

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零零七年六月七日下午二時三十分舉行的 第 351 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)
區偉光先生

地政總署助理署長／新界
苗力思先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

姚思教授

劉志宏博士

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
潘念雪女士

1. 由於會議轉播室在傳輸方面出現技術上問題，會議在下午三時正才正式開始。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年五月二十五日
第 350 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 二零零七年五月二十五日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 350 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准沙田和南丫島的分區計劃大綱草圖。有關核准圖則一事會於二零零七年六月十五日在憲報上公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

4. 秘書又報告，二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀塘南分區計劃大綱核准圖及葵涌分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。有關發還圖則一事亦會於二零零七年六月十五日在憲報上公布。

(iii) 邀請進行實地視察

5. 秘書表示，二零零五年三月四日，小組委員會在有附加條件下批准一宗擬議加油站連附屬洗車和滑油設施的申請(編號 A/TM/327)。二零零七年四月三十日，小組委員會再批准獲准計劃進行 B 類修訂的申請(編號 A/TM/327-1)。二零零七年六月五日，曾強烈反對擬議發展的屯門區議會要求城規會委員視察申請地點，以便對個案有更透徹的了解。屯門區議會的來信已在會議上提交委員參閱。

6. 秘書續說，根據過往做法，城規會不會接納這類邀請，但會要求有關的地區規劃專員代表城規會出席。她請委員考慮有關事宜。

7. 有委員指出，小組委員會在收集公眾意見方面已有既定做法。雖然目前公眾意欲是希望在地區層面多積極參與，但是接受這項邀約的決定會為日後同類要求立下先例，所以有需要小心考慮所帶來的影響。這名委員認為目前收集公眾意見的做法恰當，因此應該推卻這項邀約。

8. 另一名委員同意這看法，並補充說各委員可以個人而非城規會委員名義出席該等地區活動。主席在回應時確認，委員可以個人名義出席。她提醒各委員，城規會應邀出席這些活動並沒有先例。秘書補充說，上述兩項申請分別在二零零五及二零零七年獲小組委員會批准。在小組委員會決定批准申請時，已適當考慮區內反對申請的意見。

9. 鑑於上述意見，委員同意小組委員會應拒絕是次的邀請，並要求屯門及元朗規劃專員代表出席實地視察。

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)]

- (i) A/NE-KTS/250 擬在劃為「康樂」地帶的上水古洞南
第 94 約地段第 402 號 A 分段第 4 小分段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/250 號)
-

簡介和提問部分

10. 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——特別指出二零零七年五月三十一日，申請人在回應屋宇署就通道安排建議提出的意見時，提交進一步資料，有關資料已在會議上提交。屋宇署維持先前的的意見，要求申請人澄清最接近的公眾通道連接坑頭路至申請地點的通道安排。地政總署也維持其早前所給予的意見，即申請人須作出安排，取得相鄰地段的通行權，以方便擬議發展；
- (b) 擬興建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署對這宗申請有所保留，並擔心批准這宗申請會為在「鄉村式發展」地帶或「住宅(丙類)」地帶的同類發展立下不良先例，累積影響所及，令區內交通情況進一步惡化。當局並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，反對這宗申請，主要理由是「風水」、排水設施不足、污水、水浸及衛生問題、休憩用地不足，以及對交通及環境的影響。民政事務專員亦接獲區內人士提出的反對，理由相若；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請書並無提供充分理據，足以偏離這規劃意向。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，令區內交通情況進一步下降。批准這宗申請會為同類發展立下不良先例，累積影響所及，令用作康樂用途的土地減少，並令交通情況進一步惡化。

11. 在回應一名委員提出有關申請地點的長遠規劃時，賴碧紅女士表示，就申請地點作康樂用途，目前沒有確實計劃和實施時間表。

商議部分

12. 主席表示，把該塊土地劃為「康樂」地帶，旨在反映其規劃意向是進行康樂發展，供市民大眾享用。

13. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展不符合「康樂」地帶規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，供市民大眾享用；並促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書並無提供足夠資料，足以令城規會偏離這規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，令用作康樂用途的土地減少，並令交通情況進一步惡化。

