

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零八年八月十五日下午二時三十分舉行的  
第 378 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

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  
苗力思先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

葉天養先生

副主席

杜德俊教授

吳祖南博士

陳曼琪女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

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

張志強先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年八月一日第 377 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年八月一日第 377 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/4 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》把西貢第 243 約地段第 921 號餘段、第 923 號餘段、第 926 號、第 927 號、第 933 至 940 號、第 944 號餘段和毗連政府土地由「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶(最高地積比率為 0.2 倍、最大上蓋面積為 15% 及建築物高度不得超過 9 米和連開敞式停車間在內三層)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/4 號)

---

3. 小組委員會得悉梁廣灝先生就此議項申報利益，因為他在申請地點附近擁有一個物業。梁先生尚未到達出席會議。

4. 小組委員會亦得悉世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)曾就這宗申請提交意見。下列委員就這宗申請申報利益：

- 杜德俊教授 - 世界自然基金會轄下米埔管理及發展委員會的委員
- 劉志宏博士和 - 前世界自然基金會委員
- 林群聲教授

5. 杜德俊教授已就未能出席會議致歉。雖然劉博士和林教授曾是世界自然基金會委員，而該會就這宗申請提交意見，他們並無參與其中，所以可繼續參加會議。

#### 簡介及提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和下列申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- 陳銘江先生 - 申請人
- 何小芳女士 )
- 何紹南先生 ) 申請人代表
- 馮慶貽先生 )

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士向委員簡介這宗申請的背景。王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》的背景。同一名申請人曾於二零零四年七月和二零零七年一月就類似計劃提出兩項改劃用途地帶的要求(申請編號 Z/DPA/SK-CWBN/2 及 Y/SK-CWBN/1)。兩宗個案分別於二零零六年三月三日和二零零七年四月十三日被小組委員會拒絕；

- (b) 建議把「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以便興建屋宇，最高地積比率為 0.2 倍、最大上蓋面積為 15% 及最高建築物高度不得超過 9 米和連開敞式停車間在內三層；

[ 鄭心怡女士此時到達出席會議。 ]

- (c) 申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點和附近地區的特色詳載於文件第 7 段；
- (e) 申請地點的規劃和土地用途地帶區劃的記錄詳載於文件第 4 及 5 段；
- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點指出，運輸署對改劃用途地帶建議有所保留，因為申請書內未有評估和核實發展對附近道路網絡(包括清水灣道)在交通方面的累積影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。他亦關注倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，倘同類要求均獲批准，累積影響所及，會對該區的視覺效果和景觀特色造成不良影響。環境保護署亦認為並沒有充分的理據和規劃增益，以支持把「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶；
- (g) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書，全部均反對這宗申請，理由是改劃用途地帶建議會對現有林地和附近生境造成嚴重威脅，並可能會對附近地區的現有景觀和生態造成不良影響，以及會立下不良先例，累積影響所及，會對該區的現有交通網絡、天然環境和景觀特色造成不良影響；以及
- (h) 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。與先前的改劃用途地帶建議比較，現有建議的發展規範並無重大轉變，不同之處是在清水灣道的東行線闢設公眾車輛等候專用線，以處理就交通安全事宜提出的關注，以及

把總樓面面積由 480 平方米減至 418 平方米。擬改劃用途地帶的地點屬於林地的一部分，由西北面的銀線灣至東北面的五塊面沿途均草木茂盛，適宜劃為「自然保育區」地帶。擬議屋宇發展與附近土地用途不相協調，改劃用途地帶建議會為同類要求立下不良先例，以致清水灣道沿線出現零星的發展，對視覺效果造成不良影響，並會對該區附近的道路網絡、自然環境及景觀特色造成不良影響。

8. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。何小芳女士借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 申請地點現時長有樹木，可經清水灣道直達。毗鄰的土地用途主要是低層住宅發展和村屋。東南面毗鄰是不合標準的巴士停車處；
- (b) 以往曾有非法傾倒活動，但與申請人無關。就此，須對地盤妥善進行管理；
- (c) 申請人在一九六零年代購買有關土地。由美國返港後，申請人現時希望在有關土地上為自己興建屋宇，供退休之用；
- (d) 與先前的改劃用途地帶建議比較，現有建議所涉總樓面面積有所減少。申請人會向政府交還一塊在申請地點內的土地(約 310 平方米)，即在清水灣道的東行線闢設「公眾車輛等候專用線」(包括一個巴士停車處、闊四米的行人徑及擬議發展的出入口通道)，以改善道路安全；
- (e) 運輸署並不反對現有建議內就擬議發展提出的通道安排(包括公眾車輛等候專用線)。關於發展會對附近道路網絡造成交通方面的累積影響，以及為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。就此而言，據了解該區適合發展的私人土地不多。倘其他土地擁有人要求進行類似發展，則須根據第 12A 條向小組委員會提交改劃用途地帶申請，以供小組委員會考慮。由於沒有有關該區其他私人土地擁有人意向的資料，申請人無法評估交通方面的累積影

