架除外)(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，因為申請地點及通道(深灣路)附近有住宅樓宇／構築物，預計會對環境造成滋擾。元朗地政專員表示，共有 11 宗涉及申請地點的小型屋宇申請獲得批准，部分已取得興建小型屋宇的豁免證明書。預計臨時用途會令即將展開的小型屋宇發展難以落實。其他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；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。申請所涉用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為有關用途會令已獲批准的小型屋宇發展難以落實。申請書內亦沒有提供足夠資料，以處理可能對環境造成的影響。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 公眾停車場發展不符合「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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展會妨礙獲批准的小型屋宇發展；以及
- (b) 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環境造成負面影響。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/310 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔
第109約地段第942號B分段餘段及
第942號C分段餘段興建屋宇
(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/YL-KTN/310號)

簡介和提問部分

76. 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：

[馬錦華先生此時返回議席。]

- (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——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容表示大江埔位於八鄉，而並非位於錦田；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即長江村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付大江埔未來的小型屋宇需求。不過，根據地政總署的現行土地政策，大江埔在一八九八年後才屬於認可鄉村，其村民只可在該村的鄉村範圍申請興建小型屋宇。換言之，屬於大江埔村民的申請人不能在長江村的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。考慮到以上情況及已獲批准的同類申請，建議從寬考慮這宗申請。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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必須符合規劃署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即擬議發展不得阻礙現有地面水流，否則便須採取紓緩措施；以及
- (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，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後釐訂。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/440 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田南錦上路第 109 約地段第 398 號(部分)及
第 400 號及毗連政府土地
經營臨時街市(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/440 號)

簡介和提問部分

80. 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) 設置臨時街市，為期三年；

- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，認為有關臨時用途可予容忍。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 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，至二零一一年九月十九日止。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，申請地點的發展項目在星期五至星期日，以及公眾假期的運作時間限於上午十時至下午六時(其他日子不在此限)；
- (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十九日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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十九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)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十九日或之前)，落實排水建議，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六個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)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十九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如未有在規劃許可有效期內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；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途展開前，應已事先取得規劃許可；
- (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) 留意元朗地政專員的意見，即由錦上路通往申請地點的車道穿過政府土地，當中有部分土地已批給短期豁免書編號 2251 的持有人。該車道並非專用通道，而短期豁免書持有人須負責車道的維修保養。另外，申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把非法佔用政府土地一事納入規管範圍。申請人亦須就短期租約申請續期，以便在申請地點設置跳蚤市場及擴大申請地點的建築面積。倘沒有接獲／批准短期豁免書申請，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照元朗區既定的土地管制或執行契約條款計劃，恢復採取行動或採取行動(視乎何者適用而定)；

- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即視乎申請地點的業務性質，申請人可能須申請臨時公眾娛樂場所牌照。如在申請地點經營食物業，亦須申請相關食物業牌照；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時東南面入口附近的成齡樹樹冠延伸至申請地點界線範圍，申請人須在美化環境及保護樹木建議識別這些樹木，確保不會干擾及／或移走有關樹木；
- (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申請後，消防處會制訂詳細的消防安全規定。預期在考慮擬議構築物的設計／性質時，消防裝置是須予提供的設施，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。關於擬訂擬議跳蚤市場的消防裝置建議，須告知申請人參考「最低限度之消防裝置及設備守則」現行版本所載的規定(見第 4.4 段「低層商業樓宇」)。為此，亦須通知申請人按比例繪製建築圖則及述明尺寸，並在圖則內清楚標明擬議消防裝置的安裝位置；
- (g) 採取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》所載紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即現時在申請地點與錦上路之間的車道並非／不應由新界西辦事處負責維修保養；
- (i) 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設施／水管的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作屋宇署根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及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》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事。在申請地點搭建構築物前，申請人及承建商須與中華電力有限公司聯絡，把現時在擬議發展項目附近的低壓地下電纜移走。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/227 在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第117約地段第1024號(部分)及
第1025號(部分)及毗連政府土地
關設臨時貨倉以存放建築材料(瓷磚)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/227號)

簡介和提問部分

84. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料(瓷磚)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持該申請，而申請地點周圍種有蔬菜，並有動物養殖場，

具有復耕潛力。環境保護署署長不支持該申請，因附近及沿車道有易受影響設施(包括民居)，預計有關申請會對環境造成滋擾。機電工程署署長基於電力安全問題，不支持該申請，因申請地點位於 400 千伏特架空電纜工作走廊的 50 米範圍內。其他部門則不反對該申請；

