

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年九月四日下午二時三十分舉行的
第 402 次會議記錄

出席者

規劃署署長
黃婉霜女士

主席

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區
劉星先生

秘書

因事缺席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

陳曼琪女士

劉志宏博士

梁廣灝先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉慧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年八月二十一日第 401 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」)二零零九年八月二十一日第 401 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/10 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，把沙田火炭禾香街 2 至 36 號(沙田市地段第 4 號)由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/10 號)

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

Daniel Kwan 先生

Kenneth To 先生

Veronica Luk 女士
Michael Chiang 先生
Carmen Chu 女士
David Yeung 先生

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生向委員簡介申請的背景。

5. 陳先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下各點：

- (a) 這宗申請涉及修訂申請地點在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上的地帶區劃，由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，以便把現時的沙田冷倉及百適一倉重建作酒店、食肆、商店及服務行業和康體文娛場所用途。根據擬議的「綜合發展區(2)」地帶，所有發展(包括「酒店」用途)均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，而最大非住用總樓面面積限定為 61 180 平方米(即整體地積比率為 9.5 倍)；
- (b) 根據指示發展計劃，在零售平台會興建兩幢 L 型的酒店大樓，主要車輛通道設於禾穗街，該兩幢酒店大樓分別高 35 層和 37 層(包括平台)，主屋頂水平分別為主水平基準上 137.5 米和主水平基準上 144.5 米。在街道水平則會闢設約 1 560 平方米的公眾廣場，專作公眾休憩用地。發展參數詳載於文件第 1.6 段；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長不支持申請，理由是申請人沒有根據城規會於二零零八年二月二十二日拒絕上次申請(編號 Y/ST/6)的理由(即工業樓面空間有所縮減，以及沒有有力理據支持在第二欄加入「酒店」用途)，提供任何新的資料／論據。旅遊事務專員支持申請，因為擬議發展可令酒店客房數目增加，擴闊訪客的住宿選擇範圍，並可支持會議展覽業、旅遊業和酒店業的迅速

發展。差餉物業估價署署長表示沙田區工業樓面空間的空置率在過去三年(即二零零六年至二零零八年)已有所減少，由 4.3% 減至 2.4%，這與全港同期的趨勢(由 6.5% 減至 5.9%)一致；

(d) 在法定公布期內共接獲 19 份反對申請的公眾意見書，反對理由載於文件第 10 段，及撮要如下：

- 批准申請可能會導致火炭工業區工業土地的累積損失；
- 擬議發展令該區的交通和行人流量有所增加，令附近道路網的交通問題惡化；
- 擬議的 35 至 37 層大樓會造成「屏風效應」，影響毗連住宅發展的視覺效果和空氣質素，亦會令熱島效應更為嚴重，因而影響在該區工作／居住的人士的健康。此外，擬議發展的玻璃幕牆會產生眩光效應，對銀禧花園的居民造成影響；
- 樂景街的方位不能支撐重型構築物，有關擬議發展的地基／建築工程會否影響附近發展的結構穩固情況；
- 與毗連的「綜合發展區(1)」用地發展項目地積比率僅為 4.2 倍相比，申請所建議的建築物體積太大(地積比率 9.5 倍)。該「綜合發展區(1)」用地擬議進行的發展會包括商業／零售發展項目，十分接近東鐵火炭站，能以最利便的方式服務該區的工人和居民，因此，該區也許無須有額外的零售樓面空間；
- 這宗申請應在規劃署完成對工業區的檢討後才考慮，現時言之過早；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。自一九七零年代後期以來，火炭已是發展完備的工業區。規劃署於二零零

五年完成了「全港工業用地的最新分區研究報告」(下稱「二零零五年分區研究」)，建議火炭工業區繼續保留作一般工業用途，以便有足夠的工業樓面空間供應。差餉物業估價署署長表示全港及沙田區過去三年的工業樓面空間空置率有所減低。工業貿易署署長因工業樓面空間會有所流失，反對申請。規劃署認為，倘申請地點的現有貨倉重建作其他用途，可能會令原已有限的貯物空間供應進一步惡化，特別須考慮到上述用地位於鐵路側線區旁邊，本港其他工業用地很難享有這類地理優勢。此外，發展酒店用途可就「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地提出規劃申請。根據擬議的「綜合發展區(2)」地帶，擬議酒店發展地積比率為 9.5 倍，與附近的非工業發展相比，均屬過大，該等發展包括駿景園、銀禧花園和御龍山，地積比率全部低於 5 倍。批准申請可能會影響現正進行有關更新二零零五年分區研究的工作，並會左右研究結果。區內人士擔心擬議發展會對交通、視覺效果、空氣流通和樂景街的結構穩固造成不良影響。擬議發展與附近的布局不相協調。毗連「綜合發展區(1)」用地的地段擁有人亦對申請提出反對，主要由於該建議沒有充分考慮「綜合發展區(1)」用地所准許的發展項目。

[鄭恩基先生和杜德俊教授此時到達參加會議。]

6. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。Kenneth To 先生、Michael Chiang 先生和 Daniel Kwan 先生借助一個實體模型和投影片，提出以下要點：

火炭工業區的規劃背景和申請地點

- (a) 沙田和馬鞍山在過去 30 年已發展為成熟的中型新市鎮。由於擁有位於中文大學、科學園和香港體育學院側的地理優勢，火炭有潛力重新規劃作為促進香港特區政府所提倡的六個經濟重點產業的樞紐，有關產業為教育服務、醫療服務、檢測和認證、創新科技、文化及創意產業和環保產業；

- (b) 火炭工業區現正轉型，由向附近工人提供就業機會，自給自足的工業區，發展為多元文化樞紐，為全港提供服務。在過去數年，火炭工業區很多工業工作坊已改建為藝術廊工作室、陶瓷工場、戲劇坊和訓練場地、烹飪會和體育會。根據中文大學於二零零七年進行的調查，受訪者(藝術工場經營者)同意局部更改火炭工業區的土地用途，在該區提供更多零售和商業設施。受訪者亦同意，美化街道和改善往東鐵火炭站的行人通道，可改善火炭工業區的形象；
- (c) 現時經鐵路直達申請地點的貨倉，於一九七零年代由申請人興建，目的是確保內地供應的充足穩定米糧和其他食物，可直接運送往香港。然而，由於情況不時改變，加上陸路跨境交通日益重要，在策略上已無須把貨倉設於鐵路沿線，因此，用作其他商業發展或發展其他支援藝術工場的零售設施，推動火炭區發展，是較適當的做法；
- (d) 火炭位於東鐵沿線，擁有有利位置，每日經東鐵來往內地的訪客超過 250 000 人次。因此，把申請地點重建為擬議酒店發展，可利用這個策略性地點服務跨境旅客，從而促進香港的旅遊業；