響。不過，闢設擬議公眾車輛等候專用線，有助改善該區的道路安全，以及這宗申請不會為同類申請立下不良先例；

- (f) 環境保護署對欠缺規劃增益表示關注。申請人代表回應時指出現有建議可改善該區的道路安全。因為擬議發展的規模細小，漁農自然護理署對有關發展並沒有十分強烈的意見；
- (g) 關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的立下先例的可能性、累積影響、對視覺效果造成的影響、移植樹木建議的不可行、對現有景觀特色造成的不良影響、以及對涵蓋申請地點的「自然保育區」地帶的改變，申請人代表回應時指出，有關地點先前曾遭破壞，證明現有的「自然保育區」地帶用途區劃不足以保護現有天然景觀。實有需要對地盤進行適當管理。現有建議的上蓋面積只有15%，顯示申請人會盡力提高申請地點的景觀價值，以保護環境；
- (h) 對於地政總署就現有行人路提出的意見，申請人同意重置行人路，並可改變其路線。其他有關政府部門(包括渠務署、消防處、西貢民政事務專員及水務署)並無就這宗申請提出反對或沒有負面意見；以及
- (i) 總括而言，考慮到有關發展的規模細小，在排水方面已有適當安排，以及現有高大的成齡樹會受到保護，申請人代表認為擬議發展不會對環境、景觀和視覺效果造成不良影響。現有建議會落實更有效的環境保護措施，而闢設擬議公眾車輛等候專用線則可改善該區的交通情況和道路安全。

9. 何紹南先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 現時在申請地點附近的巴士停車處不符合標準，以致容易出現車龍及不安全的超車情況。擬議公眾車輛等候專用線的設計符合標準，可解決這個問題；以及

- (b) 擬議發展會利用擬議公眾車輛等候專用線為出入口通道，因此清水灣道交通不會受到影響。擬議車輛通道安排符合《運輸策劃及設計手冊》的規定，而運輸署並沒有提出負面意見。此外，由於擬議發展只涉及一幢屋宇，不會令交通流量顯著增加。

10. 馮慶貽先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 申請地點是一塊已棄置的休耕農地。申請地點現時約有 90 棵屬一般品種的樹木，過半數是台灣相思，壽命最多只有 40 至 50 年；以及
- (b) 沿南面界線現時有茂密的樹木生長，可為清水灣道沿線和附近住宅用途提供視覺緩衝區。為補償而栽種的樹木不單能作為屏障，盡量減低發展對視覺效果造成的影響，更可改善申請地點的環境。透過提升和改善申請地點的景觀質素，擬議屋宇可為環境帶來正面影響。

11. 一名委員詢問關設和保養擬議公眾車輛等候專用線的責任屬誰，何小芳女士回應時表示擬議公眾車輛等候專用線會由申請人根據運輸署和路政署的標準關設。擬議公眾車輛等候專用線竣工後，則將交回路政署進行保養。

12. 王愛儀女士回應同一名委員的詢問時表示，清水灣道南面和銀線灣地區主要是低層住宅發展和村屋。清水灣道北面的天然林地由銀線灣伸延至五塊田，申請地點屬於林地的一部分。有需要保護和保留這塊林地的現有天然景觀、生態及地形特色。約有 20 公頃私人農地位於「自然保育區」地帶內。倘批准這宗申請，會為同類要求立下不良先例。倘這類要求均獲批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成不良影響。

13. 主席詢問該 20 公頃私人農地的分布情況，王愛儀女士回應時表示手頭上沒有有關資料，但她引述圖 Z-1，向委員簡述勝景別墅以東的農地分布模式，指出那裏有私人農地。

14. 主席要求李欣明先生就在清水灣道關設巴士停車處作出說明。李欣明先生回應說，倘有運作需要，當局便會因應路面和交通安全情況，在清水灣道的適當位置關設巴士停車處。倘因關設巴士停車處而須砍伐樹木或徵收土地，則會根據運輸署和路政署的慣例和程序處理。

15. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

16. 一名委員表示支持這宗申請，並同意根據現有建議關設擬議公眾車輛等候專用線，有助改善道路安全，屬於規劃增益，可達至雙贏局面。

17. 不過，其他委員不支持這宗申請，並提出下列不同意見和關注：

- (a) 申請地點只涉及農業地段，並沒有建屋權；
- (b) 申請地點位於「自然保育區」地帶。委員得悉「自然保育區」地帶內約有 20 公頃私人農地，倘批准這宗申請，會為同類要求立下不良先例，累積影響令人關注；
- (c) 為達至妥善管理地盤的目標，並不能作為提升用途分區以確保能進行發展的理據；以及
- (d) 建議所提供的規劃增益，不足以支持從寬考慮這宗申請，或偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不接納這宗要求修訂的申請，理由如下：