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，對道路安全表示關注，原因是該通道只是一條不分隔車路，而申請用途亦與附近農業活動不協調；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不支持該申請。申請用途(存放瓷磚)與「農業」地帶的規劃意向不一致，而瓷磚可存放在專門作工業用途的處所。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點的構築物與區內從事的耕作及農業活動不協調。事先未取得規劃許可而搭建構築物，不應加以鼓勵。在該「農業」地帶的申請地點及附近地區先前並無有關貨倉用途的申請獲批給許可。政府部門及區內人士對該申請提出負面意見，申請書亦沒有就有關意見提出妥善的處理方法。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 委員從屋宇署的意見得知，根據《建築物條例》，申請地點的構築物屬違例構築物。

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力

的休耕農地。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點混雜不同用途，分別有雞舍、豬場、貨倉、民居、常耕農地及荒地。近北面及西北面一帶及通往申請地點的區內小路兩旁均有民居。申請地點先前並無有關貨倉用途的申請獲批給許可，政府部門及區內人士亦對該申請提出負面意見；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；
- (d) 並無提供資料，證明為何不能在工業樓宇存放瓷磚；以及
- (e) 批准該申請會立下不良先例，令同類用途數目在該地帶激增。如這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

[梁廣灝先生此時返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/228 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗崇正新村第120約地段第3255號餘段
闢設臨時洗車服務中心連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/228號)

簡介和提問部分

88. 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) 關設臨時洗車服務中心連附屬辦公室，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，原因是申請地點附近有易受影響設施(包括民居)，預計有關申請會對環境造成滋擾。過去三年曾收到一宗有關環境污染的投訴，投訴事件關乎排放使用過的潤滑油產生廢物污染問題；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不支持該申請。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，是就鄉村擴展，以及劃定土地作基礎設施和服務。申請人聲稱該洗車服務中心可提供洗車服務，應付村民的需要，但申請書並無提供資料，顯示申請地點的運作規模及方式。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。另外，該用途與申請地點附近民居不協調。政府部門就環境影響，以及排水及美化環境建議的不足之處提出負面意見，但申請書並無就有關意見提出妥善的處理方法。在該「鄉村式發展」地帶的申請地點及附近地區先前並無有關同類用途的申請獲批給許可。

89. 委員並無就申請提出問題。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書並無提出充分理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目與申請地點附近民居不協調；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明發展項目不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准該申請會立下不良先例，令其他同類用途數目在該地帶激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/405 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗丹桂村食水抽水站以西北的政府土地
闢設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/405 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) 擬設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對該申請，理由是該公用事業設施裝置與附近民居及鄉公所非常接近；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。雖然擬議用途並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但因規模不大，並非與附近地區不協調。擬議用途符合相關城規會規劃指引編號 10 的規定，即該用途規模不大；有關設施對改善區內流動無線電話服務，是有必要的；附近並無其他地點可供選擇；以及無須廣泛砍伐現有植物。有關部門對該申請並無提出負面意見。關於區內人士所關注事宜，須注意的是，擬議發展項目所在地點是一塊空地，有樹木作為屏障，而非位於建築物旁或屋頂。亦須告知申請人遵守有關作業指引，保障公眾健康。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請，規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在擬議流動通訊無線電發射站設備箱，設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就擬議裝置向元朗地政處申請短期租約，如申請人隨

後提交短期租約申請，地政總署會根據現行土地政策進行考慮，但不保證會按照建議批准該申請；

- (b) 留意衛生署署長的意見，即電訊管理局所發出的「保障從業員和公眾人士免受非電離幅射危害的無線電發射設備營運守則」對此適用。流動通訊無線電發射站附近任何地方如從業員及公眾人士可以到達，有關幅射水平須符合適用於就從業員及公眾人士所訂的電磁場強度限制。流動通訊無線電發射站的申請人須根據國際非電離幅射防護委員會的建議，考慮到發射系統在同一地點或附近不同地點所帶來的綜合影響，採取措施，確保流動通訊無線電發射站附近任何地方如從業員及公眾人士可以到達，有關非電離幅射水平須符合適用於就從業員及公眾人士所訂定的幅射照射限制。為釋公眾疑慮，在委聘顧問開展無線電發射站計劃後，有關方面須直接到場測量幅射水平，核實是否符合電訊管理局所訂守則；
- (c) 必須留意，在擬備提交的美化環境建議時，須參考規劃署所發的專業人士作業備考第 3/2006 期(「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響的環境美化及／或其他措施」)，確保履行上述規劃許可附帶條件(a)項；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即由於申請地點可能會對附近斜坡造成影響或受附近斜坡影響，申請人應委任認可人士或有經驗工程師，就擬議工程對附近斜坡所造成的影響或受斜坡的影響進行勘察，有關勘察報告須提交地政專員並轉交土木工程拓展署考慮，以便研究有關勘察結果是否可以接受。如建議須進行斜坡鞏固工程，須交由屋宇署核准；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准，但如擬議新工程在政府土地進行，則作別論。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；以及