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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時獲邀加入會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/372 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1036 號 A 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1168 號 A 分段及第 1169 號 A 分段
關設臨時露天公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/372 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時露天公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。大埔民政事務專員接獲一名區內人士支持申請的意見，表示有關申請有助解決現時車位不足的情況，減少非法泊車活動；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 委員認為，有關申請的臨時用途不會妨礙在「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇的長遠規劃意向。

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一零年六月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，通往申請地點的林錦公路應時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施應時刻妥為保養，而為美化環境而栽種的植物亦應時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，防止污染上段間接集水區水質的預防措施應時刻妥為執行；
- (d) 在規劃許可有效期內，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (e) 在規劃許可有效期內，禁止在申請地點停泊重型車輛；以及
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項規劃許可附帶條件的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

18. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北載於文件第 8.12 段的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 III 的詳盡意見；
- (d) 留意申請地點的所在位置，並沒有公共污水渠可供接駁；以及

- (e) 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》。申請人在任何建築工程動工前，應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TP/390 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔下坑第 12 約地段第 203 號 C 分段第 1 小分段裝設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/390 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，原因載於文件第 10.1 段。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交

申請的內容，批准這宗申請，規劃許可有效至二零一一年六月七日止。除非在該日期前，現時所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終止有效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交及切實執行美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

22. 委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署大埔地政專員申請短期豁免書；
- (b) 由於擬議組合式變壓站被視為未有獲得豁免的建築工程，因此在施工前，必須先把建築圖則提交建築事務監督批核；
- (c) 倘申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須由建築事務監督決定組合式變壓站的發展密度；
- (d) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《供電電纜(保護)規例》下《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 擬議變壓站應距離任何道路／車路(包括行人路)最少 1 米。

議程項目 4

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/28-1 延期展開十四鄉西沙第 165 約、第 207 約、
第 218 約各個地段及毗連政府土地
獲准進行的綜合住宅和康樂發展
(包括購物中心、教堂和幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/28-1 號)

23. 秘書說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)附屬公司光時投資有限公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議延長已獲准的綜合住宅和康樂發展(包括購物中心、教堂和幼稚園)項目的展開發展期限至二零一一年六月十三日；
- (c) 政府部門的意見——特別指出地政總署對這宗延長展開發展期限的申請並無特別意見，但告知批地申請只會按照編號 A/NE-SSH/26 申請獲准的深化計劃建議處理。土木工程拓展署土力工程處重申，該處關注擬議發展對天然地形的影響。教育統籌局告知已無需要提供幼稚園用地和保留小學用地。儘管如此，並無接獲這些部門的反對，亦沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；

- (d) 大埔民政事務專員接獲由區內居民就這宗申請提交的一份反對，內容為申請人無意落實有關建議，而憲報所刊登的西沙路擴闊工程並非為了紓緩交通，而只為方便進行有關住宅發展。大埔民政事務專員亦接獲西貢北鄉事委員會和西貢北十四鄉鄉公所的意见，要求申請人就發展建議作出簡介；以及
- (e) 規劃署的意见——規劃署基於文件第 8.1 段內詳載的理由，不反對這宗申請。至於區內居民所關注的西沙路擴闊工程，同類反對確曾提出，並已根據《道路(工程、使用及補償)條例》處理，在詳細設計的階段亦會處理技術事宜。政府部門所提出的其他問題，可透過實施適當的規劃許可附帶條件而獲得解決。

[蔣麗莉博士此時到達，區偉光先生則於此時返回議席。]

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 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，批准這宗延長展開核准發展期限的申請，把期限延長四年，至二零一一年六月十三日，並須附加下列附帶條件：