擬議發展建議和設計優點

- (e) 擬議酒店十分接近東鐵火炭站和沙田市中心的大型購物商場，對整個旅遊業有幫助；
- (f) 申請地點可作為緩衝區，紓緩現有火炭區的工業與住宅毗鄰而立的問題；
- (g) 為了加強擬議發展與銀禧花園和駿景園等現有住宅發展之間的連接，東鐵火炭站大堂和有關發展的 3 層會有行人天橋連接；
- (h) 第 3 層和第 4 層平台中心部分的有蓋樓面空間會作為半密封式的專用藝廊／展覽區，對火炭工業區的混合用途性質和藝術樞紐地位發揮正面影響；

- (i) 擬議發展的總地積比率為 9.5 倍，而密封式發展的地積比率僅為 8 倍，1.5 倍的地積比率則預留作有蓋綠化平台及根據屋宇署和地政總署的慣例須計算地積比率的地方。擬議發展在地下會有建築物後移安排，但申請人不會根據《建築物條例》就後移區要求獲得額外地積比率；
- (j) 擬議發展會採用滲透式設計，以減輕建築物的重量感和改善通風。地面水平會以公眾廣場的設計形式，對外開放。樓層層板會交錯並由低至高後移，從而增加建築物之間的空隙；
- (k) 火炭工業區目前並無穿梭巴士或小巴服務，事實上，大批工人每日須前往東鐵沙田站及乘搭小巴往返火炭工業區，因此建議在申請地點提供穿梭巴士連接東鐵火炭站，令火炭工業區內約 95% 的工業大廈受惠；

擬議發展的其他優點

- (l) 由於再無必要把貨倉設於申請地點，在申請地點發展酒店可善用土地資源，以及更能滿足整個社會的需要；

對規劃署所關注問題的回應

- (m) 至於擬議酒店發展會減少貨倉樓面的關注上，青衣貨倉樓面空間的整體總樓面面積為 114 000 平方米 (容量幾乎是現有處所的兩倍)，整體貯物空間不會減少；
- (n) 現有工人(64 名)會由青衣貨倉吸納。酒店和零售發展會創造約 1 170 個新職位；
- (o) 規劃署的城市設計小組並無對擬議發展的視覺影響提出負面意見。有關方面會進一步討論詳細設計，以盡量減低視覺方面的影響；以及
- (p) 申請地點可直接連接東鐵火炭站。擁有此有利位置，可防止在該區立下不良先例。此外，火炭工業

區的其他工業大廈大部分涉及共有業權，重建機會不大。

7. 委員提出以下問題：

- (a) 關於火炭工業用地的實際需求，有沒有任何統計數據；
- (b) 沙田區有多少個酒店發展項目；
- (c) 由於申請地點毗鄰有一塊「綜合發展區(1)」用地，批准現時的改劃地帶申請，以便興建酒店，是否仍會視作立下先例；
- (d) 小瀝源有一宗申請(編號 A/ST/649)獲得批准，地積比率為 5 倍，在四層高的平台興建 24 層的酒店大樓，申請人會否就酒店發展接受較低的地積比率；
- (e) 申請人會否考慮用作酒店以外的其他商業用途；以及
- (f) 有關現有沙田冷倉和百適貨倉的使用率及現有貨倉的重建計劃；以及工業貿易署署長是否注意到火炭工業區的貯存庫會於青衣重置。

[陳仲尼先生此時離席。]

8. 就委員於上文第 7(a)至(d)段提出的問題，陳永榮先生回應時提出以下要點：

- (a) 規劃署現正進行研究，以更新全港工業土地評估，二零零九年年底至二零一零年年初會有結果。然而，根據二零零五年分區研究結果和差餉物業估價署署長提供的統計數據，沙田區工業樓面空間的空置率在過去三年(即二零零六年至二零零八年)已有所減少，由 4.3%減至 2.4%。實地觀察結果亦證實火炭工業區的工業活動仍然活躍。因此，有必要在

火炭保留足夠的工業樓面空間供應，以應付現時的需求；

- (b) 他手上沒有沙田區酒店數目的確實數據，但沙田有不少地點的限制靈活，可供酒店發展。酒店用途在「商業／住宅」地帶是經常准許的用途。至於在石門工業區的「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶及小瀝源工業區的「工業(1)」地帶，發展酒店須取得規劃許可；
- (c) 毗鄰「綜合發展區(1)」用地的發展項目的最大整體總樓面面積限於 208 600 平方米，相等於約 4.196 倍地積比率。小組委員會尚未批准「綜合發展區(1)」用地的總綱發展藍圖。火炭區其他非工業用途的地積比率不會超過 5 倍。因此，批准現時涉及地積比率 9.5 倍的申請，會立下不良先例。該等規模與其他非工業用途亦不相協調。此外，當局正進行新的分區研究，批准申請可能會左右研究結果；以及
- (d) 小組委員會先前是根據二零零五年分區研究結果，批准小瀝源的擬議酒店發展(申請編號 A/ST/649)。評估顯示小瀝源對工業樓面空間的需求遠低於火炭區，因此在把小瀝源的工業土地改作其他非工業土地用途(如酒店)時，會有較大彈性。此外，倘小組委員會批准現時這宗作酒店用途的申請，與附近地區的其他非工業用途相比，其發展密度(地積比率達 9.5 倍)過高。

9. 就委員於上文第 7(d)至(f)段提出的問題，Daniel Kwan 先生和 Michael Chiang 先生回應時提出以下要點：

- (a) 就小組委員會擔心建築體積(即地積比率 9.5 倍)問題，擬議發展的設計和布局須進一步改善。然而，考慮擬議地積比率時，應留意到一些專作有蓋景觀美化地方和公眾廣場的樓面空間，根據屋宇署和地政總署的現行做法會佔用若干總樓面面積／地積比率(地積比率 1.5 倍)。倘小組委員會同意整個發展

的地積比率為 5 倍，應就發展增加額外地積比率 1.5 倍，以容納該等有蓋景觀美化地方和公眾廣場。倘把該等範圍的地積比率計算在內，實際地積比率會減至 3.5 倍，擬議發展不符合經濟效益；

- (b) 建議改變用途，由貨倉改作酒店，可為來往內地的商業旅客提供服務及應付本港對酒店房間的需求。另外亦會提供約 1 170 個就業機會，從而推動旅遊業及促進香港整體經濟發展；以及
- (c) 沙田冷倉及百適貨倉的使用率約為 80%，而申請人尚未通知工業貿易署署長有關遷往青衣貨倉的安排。遷往青衣貨倉不會影響區內冷藏庫服務的運作。至於遷移貨倉的時間表，有關方面與地政總署商討土地問題，會需要一些時間。

10. 主席留意到小組委員會於二零零八年就申請地點拒絕先前的改劃地帶申請(編號 Y/ST/6)，詢問現時這宗申請與先前被拒絕的申請，有何重大改變。她亦詢問小組委員會在上次會議所提出的問題，申請人在這宗申請如何解決。