- (f) 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 11 千伏特高壓架空電纜，申請人及／或其承建商在申請地點搭建構築物前，須與中電聯絡，並在有需要時，把 11 千伏特高壓架空電纜從擬議構築物附近移走。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承建商須遵照根據《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」行事。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/407 在劃為「綠化地帶」的元朗山下村第 119 約地段第 7 號至第 10 號、第 14 號、第 31 號至第 34 號、第 39 號、第 40 號(部分)、第 41 號至第 51 號、第 54 號、第 70 號、第 77 號、第 118 號至第 126 號、第 417 號餘段及第 515 號(部分)經營臨時娛樂場所(野戰遊樂場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/407 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：

[陳偉明先生此時返回議席。]

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時娛樂場所(野戰遊樂場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長和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，因為申請用途或會對申請地點的林地、土壤及地面植物造成不良影響，但申請人並無針對這些不良影響尋求解決方法；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；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，理由如下：
 - (i) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。野戰遊樂場不得視作靜態康樂活動用途，因為野戰參加者沉重的腳步聲、奔跑及射擊的動作，很大可能對寧謐的天然環境造成極大的滋擾。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點面積廣闊，位於茂密的林地。野戰活動可能會對申請地點的林地、土壤及地面植物造成不良影響。申請地點的天然地形已經改變，在不同地方均發現有溝渠及跑道。防護網並不完整，未能為參加者及行人提供保護。申請書內沒有提供資料，以證明有關政府部門所提出的關注事項已經妥善解決，以及；
 - (iii) 倘擬議野戰遊樂場是一項必需的設施，以滿足青年人對康樂及娛樂的需求，則較恰當的做法，是把該項用途設於劃作「康樂」的地帶內。在大棠分區計劃大綱圖上，約有 22.27 公頃土地劃為「康樂」地帶，但申請書沒有提供資料，以證明為何在「康樂」地帶內未能覓得合適的地點作擬議用途。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 一名委員認為年青人對野戰遊樂場的需求確實存在，為進行這類活動，需要長有草木的天然環境，以作遮蔭及防護。他詢問劃為「康樂」地帶的土地是否適合作田賽類的野戰活動，以及這類多數在周末進行的活動對樹木會造成什麼影響。高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士回答說，儘管一些「康樂」地帶也有植物覆蓋，但景觀質素或未能與「綠化地帶」看齊。另一名委員說，在一些地區，例如荃灣及大欖，野戰活動顯示，參加者(部分參加者甚至騎摩托車及單車)沉重的腳步聲、奔跑及射擊的動作，均已對該區的林地、土壤、地面植物及天然地形造成不良影響。

98. 委員備悉，在考慮一宗同類申請(編號 A/YL-TYST/378)時，野戰活動視作「並非完全不符合」「綠化地帶」的規劃意向。儘管如此，考慮到現時這宗申請(A/YL-TYST/407)所涉地點的珍貴景觀資源，以及預計有關申請對申請地點的林地所造成的影響，委員同意文件所載(a)項拒絕理由適用於這宗申請。委員大致上同意野戰活動應設於「康樂」地帶。

99. 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) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對鄰近地區的景觀造成不良影響；
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的質素普遍下降；以及
- (d) 申請書沒有提供資料，以證明為何在該區的「康樂」地帶內未能覓得合適的地點作擬議用途。

[李欣明先生此時暫時離席。]

議程項目 27

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

100. 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) 臨時野戰中心辦公室連附屬貯物區(為期三年)
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界指出，申請地點偏遠，從公庵路步行前往，路途遙遠，但可經由一條正式的通道到達，因此申請地點所產生的交通，或會對區內居民造成不良影響。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，主要原因是申請書沒有提供資料，就野戰活動對附近林地所造成的不良影響提出解決方法；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，因為該區不適宜關設野戰中心，而且有關用途或會對附近居民造成滋擾；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。申請地點的配套設施主要供申請編號 A/YL-TYST/407 的臨時野戰遊樂場使用。由於編號 A/YL-TYST/407 的申請已在同一會議被小組委員會拒絕，倘批准這宗申請(編號 A/YL-TYST/406)，或會令有關「綠化地帶」內附近的林地出現違例野戰活動，令該區的鄉郊環境的質素普遍下降。這宗申請倘獲得批准，會吸引遊人前往申請地點，但由於沒有一條正式道路，所產生的交通或會對區內人士造成影響。申請人未能證明申請用途在交通方面，會否符合可持續原則。有關的政府部門及區內人士均提出負面意見。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會令申請地點附近林地出現違例野戰活動，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