- (a) 因應下列附帶條件(b)、(h)、(i)、(l)、(n)和(q)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實園境設計總圖(包括樹木調查報告)，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的馬鞍山瀘水廠危險評估報告和落實報告內所載的紓緩措施，而報告和紓緩措施須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 落實獲同意的西沙路擴闊工程環境影響評估報告內所載的紓緩措施，而落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交和落實紓緩水污染和噪音污渠的措施，而紓緩措施和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告內所載的紓緩措施和其他排水設施，而報告、報告內所載的紓緩措施和其他排水設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 因應經修訂的發展總綱藍圖，提交經修訂的生態影響評估報告，而報告須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 設計和落實按照申請人所建議的就擬議發展和毗鄰鄉村交通道路網絡所進行的改善工程，而有關設計和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在毗鄰的「政府、機構或社區」地帶內提供不少於160個私人泊車位、20個旅遊車泊車位和公共交通設施，而有關泊車位及公共交通設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 除124個住宅單位外，有關住宅發展項目在T7幹線啓用前不得入伙，並須視乎有否落實交通影響評估報告內所載的交通改善措施而定，而落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 把受擬議發展影響的水管改道並提供供水設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 提供幼稚園和保留並平整一塊小學用地，而有關情況須符合教育統籌局局長或城規會的要求；

- (m) 如申請人所建議，提交天然地形危險評估報告，並落實報告內所載的紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (n) 如申請人所建議，在毗鄰「綜合發展區」地帶和井頭村的「休憩用地」地帶內提供公眾休憩用地設施，並管理該塊須每天開放給公眾使用的休憩用地，而有關設施和管理情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (o) 就擬議高爾夫球場提交詳細的保養和管理計劃，並落實該計劃內所載的建議，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (p) 擬議高爾夫球場作業的許可如獲續期，只屬短期性質，為期不超過一年，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (q) 提交計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展而關設的主要基礎設施和交通改善措施的落成日期，而有關時間表須符合規劃署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 經核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定由城規會主席核實後存放於土地註冊處內。申請人須在切實可行的情況下，盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以存放於土地註冊處。
- (b) 在根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積時，有關內部道路或不能計入地盤面積；
- (c) 須遵照土力工程處特別報告第 SPR 1/2002 號所示有關天然地形危險評估和適當的紓緩策略的最新指引辦理；

- (d) 不得對大洞禾寮、輦下、井頭、官坑、泥涌和馬牯纜村附近的歷史建築物及輦下、井頭、馬牯纜和瓦窰頭村的神龕造成滋擾；
- (e) 因應文件第 7.1.4 段所載教育統籌局局長的意見，申請人須就修訂核准計劃一事提出申請；
- (f) 申請人須就擬議發展向西貢北鄉事委員會、西貢北十四鄉鄉公所及其他有關村代表作出簡介，以及
- (g) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 及 36。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的提問。鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生此時應邀出席會議。]

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回議席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/358 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段及第 466 號餘段和第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、第 251 號、第 253(部分)、第 255 號餘段(部分)和毗連政府土地進行綜合住宅發展附連會所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/358 號)

28. 秘書說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)附屬公司 Fill Year Ltd. 提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。儘管如此，小組委員會察悉申請人於二零零七年五月二十三日要求延期考慮有關申請，以便讓申請人有更多時間準備補充資料，以回應政府部門的意見。葉先生和鄭先生可繼續參加會議。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-LTY Y/152 在劃為「休憩用地」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 2977 號
B 分段餘段(部分)及毗連政府土地
作臨時輪胎修補場及存放工具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/152 號)
-

簡介和提問部分

30. 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) 申請作臨時輪胎修補場及存放工具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出地政總署不支持這宗申請，因為當中涉及使用政府土地。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)確認，劃為「休憩用地」地帶的有關土地，未來三年並無任何發展計劃。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是有關發展會對交通造成不良影響、對環境造成滋擾，及影響居民日常的生活；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關申請可予容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但有關用途可迎合區內輪胎修補服務的需求。康文署表示，有關「休憩用地」地帶並無任何發展計劃，而長遠來說，申請的臨時用途亦不會阻撓有關規劃意向。申請用途不大可能會對附近地區造成不良影響，有關政府部門亦不反對這宗申請。小組委員會先前批准了兩宗作相同用途的申請。關於區內人士關注的事宜，規劃署察悉運輸署及環境保護署不反對這宗申請。