11. Kenneth To 先生表示，編號 Y/ST/6 的申請於二零零八年提交時，委員曾擔心批准擬議酒店發展會影響更新二零零五年分區研究結果。申請人在等待更新評估結果期間，曾委託中文大學對火炭工業區的經營商進行調查，收集他們對未來火炭區願景的看法。考慮到政府已主動推廣六大重點經濟產業，火炭區似乎是進行有關發展的適當地點。因此，申請人在現時的申請書提供一份修訂建議，保留一些樓面空間作文化展覽場地，以配合該六大重點產業的發展。

12. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

13. 在回應一名委員詢問有關全港對工業土地用途的整體需求時，主席指出，在過去 20 年，有超過 500 公頃工業土地已改劃作其他用途，以配合不斷轉變的經濟狀況，其中 200 公頃改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。全港現時僅有約 300 公頃土地保留作工業用途。進行是次檢討工作時，當局會藉此機會覆核工業土地用途，包括有關全港發展「其他指定用途」註明「商貿」地帶的事宜。因此，在更新評估尙未有研究結果，以及未有有關工業土地佔用率的數據時，採用審慎做法，保留現時劃定的工業土地，可能是適當的。

14. 委員亦對申請提出以下意見：

- (a) 擬議發展密度的地積比率訂為 9.5 倍，與附近的其他非工業用途相比，是過高的；
- (b) 沙田冷倉及百適一倉的使用量依然高企，而申請人尙未就冷藏庫及貨倉於青衣重置一事，訂出確實計劃；
- (c) 自從先前申請被拒絕後，規劃情況並沒有改變；以及
- (d) 批准申請發展酒店，會左右最新分區研究結果，是過早的決定。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 政府目前更新全港工業用地的分區研究。批准申請發展酒店，會左右研究的結果及建議，是過早的決定；
- (b) 有關地點位於設施完備的火炭工業區，其規劃意向主要是作一般工業用途，確保有足夠工業樓面空間供應，應付生產導向工業的需求。資訊科技及電訊業和與工業用途有關的辦公室在此地帶屬經常准許的用途。擬議改劃為「綜合發展區(2)」地帶作酒店發展，會減少工業樓面空間的供應。把申請地點

由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，以進行酒店發展，並沒有有力理據支持。申請地點現時劃作「工業」地帶是合適的；

- (c) 有關擬議「綜合發展區(2)」地帶的擬議酒店規模和發展密度訂為地積比率 9.5 倍是過高的，與附近的非工業發展不相協調；以及
- (d) 批准申請，會為改劃「工業」用地作其他有關非工業發展的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，該區的工業樓面空間會嚴重流失。

[陳炳煥先生此時離席。]

西貢及離島區

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-TLS/34 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢炭山第 226 約地段第 738 號(部分)及
第 749 號以及毗連政府土地
興建兩層高屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/34 號)

16. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年八月十八日要求延期兩個月考慮其申請，以便處理各政府部門所提出的意見。

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

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和李潔德女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/3 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南第 92 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶或「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/3A 號)

18. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年八月十四日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間擬備補充資料。

19. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/5 在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 641 號餘段、第 648 號、第 651 號、第 653 號、第 654 號(部分)、第 655 號(部分)、第 656 號(部分)、第 658 號至第 662 號、第 663 號(部分)、第 666 號 A 分段至 C 分段以及毗連政府土地
闢設臨時康體場所(燒烤場地、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/5 號)

20. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年八月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間擬備補充資料，處理交通和環境問題。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/274 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蕉徑村第 100 約地段第 643 號 E 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-KTS/274A 號)

22. 小組委員會得悉申請人代表於二零零九年八月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，回應公眾對申請所提出的意見。

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

議程項目 8 和 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/279 擬在劃為「農業」地帶的
上水坑頭村第94約地段第488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-KTS/279 和 280 號)

A/NE-KTS/280 擬在劃為「農業」地帶的
上水坑頭村第94約地段第488號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/279 和 280 號)

24. 鑑於這兩宗申請性質類似，加上申請地點位置接近，並位於同一「農業」地帶內，委員同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

25. 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) 擬在申請地點各建一幢屋宇(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指出，申請地點位於一塊雜草叢生的荒廢土地上，附近有一個大型苗圃花園。由於申請地點獲評級為「一般」農地，具有「高」潛力發展為苗圃花園，因此從農業發展的角度而言，他不支持有關申請。運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展項目應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示對每宗申請「沒有意見」。民政事務總署北區民政事務專員表示，接獲坑頭村兩位原居民代表的兩份意見書，以交通和排水為理由反對有關申請。關於申請編號 A/NE-KTS/280，若干當地村民表示一向有一條行人徑穿越申請地點，村民經常使用。他們認為，如果在有關土地興建小型屋宇，申請人應負責為村民闢設另一條行人徑；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對有關申請。擬議的小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則》，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭的「鄉村範圍」內，以及同一鄉村的「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。擬議的小型屋宇發展與毗鄰的鄉村環境和鄉郊環境並非不相協調。從交通和農業發展的角度而言，政府部門對有關申請有所保留，坑頭村的原居民代表亦以交通和排水為理由提出反對，但是申請地點完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內。由於在同一「農業」地帶內申請地點附近，曾有 28 宗擬發展小型屋宇的同類申請獲得批准，而且其他相關的政府部門不反對這兩宗申請，因此這兩宗申請可獲從寬考慮。至於當地村民提出倘申請編號 A/NE-KTS/280 的擬議小型屋宇在有關土地興建，申請人應重新闢設行人徑一事，應注意有關的行人徑位

於申請地點範圍的東北邊緣，擬議小型屋宇的覆蓋範圍並不會侵佔該行人徑。申請人亦已修改化糞池的位置，使之遠離該行人徑，因此可能無須再重新闢設該行人徑。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請，規劃許可的有效期至二零一三年九月四日止。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。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) 設計並提供消防通道、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
- (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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為供水給擬議發展，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(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及

- (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。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；以及
- (c) 擬議發展不應影響申請地點東北面的行人徑。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/281 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的上水坑頭村第94約地段第454號A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/NE-KTS/281 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲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「沒有意見」。民政事務總署北區民政事務專員表示，坑

頭村的原居民代表提交了兩份意見書，以交通和排水為理由反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 13 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇有不少於 50% 的覆蓋範圍（即擬議小型屋宇約 72% 的覆蓋範圍）位於有關的「鄉村式發展」地帶內，以及同一鄉村的「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。因此，雖然擬議小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍（即擬議小型屋宇約 52% 的覆蓋範圍）位於「鄉村範圍」以外，但這宗申請仍可獲從優考慮。申請地點與毗鄰的鄉村環境和鄉郊環境並非不相協調。雖然坑頭村的原居民代表以交通和排水為理由提出反對，但在同一「農業」地帶內申請地點附近，曾有 27 宗擬發展小型屋宇的同類申請獲得批准。由於政府部門（包括漁農自然護理署署長和運輸署助理署長／新界）對這宗申請沒有強烈意見／原則上不反對這宗申請，有關申請可獲從寬考慮。

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，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年九月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、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

- (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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為供水給擬議發展，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(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取預防措施，以免對毗鄰「綠化地帶」的林區造成滋擾；以及
- (c) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。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 11 和 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/399 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地村第 83 約地段第 614 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-LYT/399 和 400 號)