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

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/179 在劃為「綠化地帶」的

上水第92約地段第2348號

興建屋宇(重建)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第A/FSS/179號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請人在申請書內聲稱，擬議重建計劃是根據契約現時所准許的最高密度，興建一幢現代化村屋，以取代樓齡約 50 年的現有構築物；
- (b) 北區地政專員告知，申請地點受一般賣地條件及一九三四年第 364 號政府公告的特別條件規管。這些條件訂明多項限制，其中包括建築物高度不得超過 25 呎(7.62 米)或兩層，以及每個樓層的高度不得低於 10 呎(3.05 米)；
- (c) 由於申請人擬發展一幢兩層高的屋宇，地積比率為兩倍，因此北區地政專員須就現有租契所准許的發展密度向申請人作出澄清，這點至為重要；以及
- (d) 鑑於上文所述，規劃署建議延期對這宗申請作出決定，以待北區地政專員就申請地點的租契權益事宜提供意見。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意，一俟取得地政總署就申請地點租契權益提出的意見後，便會立即把這宗申請提交小組委員會考慮。

106. 委員同意先行考慮議程項目 32 至 36 多宗第 16 條申請 (編號 A/PSK/9 至 13)。

議程項目 32 至 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 32

A/PSK/9 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的大埔白石角大埔市地段第186號，把既定的建築物高度限制由30米略為放寬至最高39.9米，以容許在准許的住宅發展(最高建築物高度為主水平基準以上36米)設置最多兩層地庫，以提供附屬停車場及配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/PSK/9號)

議程項目 33

A/PSK/10 擬在劃為「住宅(乙類)3」地帶的大埔白石角大埔市地段第187號，把既定的建築物高度限制由30米略為放寬至最高39.9米，以容許在准許的住宅發展(最高建築物高度為主水平基準以上36米)設置最多兩層地庫，以提供商業、附屬停車場及配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/PSK/10號)

議程項目 34

- A/PSK/11 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的大埔白石角大埔市地段第188號，把既定的建築物高度限制由45米略為放寬至最高54.9米，以容許在准許的住宅發展(最高建築物高度為主水平基準以上51米)設置最多兩層地庫，以提供附屬停車場及配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/PSK/11號)
-

議程項目 35

- A/PSK/12 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的大埔白石角大埔市地段第200號，把既定的建築物高度限制由45米略為放寬至最高54.9米，以容許在准許的住宅發展(最高建築物高度為主水平基準以上51.5米)設置最多兩層地庫，以提供商業、附屬停車場及配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/PSK/12號)
-

議程項目 36

- A/PSK/13 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的大埔白石角大埔市地段第201號，把既定的建築物高度限制由45米略為放寬至最高54.9米，以容許在准許的住宅發展(最高建築物高度為主水平基準以上51.5米)設置最多兩層地庫，以提供商業、附屬停車場及配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/PSK/13號)
-

107. 秘書說，編號 A/PSK/9 至 11 的申請由南豐集團及信和置業有限公司的附屬公司提交。主席請委員就這些議項申報利益(如有的話)。秘書亦報告，編號 A/PSK/12 及 13 的申請由地政總署提交。陳佩儀女士是地政總署助理署長，已就此議項申報利益。

[陳佩儀女士此時暫時離席。]

108. 秘書報告，在每宗申請的相關文件內，有兩個段落已作更改，現呈交委員參閱。第一段的內容涉及大埔民政事務專員的意見(即申請編號 A/PSK/9 至 11 的文件第 9.1.4 段及申請編號 A/PSK/12 及 13 的文件第 8.1.4 段)。另一段與規劃署的意見有關(即申請編號 A/PSK/9 至 11 的文件第 11(f)段及申請編號 A/PSK/12 及 13 的文件第 10(f)段)。

[李欣明先生此時返回議席。]