31. 一名委員詢問有關使用政府土地的事宜，陳偉信先生回應時表示，涉及這宗申請的只是一小塊狹長的政府土地(5.1米)。地政總署反對這宗申請，因為申請人並未提交短期租約申請，建議附加適當的指引性質的條款，提醒申請人須與地政總署聯絡，解決有關事宜。

32. 苗力思先生表示，當局不鼓勵在未獲批准的情況下佔用政府土地，不過倘小組委員會批准申請，地政總署會按慣常做法處理有關個案。

商議部分

33. 委員察悉有關「休憩用地」地帶並無任何發展計劃，並認為在此情況下，現時申請的臨時用途可予容忍，但強調日後若提出進一步延長臨時規劃許可有效期的申請，便須重新考慮有關事宜。

34. 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，至二零一零年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與相關的土地擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；

- (b) 就侵佔政府土地一事，與地政總署屯門地政專員聯絡；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即不應在申請地點範圍外放置輪胎；
- (d) 留意消防處處長的意見，即不應在處所存放超過 500 個橡膠輪胎，倘存放數量超過有關數目，申請人或須申領第 9A 類危險品牌照，屆時當局亦會制訂有關消防安全規定；
- (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》第 24 條，屋宇署可對在申請地點搭建的所有違例構築物採取行動。批給規劃許可不應理解為根據《建築物條例》，在申請地點搭建的違例構築物獲當局接納。由貨櫃改裝而成的辦公室會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，申請人須就擬議發展提交正式申請，並須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置連接申請地點的緊急通道的條文；以及
- (f) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TM-LTY Y/153 在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門屯子圍第 130 約地段第 180 號(部分)及第 181 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/153 號)
-

簡介和提問部分

36. 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) 申請作臨時露天存放物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員則接獲區內人士的意見，表示支持這宗申請，但條件是不可對四周環境造成破壞，區內的排水系統亦不應受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即淘汰現有的工業用途。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，即有關發展與附近民居不相協調，該等民居容易受申請用途造成的環境滋擾所影響；以及申請地點先前未獲批給規劃許可。申請書並無提供足夠資料，以證明申請用途不會對環境及排水造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致環境質素普遍下降。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 委員察悉這宗申請不符合相關的城市規劃委員會規劃指引的規定，小組委員會先前亦沒有批給任何規劃許可。

39. 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「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使

改作住宅用途。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即有關發展與附近的民居不相協調；申請地點先前並未獲批給規劃許可；毗鄰申請地點的民居會易受有關發展造成的環境滋擾所影響；以及政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「住宅(戊類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TM-LTY Y/154 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)闢設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/154 號)
-

簡介和提問部分

40. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私人停車場(私家車)，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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議用途可予容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關建議可局部滿足區內的泊車需求。有關建議屬臨時性質，長遠而言不會對落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向造成影響。擬議用途與附近地區的鄉郊特色並非不相協調，因此有關用途不大可能會造成不良影響。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／存放重量超過 5.5 公噸的貨車(包括貨櫃車及貨櫃車拖架)；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／存放並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)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(即在二零零八年三月七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與其他相關的土地擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的現有構築物納入規管；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地並無公共雨水駁引設施，申請人應自行安排提供雨水排放設施；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》第 24 條，屋宇署可對在申請地點搭建的所有違例構築物採取行動。批給規劃許可不應理解為根據《建築物條例》，在申請地點搭建的違例構築物獲當局接獲。由貨櫃改裝而成的辦公室會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，申請人須就擬議發展提交正式申請，並須留意《建築物(規劃)規

例》第 41D 條有關設置連接申請地點的緊急通道的條文；以及

- (e) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》辦理。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL/149 擬把劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠路禮修村
第 120 約地段第 1774 號
毗連政府土地(志貞學校舊址)
用作機構用途(臨時會所及辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/149 號)
-