A/NE-LYT/400 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地村第 83 約地段第 614 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-LYT/399 和 400 號)

33. 鑑於這兩宗申請性質類似，加上申請地點位置接近，並位於同一「農業」地帶內，委員同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——根據現行的土地政策，地政總署北區地政專員不支持有關申請，因為兩個申請地點都位於「鄉村範圍」外。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持有關申請，因為申請地點具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，因為小型屋宇應限於「鄉村式發展」地帶內興建；

- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書。一份意見書表示「沒有意見」，其餘八份意見書則對申請提出反對，理由是擬議小型屋宇會令現有民居出現水浸問題，污染現有的水井和農場，產生保安問題和環境衛生問題，並會導致現時居民的生活和財產受影響。民政事務總署北區民政事務專員表示，軍地的居民代表支持有關申請。不過，軍地村有一群村民以居民安全、公共衛生、治安和可能有生態及排水影響為理由，對申請提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不支持有關申請。擬議的小型屋宇發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。新界豁免管制屋宇／小型屋宇的發展倘有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，除非情況非常特殊，否則一般不會獲得批准。其他政府部門(包括漁農自然護理署署長和運輸署助理署長／新界)對申請有所保留。此外，區內人士和公眾意見表示反對申請，主要理由涉及排水、環境、公共衛生和安全方面事宜。因此，擬議發展不能獲從寬考慮。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 主席表示，有關申請不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則，新界豁免管制屋宇／小型屋宇的發展倘有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，除非情況非常特殊，否則一般不會獲得批准。有關政府部門對申請有所保留。委員備悉此點。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議發展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，因為申請地點位於「鄉

村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外，並沒有特殊情況對有關申請作出特別考慮；

- (b) 申請用途不符合「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，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有有力理據，足以支持偏離規劃意向；以及
- (c) 批准申請會為其他同類申請立下不良先例。批准該等申請，累積影響所及，該區的交通會受到不良影響。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶及「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多個地段
以及毗連政府土地
進行臨時生態改善工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
A/DPA/NE-SC/1A 號)

38. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意鄭先生可以留席。委員亦得悉葉先生已就未能出席會議致歉。

39. 小組委員會得悉，由於深涌分區計劃大綱草圖在憲報刊登，而且有關的申述程序正在進行，申請人代表於二零零九年八月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間就這宗申請尚未處理的政府部門意見擬備回應。

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/398 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大芒輦第 8 約地段第 243 號 A 分段、第 243 號 B 分段、第 243 號 C 分段及第 243 號餘段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/398 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢屋宇(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提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由鄰近的大陽輦村業主和租客提交的公眾意見書，他們均反對申請。民政事務總署大埔民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故擬議小型屋宇大致符合有關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。經修訂的擬議小型屋宇覆蓋範圍與附近的鄉郊環境並非不相協調。儘管申請地點位於集水區內，但可接駁已計劃敷設的污水收集系統。經諮詢後，環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)表示從保育集水區角度而言，不反對申請。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 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二零一三年九月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

44. 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建築工程必須待公共排污網竣工後方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網；
- (c) 須留意該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (d) 須留意申請地點所處的地區沒有公共排污駁引設施。申請人須就有關發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (e) 須自費將擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥善接駁；
- (f) 申請人須密切留意擬議污水收集計劃的最新情況，而渠務署亦會把有關情況通知村代表；
- (g) 須留意文件圖 A-2 所示的現有水管可能會受到影響，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；
- (h) 須留意申請地點附近一帶的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 須留意文件附錄 V 第 8 段所載有關土木工程拓展署土力工程處處長的意見，並委聘一名認可人士或合資格的土力工程師進行斜坡評估和實施評估報告所

提出的鞏固工程。倘調查發現擬議發展會對毗連斜坡造成不良影響，或會受毗連斜坡影響，申請人須進行山泥傾瀉防治或補救工程，並根據《建築物條例》的規定，把有關工程建議書連同地盤平整工程的指定圖則送交屋宇署；

- (k) 向電力供應商取得電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)；
- (l) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明為輸電電壓水平在 132 千伏及以上的高壓架空電纜闢設的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；
- (m) 申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使它們遠離擬議構築物；以及
- (n) 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/399 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 727 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-LT/399 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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，理由是申請地點位於「農業」地帶內，以及該區的農業活動十分活躍；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持申請。這宗申請不符合有關「農業」地帶的規劃意向。目前的申請書未有提出充分理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請亦不符合有關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，理由是儘管申請地點完全位於梧桐寨「鄉村範圍」內，以及擬議小型屋宇可接駁已計劃敷設的污水收集系統，然而梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。擬議小型屋宇應先集中在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，使之更具經濟效益。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 主席表示，沒有充分理據支持有關在「農業」地帶的小型屋宇發展。此外，這宗申請亦不符合有關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，該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。委員備悉此點。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關「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。目前的申請書未有提出充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求，以致擬議發展不符合有關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；以及
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，使之更具經濟效益。

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/290 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第15約的政府土地
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/290 號)

A/NE-TK/291 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第15約的政府土地
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/291 號)

[杜德俊教授此時暫時離席。]

49. 委員得悉兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，並位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

50. 秘書亦報告，世界自然基金會香港分會就有關申請提交了意見。杜德俊教授現為該會的信託人，已就此等議項申報利益。委員備悉杜德俊教授已就此等議項暫時離席。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持申請，理由是擬議小型屋宇會對現有通道造成不良影響，而有關申請亦未能符合滲水井與天然河道之間至少須相距30米的要求。從農業及自然保育角度而言，漁農自然護理署署長亦不支持申請，理由是申請地點具有很高的復耕潛力；申請人並無提供資料，以證明申請地點附近的天然河道和沿岸植物不會受擬議發展影響。環境保護署署長並不支持申請，而水務署署長則反對申請，理由是集水區的水質可能會受影響。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，並關注在交通方面累積的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言反對申請，理由是申請地點附近曾進行大規模的清理植物工作，對現有景觀質素造成嚴重破壞。倘申請獲得批准，會為該區的其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內分別就每宗申請接獲三份公眾意見書，其中世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司反對申請，理由是擬議發展會對附近地區的污水收集系統和環境造成不良影響，並會立下

不良先例。一名個別人士則指出，申請地點進行了違例地盤平整工程及有傾倒建築廢料情況；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持申請。擬議發展不能視為符合有關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，因為擬議小型屋宇位於集水區內，距離天然河道少於30米，同時亦不能接駁區內已計劃敷設的污水收集系統。政府部門(包括環境保護署署長)並不支持申請，而水務署總工程師／發展(2)則反對申請，理由是集水區的水質可能會受影響。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展能接駁已計劃敷設的污水收集系統，或擬議發展不會對該區水質造成不良影響。申請人亦無提供資料，以證明申請地點附近的天然河道和沿岸植物不會受擬議發展影響。由於附近地方先前並沒有同類的小型屋宇發展規劃申請獲得批准，批准申請會為該區的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，會導致該區的環境和景觀質素普遍下降。

52. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

53. 主席表示，有關申請不符合有關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，而有關部門不支持申請。委員備悉此點。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的污水收集系統，而且申請書內亦沒有足夠資料，以證明位於集水區的擬議發展不會對該區水質造成不良影響，故擬議發展不符合有關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；

- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對景觀造成不良影響，以及申請地點附近的天然河道和沿岸植物不會受擬議發展影響；以及
- (c) 批准申請會為該區的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，會導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士及李潔德女士出席會議解答委員的詢問。賴女士及李女士此時離席。]

[杜德俊教授此時返回會議席上。]

[會議休會五分鐘。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林永文先生和關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

[鄭心怡女士此時到席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/188 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍第 124 約地段第 2785 號 Y 分段、
第 2785 號 Z 分段及第 2785 號餘段(部分)
設置私人發展計劃的公用設施裝置
(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/TM-LTY Y/188 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設私人發展計劃的公用設施裝置(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提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請。民政事務總署屯門民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議電力組合式變壓站是為 19 幢獲地政總署屯門地政專員批給建屋牌照在同一「鄉村式發展」地帶內興建的擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇而設。該變壓站規模細小(即地盤面積為 55 平方米、樓面面積為 11.66 平方米及高度為 2.92 米)，與附近地區的鄉郊特色(主要包括村屋、休耕及常耕農地)並非不相協調。擬議電力組合式變壓站預計不會對人體健康、環境、交通、基礎設施負荷量及景觀造成嚴重的不良影響。為解決政府部門提出的技術問題，文件提出附加規劃許可附帶條件的建議，規定申請人提交並落實美化環境、排水及消防裝置的建議。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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二零一三年九月四日止。除非在該日期

前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，根據契約批給的許可只適用於興建擬議電力組合式變壓站。在任何情況下，擬議電力組合式變壓站的建築工程及運作均不得對申請地點毗連的緊急車輛通道造成不良影響；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議構築物的設計須作改善，使花槽與擬議圍牆兩者能融為一體，以善用申請地點的空間。申請人可考慮另一個設計方案，把圍牆建於內側位置，並於外圍栽種植物，作為擬議構築物的屏障。申請人亦須為底部密封的花槽提供適當的排水設施，以免積水；
- (c) 留意衛生署署長的意見，國際非離子輻射防護委員會在「限制時變電場、磁場和電磁場(至 300 千兆赫的程度)暴露的導則」內所建議的參考水平為工人和公眾提供足夠保護，免使他們接觸極低頻電磁場，例如由電力設施所產生的磁場。當局建議在電力組合式變壓站投入運作時，相關機構應直接在現場進行測量，以確定是否符合國際非離子輻射防護委員會的指引，以策萬全；

- (d) 留意消防處處長的意見，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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展提供緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近一帶的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/64 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)、第 264 號 A 分段(部分)、第 264 號餘段(部分)、第 267 號 A 分段餘段、第 267 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 267 號 B 分段(部分)、第 267 號 C 分段(部分)、第 267 號 D 分段、第 267 號餘段、第 268 號、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號(部分)及第 273 號(部分)
闢設臨時燒烤場地及附屬兒童遊樂場地

(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/64 號)

59. 小組委員會獲悉，申請人的代表在二零零九年八月二十七日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間擬備進一步資料，回應渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的提問。劉先生此時離席。]

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-HT/638 在劃爲「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1231 號餘段、第 1243 號餘段、第 1244 號餘段(部分)、第 1245 號餘段(部分)、第 1279 號(部分)、第 1280 號(部分)、第 1281 號(部分)、第 1282 號(部分)、第 1285 號(部分)、第 1286 號、第 1287 號、第 1288 號、第 1289 號、第 1290 號(部分)、第 1294 號(部分)、第 1295 號餘段(部分)、第 1351 號(部分)、第 1352 號(部分)、第 1353 號(部分)、第 1354 號(部分)、第 1355 號、第 1356 號(部分)、第 1357 號(部分)、第 1358 號餘段(部分)、第 1359 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場

(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/638 號)

簡介和提問部分

61. 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) 臨時露天存放貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場(爲期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因爲有關通道(廈村路和田廈路)沿路有易受影響的用途，預料申請用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認爲臨時用途可予以容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定。申請地點位於已被數個物流中心、工場、露天貨櫃存放場、建築材料和可再用物料佔用的「露天貯物」地帶內。申請用途並非與附近的土地用途不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點而提出的環境事宜投訴。爲了紓緩對環境造成的潛在影響，文件已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及申請地點所存放物料／貨櫃的堆疊高度。此外，當局會建議申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區環境可能造成的影響。亦可附

加文件所建議的規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門關注的技術問題。當局過去曾批准同類申請，而附近地區的規劃情況並無重大改變。因此，批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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，為期三年，至二零一二年九月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內，物料堆疊的高度不得高於邊界圍欄；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃疊放的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關圍欄須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；須申請短期豁免

書，以便把地段內由貨櫃改建而成的辦公室納入規管，並須申請短期租約，以便把土地遭違例佔用的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例情況在申請地點繼續存在，地政處會為此考慮根據其現行計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／土地管制行動；

- (d) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即渠務署將在元朗和錦田展開污水工程。部分污水渠／壓力管會在申請地點附近的廈村路地下敷設。這些污水渠／壓力管的建造工程會在二零零九年九月展開，二零一三年年中完成；
- (e) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (f) 在落實核准美化環境建議後提交景觀設計完工圖，以作記錄；
- (g) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄V；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物(規劃)規例》第VII部，使用貨櫃作辦公室，可視作臨時建築物，須受規管。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，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定；《建築物(規劃)規例》第41(D)條有關關設緊急車輛通道的規定亦適用。

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-HT/639 為批給在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1489 號餘段(部分)、第 1491 號餘段(部分)、第 1492 號餘段(部分)、第 1493 號(部分)及第 1501 號餘段(部分)關設臨時貨車維修工場的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/460)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/639 號)

簡介和提問部分

65. 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) 為批給關設臨時貨車維修工場的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/460)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶和有關通道(廈村路和田廈路)沿路有易受影響的用途，預料申請用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為臨時用途可予以容忍三年。有關發展大致符合「露天貯物(1類)」地帶的規劃意向。該地帶已被數個同類工場、建築機械露天存放場和貨倉佔用。因此，申請用途並非與附近的土地用途

不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點而提出的環境事宜投訴。爲了紓緩對環境方面造成的潛在影響，文件已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。此外，當局會建議申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區環境可能造成的影響。亦可附加文件所建議的規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門關注的技術問題。自批給同類規劃許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變。因此，批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，爲期三年，至二零一二年九月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點種植的任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置任何物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養在申請地點根據申請編號A/YL-HT/460落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)，須就根據申請編號A/YL-HT/460落實的現有排水設施提交狀況記錄，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六個月內(即二零一零年三月四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)為有關辦公室提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關圍欄須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集