簡介及提問部分

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

(a) 申請的背景－

- (i) 《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/2》於一九九九年三月二十六日展示以供公眾查閱時，鹿茵山莊的居民曾就擬議土地用途區劃及就申請地點所訂的發展限制提出強烈反對；
- (ii) 規劃署因此就白石角填海區進行檢討，並建議一個關於降低地積比率及建築物高度發展的方案。根據該方案，建築物高度向吐露港方向遞減，從而形成梯級式的高度輪廓，以保護山脊線的景觀不受遮擋。就申請地點而言，「住宅(乙類)1」地帶的住用地積比率限為 3 倍，建築物高度限為 30 米；「住宅(乙類)3」地帶的住用地積比率限為 3 倍，非住用地積比率限為 0.2 倍，建築物高度限為 30 米；「住宅(乙類)2」地帶的住用地積比率限為 3.5 倍，建築物高度限為 45 米；「住宅(乙類)4」地帶的住用地積比率限為 3 倍，非住用地積比率限為 0.2 倍，建築物高度限為 45 米。上述建議已

於二零零零年六月二十三日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過；

- (iii) 其中三個申請地點分別於二零零七年九月十七日(A/PSK/9)及二零零七年三月十三日(A/PSK/10及11)在公開拍賣會售出。賣地條件訂明有關地段的最高建築物高度為主水平基準上36米(A/PSK/9及10)及主水平基準上51米(A/PSK/11)。A/PSK/12及13所涉的申請地點尚未售出；
- (b) 擬議申請略為放寬既定的建築物高度限制，以容許在各申請地點的住宅發展內設置最多兩層地庫，以提供商業及／或附屬停車場及配套設施。此舉旨在按照租契及有關的分區計劃大綱圖，把建築物高度限制訂於同一水平，但並無意禁止設置地庫層；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長、土木工程拓展署新界西及北拓展處處長及路政署總工程師(主要工程1-1)留意到在各申請地段，有關發展地面之上的最高建築物高度維持不變，因此對這些申請沒有意見，但提醒申請人須確保在居民入伙前，所有消滅噪音影響措施必須符合道路交通噪音準則。大埔地政專員對編號A/PSK/9、10及11的申請沒有意見。其他政府部門不反對這些申請；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份由鹿茵山莊業主立案法團就各申請提出的意見書。鹿茵山莊的業主立案法團贊成就申請地段訂定地面以上的建築物高度限制，認為城規會應尊重現行土地政策，即在土地售出後的五年內，對賣地條件作出重大更改的要求不應獲得接納。立案法團認為建議把建築物高度限制放寬約20%至30%，所涉幅度龐大，再者，為配合設置兩層地庫作泊車或附屬設施而要求放寬建築物高度，並不是唯一的解決方法。立案法團要求延長諮詢期。大埔地政專員告知，區內村代表及鄉代表基於風水及屏風效應，反對這些申請。大埔民政

事務專員沒有接獲鹿茵山莊業主立案法團的任何回應；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據載於文件第 11 段(編號 A/PSK/9 至 11)或第 10 段(A/PSK/12 及 13)的評審結果，不反對這些申請，理由如下：
- (i) 在計算建築物高度時，倘有關建築物只以「米」表示建築物高度，而並無提及香港主水平基準，則規劃署的一貫做法，是採用「平均地盤平整水平」的概念。「平均地盤平整水平」指已平整可供發展地盤的平均水平，即建築物坐落的已平整地盤的水平；
 - (ii) 擬議發展包括申請地點內的地庫，有關地庫位於主水平基準上-3.9 米的已平整地盤(編號 A/PSK/9 至 11)及主水平基準上-3.4 米的已平整地盤(編號 A/PSK/12 及 13)。繪圖 A-1 所示擬議發展的建築物高度實際為 39.9 米(編號 A/PSK/9 及 10)及 54.9 米(編號 A/PSK/11 至 13)，因此超出分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制；
 - (iii) 根據有關申請地段的租契，建築物高度以主水平基準上多少米表示，即最高建築物高度為主水平基準上 36 米(編號 A/PSK/9 及 10)；主水平基準上 51 米(編號 A/PSK/11)或主水平基準上 51.5 米(編號 A/PSK/12 及 13)(此乃根據建築物高度限制加地盤平整水平為主水平基準上 6 米所得結果)或主水平基準上 6.5 米(申請編號 A/PSK/12 及 13)。這些在租契內訂明的限制不能視為已完全符合分區計劃大綱圖所訂明的規定；
 - (iv) 儘管如此，這些申請擬放寬建築物高度，以便興建兩層地庫，提供商業／泊車／附屬用途，作為住宅發展的配套設施。該計劃不會導致地面以上的建築物體積有所增加，也不會導致地