簡介和提問部分

44. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議機構用途(臨時會所及辦公室)，為期五年；
- (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，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 苗力思先生參照了文件第 10.2 段所載擬附加的規劃許可附帶條件，表示申請地點屬政府土地，申請人亦未獲准使用有關土地作擬議用途，因此要求申請人在擬定時限內履行有關

保養現有排水設施及提供消防裝置的規劃許可附帶條件，或許並不切實可行。他建議在日後的短期租約內加入有關規定，這做法較恰當。

47. 蘇應亮先生回應主席提問時表示，只要地政總署確保會在短期租約內加入所有條件及規定，預期苗力思先生這項建議不會產生任何問題。

48. 另一名委員就申請人須負責建築物的保養一事提問，苗力思先生回應時確認，有關規定亦可納入短期租約內。然而，申請人首先須確保有關建議獲政策支持。當局亦正核實有關機構是否屬非牟利性質，但相關程序需時甚久。

49. 經一輪討論後，委員同意對文件第 10.2 段建議附加的規劃許可附帶條件作適當修訂，把相關的時間因素剔除。

50. 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」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一二年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點的現有排水設施須予保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即這宗申請如獲批准，元朗地政處也不保證任何擬議短期租約申請可獲批給通行權；
- (b) 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核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；以及

- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。如在申請地點進行發展或重建計劃，須作全面的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，就申請地點須進行的工程而言，具有土力工程設計及監督工作經驗的土力工程師須積極參與勘察。任何私人發展建議均須提交建築事務監督審批。

[陳炳煥先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/394 在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗田心新村第 106 約地段第 390 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/394 號)
-

簡介和提問部分

52. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，文件第 2(d)(vi)及 11.3(e)段所載，沿申請地點東面界線興建的實心圍牆高度應為「2.5 米」，而不是「5 米」。

53. 蘇應亮先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(私家車及客貨車)，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，理由是有關發展會污染空氣及製造噪音，並對鄉郊環境造成不良影響。反對者亦懷疑有關發展是

否擬供停泊貨車之用，而並非為服務區內居民；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，而申請用途不完全符合有關地帶的規劃意向，但可局部滿足區內的泊車需求。鑑於有關發展屬臨時性質的用途，當局亦未曾接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，因此長遠而言，有關發展不會阻撓「鄉村式發展」地帶的規劃意向。相關政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)，均不反對這宗申請。區內人士關注有關發展可能會對環境造成影響，為了解除疑慮，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

54. 一名委員參照了文件附錄 II，表示先前的露天存放私家車及客貨車規劃申請(編號 A/YL/KTS/349)，被小組委員會拒絕，理由包括有關發展會對環境造成不良影響，令環境質素下降，並詢問該宗申請與現時這宗申請有何不同。蘇應亮先生回應時表示，環保署不支持先前的申請，因為該宗是露天貯物用途的申請，加上田心村和部分鄉事委員會委員等區內人士提出強烈反對。至於現時這宗申請，當局只接獲一份區內人士的反對，卻沒有接獲有關政府部門(包括環保署)的反對。他表示，在「鄉村式發展」地帶內的私家車及客貨車停車場的規劃申請，一般較露天貯物用途的申請，更會獲從優考慮。

商議部分

55. 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，至二零二零年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，晚上九時至翌日早上七時半，不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放重量超過 5.5 公噸的貨車(包括貨櫃車拖架／拖

頭)；

- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／存放並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月七日或之前)，一如申請人所建議，沿申請地點東面界線興建 2.5 米高的實心圍牆，並在申請地點周圍架設鍍鋅板／鐵絲網，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月七日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十二月七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年三月七日或之前)落實，而落實情況必須符合路政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(即在二零零七年十二月七日或之前)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)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年三月七日或之前)落實，而落實情況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(即在二零零七年十二月七日或之前)，於每個由貨櫃改裝而成的辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (m) 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)、(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。