體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；並須澄清佔用面積與申請所涉地點面積的歧異，以及在有關地點搭建的構築物的總覆蓋面積；

- (c) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，即渠務署將在元朗和錦田展開污水工程。部分污水渠／壓力管會在申請地點附近的廈村路地下敷設。這些污水渠／壓力管的建造工程會在二零零九年九月展開，二零一三年年中完成；
- (d) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (e) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄V；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物(規劃)規例》第VII部，使用貨櫃作辦公室，可視作臨時建築物，須受規管。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，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定；《建築物(規劃)規例》第41(D)條有關闢設緊急車輛通道的規定亦適用。

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-MP/177 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗大生圍米埔錦繡花園第 104 約
地段第 4739 號擴建校舍，
把地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.815 倍
(港澳信義會黃陳淑英紀念學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/177 號)

69. 秘書報告說，會上呈閱了文件替代頁(第 2 頁)，以供委員參考。

簡介和提問部分

70. 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) 擬擴建校舍，把地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.815 倍(港澳信義會黃陳淑英紀念學校)；
- (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，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。雖然現時的計劃是要求把地積比率限制由 0.4 倍放寬至 0.815 倍，但總樓面面積的實際增幅為 140 平方米，其中新附屬大樓增加 122 平方米，有蓋行人道增加 18 平方米。二零零七年的一宗先前申請(編號 A/YL-MP/162)(地積比率 0.808 倍)已涵蓋了附屬大樓的額外總樓面面積；建議收納有蓋行人道，地積比率僅由 0.808 倍增加至 0.815 倍。擬議擴建部分規模細小，與附近地區彼此協調。擬議的單層附屬大樓亦能與現有

樓高四層的學校大樓和附近的低層及低密度住宅發展錦繡花園配合。擬議的擴建校舍相信不會對附近地區的交通、排水、環境和生態造成任何重大影響。包括教育局局長在內的相關決策局／政府部門對申請沒有負面意見。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 主席指出，現時這項包括附屬大樓和有蓋行人道的建議，與於二零零七年獲批准的先前申請的計劃相符，而收納有蓋行人道及增加地積比率是基於屋宇署的規定。與先前計劃相比，地積比率的實際增幅僅約 18 平方米。委員備悉此點。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月四日止。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) 申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻予以護理；以及
- (b) 提交建議並提供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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，即由於擬議的擴建校舍位於濕地緩衝區，申請人或要採取適當的措施，以避免受任何潛在的場外干擾影響，例如對濕地保育區內度冬的水禽構成的噪音干擾；以及
- (b) 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。在申請地點提供緊急車輛通道，須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部訂定的標準。

[李欣明先生此時離席。]

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-NSW/187 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍大生圍第 104 約
地段第 3723 號 E 分段餘段
闢設臨時氣體喉管及有關配件存放場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/187C 號)

75. 秘書報告說，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提出。葉天養先生近期與申請人有業務往來，已就此項目申報利益。然而，申請人已要求延期考慮其申請。委員得悉葉先生已就無法出席會議致歉。

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年八月二十七日要求延期兩個月考慮其申請，因為申請人須有額外時間進一步徵詢相關政府部門的意見，以解決技術問題及擬備補充資料。

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

[杜德俊教授此時離席。]

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-NSW/192 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
元朗南生圍大生圍第 104 約
地段第 3719 號 P 分段第 1 小分段 A 分段(部分)
及第 3719 號 P 分段第 3 小分段(部分)
闢設臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/192 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通道附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，是容許在該處進行適量的住宅／康樂發展，鼓勵遷移露天貯物用途及／或把環境已受破壞的濕地修復。因此，擬議用途並不符合有關地帶的規劃意向。雖然申請地點已填平，而申請要求批准繼續進行現有用途，但考慮到有關地帶的規劃意向，理想的做法是不鼓勵進行這類用途；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，提意見人是兩名元朗區議員、錦綉花園物業管理有限公司和一名個別人士。他們反對申請，理由是申請用途不符合規劃意向及城市規劃委員會就「擬作露天貯物及

港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引。有關發展會對附近地區的交通、排水、生態和環境造成不良影響，亦可能令錦綉花園居民和露天貯物發展的經營者之間的衝突加劇。此外，有關發展會加重錦綉花園大道的負荷，為附近地區帶來噪音污染及道路安全的問題。這宗申請與附近地區不相協調。錦綉花園物業管理有限公司的經理反對有關發展，因為該發展不符合規劃意向，會令錦綉花園大道不勝負荷，為附近地區帶來噪音污染及道路安全的問題；

- (e) 申請人於二零零九年九月一日向秘書處提交進一步資料(有關資料的副本於會上呈交)，以回應在法定公布期內接獲的公眾意見，內容如下：
- (i) 申請地點及其社區的規劃情況沒有重大改變，而目前並沒有已知計劃會把申請地點和附近地區發展為規劃用途。擬議臨時貨倉不會妨礙「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 附近地區主要混合了露天貯物及港口後勤用途、貨倉和工場，擬議貨倉與這個特色協調一致；
 - (iii) 擬議貨倉平均每月只會產生六次車程，與先前規劃許可發展產生同樣低的交通量。擬議貨倉不會以錦綉花園大道作為前往申請地點的車輛通道，故此，擬議發展不會對該區交通造成不良影響。運輸署沒有就申請提出負面意見；
 - (iv) 先前的許可已證明有關貨倉不會對區內的基建、環境和生態造成任何不良影響。政府部門並沒有提出負面意見；
 - (v) 申請人一直面對來自鄰近區域／國家前所未有的競爭，尤其是來自內地的競爭；在經營方面

亦由於席捲而來的經濟轉變／逆轉而出現前所未有的困難；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。在申請地點繼續進行申請用途，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。申請書內並沒有充分的規劃理據支持偏離該規劃意向，即時僅屬臨時性質亦然。漁護署署長亦認為有鑑於「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，理想的做法是不鼓勵這類用途。申請人並無證明確曾作出努力，嘗試把其用途遷往其他地點，亦沒有提供任何有力的理據，支持應把有關用途保留在申請地點。先前的規劃許可因申請人未能履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，因此不應從寬考慮這宗申請。有關發展看來與申請地點南鄰和西面較遠處(包括濕地保育區魚塘在內)的天然環境不相協調，與低密度的錦綉花園亦不相協調。申請書內沒有提供資料，以證明附近的住宅用途和魚塘不會在交通、環境和生態方面受到不良影響。環保署署長不支持申請，而區內人士反對申請，理由是擬議發展會對附近地區造成環境、生態、排水和噪音滋擾方面的問題，對區內道路網造成額外負擔，以及影響附近地區的道路安全。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 主席指出，申請地點涉及六宗先前申請，其中五宗獲小組委員會批准。最近的申請(編號 A/YL-NSW/178)於二零零七年九月十四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。然而，當局告知申請人，批出的是為期兩年而非三年的較短許可期，以監察申請地點的情況，並容許申請人有時間把業務遷往其他合適地點。委員同意，鑑於申請的背景及規劃署載於文件的評估，不應從寬考慮這宗申請。主席建議規劃署考慮是否須就附近地區涉嫌屬違例的發展採取適當的法定執行管制行動。