積比率增加。放寬建築物高度的計劃所帶來的規劃影響僅屬輕微，不會妨礙落實有關白石角填海區建築物呈梯級式輪廓的規劃意向；

- (v) 已諮詢有關的政府部門，而這些部門並無就各申請提出負面意見，也沒有表示反對；以及
- (vi) 至於公眾的意見，由於放寬建築物高度的計劃不會對地面以上的視覺效果造成影響，也不會導致地積比率有所增加，因此預期有關計劃不會在城市設計方面造成重大的影響。這些申請相信不大可能會對附近的發展造成重大的不良影響。

110. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一名委員的詢問時說，由於地庫設施不會計算入總樓面面積，因此總樓面面積沒有增加，此外分區計劃大綱圖沒有就地積比率訂定限制。

商議部分

111. 一名委員詢問，建築物高度的擬議放寬幅度是否輕微。秘書回答說，分區計劃大綱圖《註釋》內所載有關放寬發展限制的規定，屬於一項「輕微放寬」的條款。根據先前取得的法律意見，「輕微」與否，並非在於本身比率增加多少，而是視乎擬議放寬限制後所造成的結果及影響而決定。

112. 環境保護署署長謝展寰先生回想城規會在一九九九年及二零零零年考慮就白石角分區計劃大綱圖所作出的反對時，曾憂慮沿吐露港設置隔音屏障對視覺效果所造成的影響。城規會當時通過一項決定，即待完成對白石角分區計劃大綱圖進行的檢討後，由於住宅用的地積比率及建築物高度已經降低，因此有關路段的隔音屏障應予取消，並採用其他例如對申請地點進行設計及布局設計的其他消減措施。為與城規會的決定一致，他建議把文件所建議的有關消減噪音措施的指引性質條款改為規劃許可附帶條件。他認為有需要把有關規定列為規劃許可附帶條件，以確保申請人履行有關規定。

113. 主席說，有關符合噪音影響限制的規定，申請地點的租契已把這項規定列為條件。由於現時這些申請事項屬技術事宜，發展密度及地面以上建築物高度並無增加，因此她認為把指引性質的條款更改為附帶條件，並不恰當。委員對此表示贊同。

114. 由於環境保護署的關注，主席要求有關政府部門包括規劃署、環境保護署、屋宇署及地政總署應緊密合作，對在提交建築圖則及提出修訂契約申請階段所遞交的布局及建築物設計，以及在提供消滅噪音措施方面進行監管。

115. 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 A/PSK/9、10、11、12 及 13 的申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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。有關許可須附加一項條件，即申請人須提供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。

116. 小組委員會亦同意告知每名申請人下列事項：

- (a) 申請人須確保所有就有關地段進行的消滅噪音措施，必須由發展商在有關的地段內進行，以及在居民入伙前，確保有關措施完全符合道路交通噪音準則，即有關地段所產生的噪音，不得超過 70 分貝 (A)；
- (b) 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；以及
- (c) 在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。

[伍謝淑瑩女士和黃婉霜女士此時離席。會議其後由副主席主持，劉星先生則擔任秘書。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/374 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第9約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KLH/374號)

簡介和提問部分

117. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，主要是基於土地行政方面的理由，即申請地點位於北區污水收集系統計劃的工程範圍內。漁農自然護理署署長對申請有所保留，理由是申請書並無提供解決方法，以紓緩擬議發展對九龍坑現有樹木及具重要生態價值的河流所造成的影響。環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，理由是申請地點不在已計劃實施的污水收集計劃範圍內，故擬議小型屋宇所排放的污水可能會污染集水區的水質；
- (d) 公眾意見——大埔民政事務專員接獲一份由區內人士提交的反對，其反對理由是申請地點本身是一塊耕地；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管申請地點完全位於大窩村的「鄉村範圍」內，而該區的土地亦不足以應付日後對小型屋宇的需求，然而這宗申請不符合「農

業」地帶的規劃意向，申請書亦無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。此外，政府部門就這宗申請提出了土地行政方面的負面意見，以及擬議屋宇會對該區的樹木、具生態價值的河流及集水區造成不良影響。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由是：

- (a) 這宗申請並不符合「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。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展會對該區的成齡樹及具重要生態價值的河流造成影響，從自然保育角度而言，小組委員會不支持這宗申請。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/388 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔寨廸村第10約地段第822號C分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/388號)