56. 小組委員會同意提醒申請人，有關規劃許可只批給申請的用途，當局不會容忍現時在申請地點進行而非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須提醒申請人申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的違例構築物納入規管；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核申請地點與錦上路之間一塊狹長土地的類別，並確定該塊狹長土地由哪個機構提供管理及保養；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作

業指引》所訂的環境緩解措施，以便把可能對環境造成的任何滋擾減至最低；以及

- (e) 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理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。由貨櫃改裝而成的辦公室會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，便須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定其發展密度。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展關設緊急車輛通道的條文。

[葉天養先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/488 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 376 號(部分)
裝設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/488 號)
-

58. 秘書說，這宗申請由 PCCW Mobile Hong Kong Ltd (PCCW) 提交。蔣麗莉博士與 PCCW 的大股東目前有業務往來，故就此議項申報利益。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

59. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬裝設的公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。然而，申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地區內。為免違反「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇的規劃意向，規劃署建議批給為期三年屬臨時性質的規劃許可。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十二月七日或之前提交消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年三月七日或之前提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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，而有關狀況須符合規劃署署

長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有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，即申請涉及的地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先沒有獲得元朗地政處許可，不得在該舊批農地上搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定管制；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的任何現有構築物作出追究。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，採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，均須正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則發展密度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；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意衛生署署長的的意見，即擬建電訊無線電發射站附近工人及市民可進出的任何地點，均須符合電訊管理局所發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》分別為工人及市民就電磁場所制定的相關限

制。在有關電訊無線電發射站啓用後，相關人士應實地進行直接量度，以確定申請人已遵守上述守則。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-HT/489 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3265 號餘段(部分)、第 3266 號餘段(部分)、第 3268 號(部分)、第 3269 號(部分)、第 3270 號(部分)及第 3272 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放舊電器和金屬材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/489 號)

簡介和提問部分

63. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放舊電器和金屬材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。並無接獲其他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，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。由於劃為「綜合發展區」地帶的地區並無即時須進行的發展計劃，因此屬臨時性質的申請用途並不違反「綜合發展區」地帶的規劃意向。小組委員會曾批准申請地點作同類露天貯物用途，而有關的規劃情況並無實質改變。

雖然環保署不支持這宗申請，但該署所關注的問題可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決。

64. 一名委員注意到有一所弱智人士宿舍（下稱「宿舍」）毗鄰申請地點北部，並詢問文件第 12.3(i)段中擬議規劃許可附帶條件所規定的消防裝置是否足夠。另一名委員亦同意上述意見，並指出宿舍與一般居所有別，因為舍友在發生火警時可能會在依循消防安全指示方面遇到困難。

65. 蘇應亮先生回應說，這宗申請已送交有關的政府部門（包括消防處）傳閱，以徵詢意見。蘇先生在提述文件第 10.1.8 段後表示，規劃署是根據消防處的意見而建議附加有關條件，消防處並不反對這宗申請，但申請人須在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒。消防處應是依據對申請用途和申請地點情況所作的評估而提出有關意見。

66. 蘇應亮先生補充說，這兩種用途已並存若干年。正如文件圖 A-2 顯示，申請地點與宿舍之間存有空間，在一定程度上可充當緩衝區。在這宗申請的法定公布期內，並無接獲公眾或區內人士的意見。此外，與先前所批給的許可相比，規劃署已建議附加新的規劃許可附帶條件，包括不得進行夜間作業，不得在星期日和公眾假期作業，以及不得進行切割、拆卸、熔解、洗車和工場活動。這些條件可盡量減少申請用途對附近用途可能造成的滋擾。

商議部分

67. 一名委員表示原則上不反對這宗申請，但鑑於文件圖 A-4 顯示申請地點存放了大量物品，他關注在發生火警時建議的消防裝置是否足夠。另一名委員亦關注舍友的安全，因為倘附近出現如火警般的緊急情況時，他們或許不能迅速作出反應。該委員建議要求消防處在考慮了宿舍接近申請地點的情況後，重新確定建議的消防裝置是否足夠。