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 把申請地點繼續作貨倉用途並不符合「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，即逐步取締環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即時僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展看來與申請地點南面和西面(包括濕地保育區魚塘在內)的天然環境不相協調，與北面的低密度住宅區亦不相協調。申請人未能證明附近地區的交通、環境和生態不會受到不良影響；以及
- (c) 申請人未能在這宗申請中證明確曾作出努力，嘗試把其用途遷往其他地點，亦沒有提供任何有力的規劃理據，以支持應把有關用途保留在申請地點。

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-KTS/469 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1336 號 A 分段(部分)闢設臨時貨倉，以存放再造建築材料製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/469 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時貨倉，以存放再造建築材料製品，為期三年；
- (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一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是吳家村／江廈圍範圍有太多工場，狹窄的鄉村道路不能應付大型車輛的流量。此外，江廈圍的人口不斷增加。故此，在評估有關申請時，城市規劃委員會應考慮道路狀況和尊重村代表的意見。在法定公布期內，民政事務總署元朗民政事務專員亦接獲一份意見，內容與公眾意見書所提出的相同；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。有關發展與附近環境並非不相協調。向這宗申請批給臨時許可，不會令「住宅(丁類)」地帶的規劃意向難以實現，因為現時並無任何已確定的計劃，在有關地點落實該地帶已劃定的用途。鑑於規劃情況沒有改變，因此並沒有充分的規劃理據，以支持偏離小組委員會先前的決定。為處理可能對環境造成的影響，當局在文件內建議附加規劃許可附帶條件，限制有關用途的作業時間、禁止使用中型或重型貨車，以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆及其他工場活動。此外，當局會提醒申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的環境紓緩措施，以減低可能對環境造成的影響。有關政府部門所關注的事宜屬於技術性質，可通過文件所建議附加的規劃許可附帶條件處理。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年九月四日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得為在申請地點操作《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或拖頭／拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前申請編號 A/YL-KTS/363 議定提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年三月四日或之前)，提供邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年三月四日或之前)，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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實有關美化環境和保護樹木建議，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六個月內(即二零一零年三月四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)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；
- (k) 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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 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，須事先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段涵蓋貨倉和辦公室形式的違例構築物。元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款行動的權利。有關地段的註冊擁有人亦須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例事項納入法定管制。倘沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，通往有關地點的車輛通道須越過其他私人土地，而元朗地政處不會為有關的私人土地進行維修保養工程，亦不會批給通行權；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須區別現有樹木和先前申請為美化環境而栽種的樹木。申請人須加入保護樹木措施，作為美化環境建議的一部分；
- (e) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士，負責統籌所有建築工程；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制訂消防裝置建議時，必須遵照文件附錄 IV 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，必須向消防處提供理據以作考慮。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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/472 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段以及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/472 號)

86. 秘書報告，申請人的代表於二零零九年九月三日提交一封信件，要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應各政府部門提出的意見。該封信件已於會上呈交，供委員參閱。秘書表示，有關要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33，即「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的規定。

87. 秘書報告，葉天養先生及劉志宏博士已就此議項申報利益。葉先生近期與恒基兆業地產有限公司(即申請人的控股公司)有業務往來；而劉博士近期則與何田顧問工程師有限公司有業務往來，該公司擔任這宗申請的顧問小組成員。然而，申請人要求延期考慮該申請。委員亦得悉，葉先生及劉博士已就未能出席會議致歉。

88. 主席表示，有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 33。

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

議程項目 27

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/592 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3039 號及第 3040 號(部分)以及毗連政府土地闢設臨時「騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心」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-PH/592 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請地點位於已劃為「住宅(丁類)」地帶的地區，此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。由於私人永久住宅發展不大可能在短期內實現，因此可考慮在過渡期內適當地使用申請地點。以臨時性質批准申請，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。這宗申請屬康樂及教育性質，而附近是休耕農地、林木茂盛的山坡和林村郊野公園，因此申請用途與該區的特色並非不相協調。這項發展大致上符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自先前批給許可(編號

A/YL-PH/527)以來，有關申請的規劃情況沒有重大改變。政府部門對這宗申請並無任何負面意見。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年九月四日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PH/418 的申請而在申請地點落實提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年三月四日或之前)提供消防裝置建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)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) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (g) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。舊批農地上有違例構築物，申請地點亦包括一些政府土地，而元朗地政處並無批給佔用土地的許可。元朗地政處保留就該等違例事項採取執行契約條款行動和管制行動的權利。根據其較早的記錄，有關地點的實際地盤界線及總覆蓋面積超過申請人資料內所載述的情況。申請人須就有關資料作出澄清。元朗地政處須重新處理土地擁有人和佔用人較早時提交的短期豁免書和短期租約申請。申請地點可從錦田公路經由一條非正式的鄉村道路到達，該道路穿越政府土地及其他私人土地。元朗地政處不會為該道路提供維修保養工程，亦不會批給通行權；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修及保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (d) 遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取環境緩解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾。申請人已獲告知其根據《水污染管制條例》所須履行的責任，有關作業的污水須符合《水污染管制條例》的規定方可排放；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面

圖，以供批准。申請人在制訂建議時，必須遵照文件附錄 IV 所載的消防安全規定；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘處所內的膳食供應服務向公眾開放，則須根據《食物業規例》(第 132X 章)領有該署發出的有效食物業牌照。食物業包括有人為營業目的而從事食物處理或以售賣機形式出售食物的行業或業務；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免對有關地點附近滿布樹木的地區造成干擾；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，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。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於提供緊急車輛通道方面。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/243 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部分)
關設臨時洗車連附屬私家車保養區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/243 號)

簡介和提問部分

94. 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) 臨時洗車連附屬私家車保養區(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」)考慮到噪音滋擾、水質污染和土地污染的問題，並不支持申請。申請用途包括上蠟、打磨、更換潤滑劑和鏈條油(根據申請內提供的理據)，會產生化學廢料和工商業污水。工商業污水含有油脂、污物和清潔劑，倘沖洗或排放至明渠而沒有妥為處理，會嚴重污染水體，預計亦會有化學品(如潤滑劑和鏈條油)溢往裸土，造成土地污染。運輸署助理署長／新界表示僑興路現時在繁忙時間的車輛交通已飽和。這宗申請或會為同類申請立下先例，累積影響所及，將對現時的僑興路造成負面的交通影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式

發展」地帶的規劃意向，批准申請會令規劃意向難以實現，而申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點北面、南面、西北面和西南面有零星的民居，擬議發展與附近的鄉郊土地用途不相協調。有政府部門對申請提出負面意見，包括環保署署長和運輸署助理署長／新界，他們就噪音滋擾、水質污染、土地污染和交通擠塞提出意見。申請人沒有提供關於附近地區對洗車和汽車工場需求的資料。當局先前並沒有就於申請地點進行有關用途批給許可，申請地點附近有關「鄉村式發展」地帶內亦沒有申請用途／工場用途獲批給同類規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散至有關地帶。若同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 主席表示，有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，批准申請會令規劃意向難以實現，而申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。委員備悉此點。