簡介和提問部分

120. 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不支持這宗申請，理由是申請地點是田地的一部分，用以種植菊花，而該區的農業活動亦十分活躍。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該評估指出，申請用途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。漁農自然護理署署長提出了一些關注事宜，不過，該區劃為「鄉村式發展」的土地不足以應付寨廸村日後對小型屋宇的需求。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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，而有關通道及裝置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；以及
- (e) 採取保護措施，以確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際興建工程須在公共排污網絡工程完成後才可展開；
- (b) 預留足夠空間，以便將擬議小型屋宇接駁公共排污網絡；
- (c) 根據工程項目第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」，渠務署將在擬議發展附近一帶(即鄰近第 10 約地段第 824 號的範圍)鋪設公共排污渠。申請人可自費把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人地段接駁至計劃興建的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 留意文件附錄 IV 第 3 段內由渠務署提出的意見；
- (e) 申請地點附近一帶的水管都未能提供滅火所需的標準水流；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，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/264 擬在劃為「道路」用地的大埔汀角
第17約地段第322號餘段旁的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/264號)

簡介和提問部分

124. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)；
- (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，理由是他關注有關裝置會侵佔預留日後作擴闊道路之用的土地，即使政府暫時還未訂定任何計劃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請亦有保留，她指出現時在申請地點南面界線生長的樹木可能會受到影響，而申請地點北面並無任何屏障。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 公眾意見——大埔地政專員接獲由一名區議員、區內村公所主席及副主席、原居民代表及該區的居民代表提交的反對。他們的意見是關於申請用途的位置及其對區內人士的健康及該區的風水所造成的不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第9段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該評估指出，申請用途是有確切需要的，擬議發展將有助擴大該區流動電話的

覆蓋範圍，而有關發展的規模細小，不會與附近地區不協調。運輸署助理署長／新界關注申請用途會侵佔日後作擴闊汀角路相關路段之用的土地，但他指出暫時並無就有關工程制訂任何計劃。電訊管理局總監、大埔地政專員及運輸署助理署長／新界等相關部門人員對區內人士提出的反對並無意見。為解決景觀方面的關注事宜，規劃署建議考慮附加規劃許可附帶條件及指引性質條款。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十九日止。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
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在啓用流動電話發射站之前，必須先取得電訊管理局批准。流動電話發射站釋放的非離子輻射，不得超出國際非離子輻射防護委員會的建議上限；
- (b) 申請人須向大埔地政專員提出申請，要求暫時批出附近土地供美化環境之用；
- (c) 申請人須參閱規劃署專業人士作業備考第 3/2006 號「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響的環境美化及／或其他措施」；

- (d) 有關緊急車輛通道的安排，必須符合屋宇署頒布的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
- (e) 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。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/671 擬在劃為「工業」地帶的
新界沙田火炭坳背灣街57-59號
利達工業中心地下3號舖(部分)
經營商店及服務行業(快餐櫃檯)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/S T/671號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (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，接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請用途會令該繁忙工業區的交通流量增加；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請，但建議批給屬臨時性質的

規劃許可，為期三年，以便監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區的情況，以免違反長遠的規劃意向，即把申請處所作工業用途。至於區內人士關注的問題，鑑於擬議商店的規模及申請用途只涉及售賣快餐供顧客在有關處所以外地方進食，預計不會帶來很大的交通流量。在這方面，運輸署並不反對這宗申請。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照向城市規劃委員會(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，至二零一一年九月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年三月十九日或之前)提交消防安全措施建議，而有關建議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九個月內(即二零零九年六月十九日或之前)落實消防安全措施建議，而有關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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以便小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面面積的供求情況，以確保不會違反長遠的規劃意向，即把有關處所作工業用途；

- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，為申請用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即凡打算進行任何未獲豁免的改建及加建工程，必須把有關建築圖則呈交建築事務監督，以取得其批准及同意；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即商店的顧客只可在有關處所內排隊，不得阻塞公共行人路，以免妨礙人流；
- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐櫃檯只應獲批給「食物製造廠」的牌照，在收到正式提交的整體建築圖則後，消防處會制訂詳細的消防規定。此外，申請人須遵守《耐火結構守則》內有關耐火結構的規定，以符合要求；以及
- (f) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《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》，以了解履行有關提供消防設施的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

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)

132. 秘書表示，該申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)轄下的附屬公司提出。葉天養先生及鄭恩基先生最近與

新鴻基有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮有關申請，委員同意讓葉先生及鄭先生留下參加會議，葉先生基於情況所需而繼續主持會議。

簡介和提問部分

133. 小組委員會知悉申請人在二零零八年九月三日要求城市規劃委員會由當日起延期兩個月才考慮該申請，以便就政府部門所提意見，尋求解決方法。

商議部分

134. 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(由二零零八年九月三日起計)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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/409 擬在劃為「綠化地帶」的