68. 委員認為應延期對這宗申請作出決定，以便當局就申請地點需安裝的消防裝置，進一步諮詢消防處。

69. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待當局因應申請地點附近有弱智人士宿舍的情況，就申請地點需安裝的消防裝置進一步諮詢消防處。這宗申請會在收到消防處的進一步意見後提交小組委員會再作考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-HT/490 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 92 號(部分)、第 93 號餘段
(部分)及第 94 號(部分)
臨時露天存放二手汽車、金屬、機械、零件
連關設附屬寫字樓(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/490 號)
-

簡介和提問部分

70. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放二手汽車、金屬、機械、零件連關設附屬寫字樓，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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員

會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點於星期一至六不得在晚上十一時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日和公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得進行切割、拆卸、熔解、洗車和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內，物料堆疊的高度不得高於邊界的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准申請(編號 A/YL-HT/243)所安裝的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年十二月七日或之前，提交根據申請編號 A/YL-HT/243 所批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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，即在二零零七年十二月七日或之前提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年三月七日或之前落實獲接納的保護樹木建議，而落實情況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，即在二零零七年十二月七日或之前，在各個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／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；

- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有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，即申請涉及的地段是以集體政府契約持有的舊批農地，事先沒有獲得元朗地政處許可，不得在該舊批農地上搭建任何構築物。申請人亦須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制；
- (c) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由屏廈路通往申請地點的路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清該通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據工程項目編號 7811TH「屏廈路改善計劃一餘下工程(廈村段)」進行屏廈路擴闊工程期間，通

過屏廈路進出申請地點的出入口可能會受到影響。擬議的道路改善計劃定於二零零七年年底展開，申請人並無權就此索償。

[主席多謝蘇應亮先生和陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和陳先生此時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-HC/146 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 627 號 A 分段
第 5 小分段、第 627 號 A 分段第 6 小分段、
第 627 號 E 分段及第 627 號 F 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/146 號)
-

簡介和提問部分

74. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持該申請，原因是申請地點所在之處屬西貢主要優質農地之一，復耕潛力不俗。並

無收到其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，反對該宗申請，主要由於「鄉村式發展」地帶內已提供土地，以供興建小型屋宇；保護自然環境；零碎發展問題；以及對交通造成不良影響。為使發展模式具有條理，建議訂定指引，以便預留足夠土地，用以提供車位、行人路、單車徑及休憩用地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不反對該申請。雖然漁護署不支持有關申請，但申請地點並無進行常耕活動。擬議發展項目與附近鄉郊及鄉村環境協調。儘管區內人士反對，但該申請符合《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，即申請地點位於「鄉村範圍」，而「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。有關政府部門（包括地政總署、運輸署及環境保護署）亦未有就該申請提出反對。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年六月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在施工前須提交考古調查。如發現考古遺迹，須進行搶救挖掘工作，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人，他或須把內部供水系統

伸延以接駁最接近的政府總水管，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，以及解決與供水相關的任何土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-SKT/1 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/1 號)
-

簡介和提問部分

78. 秘書稱，有關申請由申請人顧問之一 Hyder Consulting Ltd(下稱「Hyder」)提交。劉志宏博士近期與 Hyder 有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會注意到劉博士已就未能出席會議致歉。

79. 小組委員會亦知悉申請人在二零零七年五月七日要求延期考慮該申請，以便有較多時間擬備進一步資料，就政府部門所關注事項及公眾所提意見，尋求解決方法。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SLC/85 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山十壆舊村第 333 約地段第 664 號興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/85 號)
-

簡介和提問部分

81. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別闡述運輸署的意見，即批准有關申請，可能會為同類申請立下先例，累積影響所及，對交通會造成不良影響。規劃署城市設計及園境組反對該申請，原因是發展申請地點須廣泛砍伐天然樹木及進行地盤平整工程，導致現有景觀受到破壞。土木工程拓展署土力工程處關注到擬議發展項目可能會受申請地點背後的未登記斜坡影響或對斜坡造成影響。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 20 份公眾意見書，反對有關申請，反對理由包括須砍伐樹木；影響附近斜坡的穩固情況；根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；對環境、交通及排污造成不良影響；在「鄉村式發展」地帶範圍外興建小型屋宇；以及立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.3 段詳述的理由，不支持該申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書並無提供足夠資料，證明進行擬議發展項目不會對附近地區的岩土及景觀造成不良影響。批准有關申請可能會為同類申請立下不良先例，因而對景致及環境造成不良影響。