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「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。批准申請會令規劃意向難以實現，而申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點附近有零星民居，有關發展與附近的鄉郊土地用途不相協調；

- (c) 有關發展會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響，而申請人沒有針對這些問題進行技術評估；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散至有關地帶。若同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/247 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1661 號餘段
闢設臨時動物寄養所(狗房)連附屬辦公室及守衛室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/247 號)

簡介和提問部分

98. 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) 擬議臨時動物寄養所(狗房)連附屬辦公室及守衛室(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」)並不支持申請，因為易受影響設施會面對潛在的噪音影響／滋擾，預計將來會招致投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名白沙村村民，表示反對申請，理由是前往申請

地點的唯一通道是供雙程行車的單線行車道。倘申請獲得批准，會對附近居民造成不便。此外，由於保護遺棄動物協會位處申請地點附近，故此申請用途在性質上有重疊。批准申請會影響附近居民的日常生活，特別是有關發展所產生的噪音和異味會很嚴重。申請用途與農業用途不相協調，會破壞環境；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。擬議發展是臨時動物寄養所，與附近主要為農業用途、空置土地和偏遠民居的環境並非不相協調。擬議發展不符合城市規劃委員會有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請的規劃指引」(城規會規劃指引編號 38)，因為有政府部門提出負面意見，亦有區內人士提出反對，理由是擬議發展會帶來潛在影響。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 主席表示，城規會在覆核時批准一宗同類申請，該申請的申請人提交了緩解環境滋擾的措施而獲委員接納。委員備悉此點。

101. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請的規劃指引」(城規會規劃指引編號 38)，因為有政府部門提出負面意見，理由是及擬議發展會帶來潛在影響；以及

- (b) 申請人沒有進行技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響。申請書內沒有包括適當的緩解影響措施，以處理擬議發展的潛在噪音和排水影響。有關方面亦應進行交通檢討，以證明申請用途不會對附近的道路網和已規劃避車處的闢設造成負面影響。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/442 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第1198號A分段及C分段至G分段(部分)、第1202號餘段(部分)、第1210號F分段餘段(部分)、第1225號(部分)、第1226號(部分)、第1238號(部分)、第1239號(部分)、第1252號(部分)及第1253號(部分)闢設臨時貨倉，以存放傢俬、建築材料／機械及家用清潔劑(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/442 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉，以存放傢俬、建築材料／機械及家用清潔劑(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，即住宅構築物，預計會出現環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，根據文件第 11 段所載的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。有關貨倉與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸。有關發展與附近地區並非不相協調。由於並沒有已知的永久發展計劃，故屬臨時性質的申請用途，並不會妨礙該區的長遠用途。雖然環保署署長不支持申請，但有關發展僅涉及在密封的貨倉構築物內作貯物用途。申請人承諾在申請獲批准後中止申請地點上現時的露天貯物用途。就此而言，預計有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響。為了處理可能會出現的環境影響，文件內建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間並禁止存放塑膠廢料、電子廢料和舊電器，禁止存放物品於露天地方，並禁止進行修理、拆卸和工場活動及使用重型車輛。此外亦要告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩任何潛在的環境影響。然而，由於上一項許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故倘小組委員會決定批准申請，建議訂明較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。此外，應告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲從寬考慮。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年九月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日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，星期日或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的任何時間，不得在申請地點存放塑膠廢料、電子廢料和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點的露天範圍存放物品；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸和工場活動；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》所界定 24 公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架進行作業；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-TYST/213 和 329 的申請關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十二月四日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年十二月四日或之前)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；

- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

105. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該規劃許可乃批給申請的用途／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任何其他現有用途／發展項目，包括露天貯物和工場。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 當局訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮；
- (e) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，倘稍後發現申請地點內的地段上確有搭建違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，或會採取執行管制行動。倘有違反短期豁免書第 3266 至 3269 號和第 3280 號的條件的情況，地政處會採取適當的管制行動。相關地段的註冊擁有人應向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不應負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (i) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (j) 留意文件附錄 IV 所載消防處處長關於制定消防裝置建議要求的意見；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/451 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗山下村第119約地段第1433號餘段(部分)、第1434號A分段(部分)、第1434號餘段(部分)、第1438號A分段餘段(部分)、第1438號B分段餘段(部分)、第1438號D分段(部分)、第1438號E分段至第1438號H分段及第1438號餘段(部分)以及第121約地段第1658號(部分)

臨時露天存放建築材料及機械、發電機以及可循環再造物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)連附屬工場(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-TYST/451 號)

簡介和提問部分

106. 秘書報告說，會上呈閱了文件替代頁(第 12 頁)於席上提交，以供委員參考。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械、發電機以及可循環再造物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點北面和西面及附近有易受影響設施，即住宅構築物，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，根據文件第 12 段所載的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。有關發展大致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(城規會規劃指引編號 13E)。有關發展與附近混雜露天貯物場、貨倉、工場、住宅構築物和荒地的地區並非不相協調。工場活動主要涉及使用壓縮器包裝可循環再造物料，而機器的保養工程，會在申請地點上的三座構築物內進行。預計附屬工場用途不會對附近地區的環境造成重大影響，因為有關工程基本上屬小型工程，而工場範圍限於半密封式的構築物內，可盡量減低噪音影響。過去三年沒有接獲任何關於申請地點環境問題的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，文件內建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止在申請地點內屬「鄉村式發展」地帶的部分進行露天貯物和工場活動及禁止使用重型車輛，並要求設置邊界圍欄。此外亦要告

知申請人須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩任何潛在的環境影響。此外，應告知申請人，倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，再提交的申請或不會獲從寬考慮。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年九月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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，星期日或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，不得於申請地點位於「鄉村式發展」地帶的西南部分的露天地方存放物品；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點位於「鄉村式發展」地帶的西南部分進行工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》所界定 24 公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架進行作業；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)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九個月內(即二零一零年六月四日或之前)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六個月內(即二零一零年三月四日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月四日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

110. 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) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，則再次提出的申請或不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，或會就於申請地點上搭建的違例構築物採取執行契約條款行動。有關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經一條源自山下路，穿越地政處不負責保養的露天政府土地的路徑前往。有關通道可能會影響水務署「更換及修復水管工程第 2 階段——新界西水管工程——勘查、設計及建造」項目的工程範圍。地政處不會保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並就此與有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不應負責保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (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) 留意文件附錄 V 所載消防處處長關於制定消防裝置建議的要求的意見；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。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》。

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

備註

111. 主席表示，由於議程餘下的兩個項目涉及的規劃申請，是在《2004年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交，因此不會向公眾開放。

[鄭恩基先生此時離席。]

議程項目 32 及 33

[閉門會議]

議程項目 34

其他事項

(公開會議)

112. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。