大埔下黃宜坳第32約地段第339號餘段、

第345號餘段及第346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/TP/409號)

簡介和提問部分

135. 小組委員會知悉申請人在二零零八年九月九日要求城市規劃委員會延期考慮該申請，以便就政府部門所提意見，尋求解決方法。

商議部分

136. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/410 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔打鐵坳第20約地段第653號興建兩幢屋宇
(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/TP/410號)

137. 秘書表示，世界自然(香港)基金會就這宗申請提交意見。下述委員與基金會有關連，已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 杜德俊教授 | - | 為世界自然(香港)基金會轄下的米埔管理和發展委員會的成員 |
| 劉志宏博士 | - | 為世界自然(香港)基金會的前會員 |

138. 小組委員會備悉，杜德俊教授已就因事缺席會議致歉。由於劉博士只是世界自然(香港)基金會的前會員，因此他只涉

及間接的利益。劉博士可繼續留在席上參與討論，並就此議項作出決定。

簡介和提問部分

139. 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——大埔地政專員、漁農自然護理署署長、水務署署長、環境保護署署長、運輸署助理署長／新界和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這宗申請。大埔地政專員、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、水務署署長和環境保護署署長反對這宗申請，主要是因為土地行政方面的理由，以及須保育附近的天然河道和林地；而且申請地點位於並無預算進行鄉村污水收集計劃的集水區內，因此有關發展可能會對供水造成不良影響。運輸署助理署長／新界認為，應把新界豁免管制屋宇的發展盡量限制在已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然擬議發展不會對交通造成嚴重的影響，但批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。其他部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份由世界自然(香港)基金會所提交的公眾意見書，以景觀、視覺效果和生態方面的理由反對這宗申請。大埔民政事務專員表示，有關村落的原居民代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評審結果，不支持這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定，因為擬議發展位於集水區內，但並無任何預算進行的鄉村污水收集計

劃。其他政府部門和一名區內人士均以保育、景觀和生態方面的理由反對這宗申請。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 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，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，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；
- (b) 擬議發展並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，理由是申請地點位於上段間接集水區內，但擬議小型屋宇未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書並無提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (c) 申請地點鄰近一條天然河流和密林區。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會污染該天然河道，亦不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘批准該等申請，累積影響所及，將會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷，使該區的天然環境質素普遍下降。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/411 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園第11約地段第713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/TP/411號)

簡介和提問部分

142. 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) 擬建屋宇(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；
- (d) 公眾意見——大埔民政事務專員表示，有關村落的原居民代表和居民代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評審結果，不反對這宗申請。

143. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

144. 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十九日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (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) 提交排水建議並提供妥善的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意申請地點附近的水管未能提供標準的滅火水流；
- (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。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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；
- (c) 注意申請地點附近現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠，以接駁擬議發展。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以收集和排放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；
- (d) 就擬議發展的污水處理／處置方法和提供擬議化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 在收到地政總署轉交的正式申請後，消防處便會制定詳細的消防安全規定；
- (f) 由於申請地點附近有低壓架空電纜，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守《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搭建任何構築物前，須諮詢中華電力

有限公司，以更改現有低壓架空電纜的路線，避開擬議發展附近的範圍；以及

- (g) 採取預防措施，以避免破壞附近部分範圍已獲改良的河道。

備註

146. 副主席表示，議程項目 42 不開放予公眾觀看，因為有關申請是在二零零四年《城市規劃(修訂)條例》生效前提交的。

議程項目 42

第 16 條申請

[閉門會議]

[副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。許先生和鄭女士於此時離席。]

議程項目 43

其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/668-1 延長履行規劃許可附帶條件的期限
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鋪(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/668-1號)

153. 秘書報告，有關申請編號 A/ST/668-1 的文件已在會上呈交，供委員參考。

154. 秘書說，在二零零八年九月十八日接獲申請，要求延長履行根據申請編號 A/ST/668 所批給的規劃許可附帶條件(a)項的期限。小組委員會在二零零八年六月二十日批准上述申請，但有關的規劃許可須附加附帶條件。規劃許可附帶條件(a)項與提交消防安全措施的建議有關，申請人應在二零零八年九月二十日或之前履行這項條件。由於小組委員會在指定期限的兩天前才接獲延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，並無足夠時間聽取政府部門的意見，因此這宗申請不能按城市規劃委員會所採用的方法處理。

155. 委員同意不考慮這宗延長期限的申請，理由是在履行規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會並無足夠時間聽取政府部門的意見。

156. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。