82. 陳俊鋒先生在回應一名委員的詢問時表示，現時在申請地點附近有些屋宇位於同一「綠化」地帶，並獲城規會／小組委員會批准，但其他屋宇則位於十壆舊村的「鄉村範圍」及／或「鄉村式發展」地帶內。

83. 另一名委員詢問在考慮原居民的新界豁免管制屋宇申請時所顧及的相關因素。陳俊鋒先生在回應時指出，就本個案來說，有關考慮因素包括城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所載規定、申請人是否有權興建屋宇，以及擬議發展項目所造成的影響。

商議部分

84. 主席詢問申請地點是否曾經建有任何屋宇，以及十壟村代表對該申請有否表達意見。陳俊鋒先生答稱，申請地點過往並無任何建屋記錄，村代表對該宗申請亦沒有表達任何意見。

85. 一名委員注意到有關契約容許申請地點的非工業發展項目不得超過三層高，而建築面積為 1 300 平方呎(即 121 平方米)。苗力思先生指出該契約在 30 年前簽立，當時有關土地尚未劃為「綠化地帶」。儘管該契約訂明可進行擬議發展項目，但在「綠化地帶」進行發展項目，須取得規劃許可。他續稱，因接獲投訴，進行違例地盤平整工程(有關工程超越申請地點範圍)一事才被揭發。他不支持該宗申請，因為批給許可，可能會鼓勵違例地盤平整工程的進行。如小組委員會拒絕該申請，地政總署會考慮採取適當的行動。

86. 秘書在回應主席的詢問時解釋，城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」訂明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。該指引第 2(b)段指出，在「綠化地帶」進行新發展的申請，只會在特殊情況下才考慮。她接着請委員參閱同樣與這宗申請的考慮因素相關的《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)。根據臨時準則，在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請，通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(契約訂明申請地點的性質為屋地，是特殊情況之一)。與小組委員會先前所批准的申請(編號 A/SLT/134)相比，除有非法地盤平整工程及砍伐樹木情況外，現時這宗申請的規劃情況並無重大改變。關於這點，陳俊鋒先生確定並無證據顯示有關非法活動由誰進行。

87. 一名委員提到城市規劃委員會規劃指引編號 10 第 2(g)段。第 2(g)段指出，進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木

或影響現有天然景致。關於這點，擬議發展項目不符合有關指引的規定。此外，當局接獲 20 份公眾意見書，均反對這宗申請。在衡量各項因素後，該委員認為不應支持這宗申請。

88. 陳俊鋒先生在回應另一名委員的詢問時表示，當局把申請地點劃為「綠化地帶」時，並無接獲任何反對。

89. 主席在總結時指出，申請地點與先前獲批給許可的申請有關，而契約亦訂明該處的性質屬於屋地。根據該契約，擬議發展規模可獲批准。除非有確鑿證據證明負責人與申請人的關係，否則進行非法地盤平整工程及砍伐樹木，不應視為關鍵的考慮因素。另一方面，擬議發展項目所在地點位於「綠化地帶」，而申請書並無提供足夠資料，就有關影響尋求解決方法。在詳細考慮城市規劃委員會規劃指引後，小組委員會認為不能支持有關申請。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕該宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然環境作為發展區的界限、保護現有樹木叢生的斜坡及其他天然景致，以及為區內居民及遊客提供靜態康樂用地。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明進行擬議發展項目，不會對附近地區的岩土及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准有關申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」受到侵佔及區內環境質素下降。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席回答委員的詢問，陳先生此時離席。]

議程項目 7

其他事項

91. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。