- (a) 擬改劃用途地帶的地點屬於清水灣道北面由銀線灣伸延至五塊田的天然林地的一部分。把有關地點劃為「自然保育區」地帶，以保護和保留有關地點的整體現有天然景觀、生態及地形特色，做法恰當；
- (b) 倘落實擬議改劃用途地帶建議，便須砍伐樹木和清除植物，以進行地盤平整工程，以及闢設擬議公眾車輛等候專用線和行人路，因而會對有關地點和毗鄰地區的綠化環境和景觀特色造成不良影響；
- (c) 擬議屋宇發展與附近土地用途不相協調。倘批准改劃用途地帶建議，會為同類要求立下不良先例，以致清水灣道沿線出現零星發展，對視覺效果造成不良影響；以及
- (d) 倘同類要求均獲批准，累積影響所及，會對附近道路網絡(包括清水灣道)、該區的天然環境和景觀特色造成不良影響。

[梁廣灝先生此時到達出席會議。]

### 沙田、大埔及北區

19. 由於議程項目 4(申請編號 Y/NE-WKS/1)的申請人代表並未全數到達，小組委員會同意先處理議程項目 5。

#### 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-TK/4 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號  
S/NE-TK/14》把大埔山寮路第 29 約多個地段  
及毗鄰政府土地由「農業」地帶改劃為「鄉村  
式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TK/4 號)

---

20. 主席表示已給予申請人合理通知，但申請人告知秘書處他們不會親身或派代表出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下繼續聆訊。

21. 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此時應邀出席會議，並向委員簡介申請的背景。

#### 簡介和提問部分

22. 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) 擬把「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 政府部門的意見——地政總署指出，根據基本要求，所申請的小型屋宇用地必須位於認可鄉村的範圍內。然而，倘申請地點位於圍繞一個認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，當局亦會考慮有關的小型屋宇發展申請。就這宗申請而言，有關地點的範圍可清晰地根據山寮路、河道和現有鄉村羣的具體特徵而界定，可以視為汀角村(認可鄉村)現有「鄉村式發展」地帶的自然延展部分。其他有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中一份表示支持，其餘三份以通道問題為理由表示反對這宗申請。大埔民政事務專員告知，汀角其中一名原居

民代表和居民代表表示支持這宗申請。汀角的其他原居民代表不反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評估，規劃署不反對這宗申請。根據地政總署的意見，汀角村未來十年的小型屋宇需求和尚未處理的小型屋宇申請，數目分別為 85 幢及 500 宗。按照最新的估計，汀角村「鄉村式發展」地帶內約有 2.82 公頃（或相等於約 84 塊小型屋宇用地）土地可供使用，這並不足以應付所估計的未來小型屋宇需求（約 585 塊小型屋宇用地）。對於公眾提出的關注，有關政府部門（包括地政總署、運輸署及消防處）並無就公眾的意見提出意見。

23. 由於委員並無提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

24. 主席表示可將申請地點視為汀角村現時「鄉村式發展」地帶的延展部分。委員同意。

25. 經商議後，小組委員會決定接納這宗申請，有關方面在根據《城市規劃條例》第 7 條展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》的修訂前，會先把有關修訂提交予小組委員會徵求同意。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-WKS/1 申請修訂《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》把打鼓嶺禾徑山第 79 約多個地段和毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-WKS/1 號)

---

26. 小組委員會得悉謝展寰先生就此議項申報利益，因他是環境保護署的代表，而該署則是此議項的申請人。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

27. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士和下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳英儂博士

江瑞金先生

莫雯妍女士

劉銘清先生

黃傳輝先生

28. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。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) 申請修訂《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》的背景；
- (b) 擬把「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶，以便落實擴建現有新界東北堆填區的計劃；

- (c) 申請人爲支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 申請地點及附近地區的特色詳載於文件第 6 段；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，除顧及對塘肚山村的影響外，還須處理異味對蓮麻坑村造成的影響。其他有關政府部門(包括運輸署、渠務署、路政署、漁農自然護理署、規劃署城市設計及園境組、地政總署、土木工程拓展署和消防處)並不反對這宗申請；
- (f) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是會對附近地區的環境及衛生造成影響。北區民政事務專員表示接獲區內人士提出的反對，理由是會對該區的環境和風水造成影響；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於禾徑山的山谷，毗鄰現有新界東北堆填區。禾徑山的山脊爲附近地區提供天然的視覺／噪音屏障，整體而言適宜將申請地點視爲堆填區的擴展部分。堆填區的擴展用地並不接近周圍的鄉村，與最接近的禾徑山「鄉村式發展」地帶和蓮麻坑村的鄉村範圍，分別距離約 230 米和 600 米。就堆填區擴展計劃進行的環境影響評估，已獲環境諮詢委員會通過，並根據《環境影響評估條例》獲環境保護署署長批准，而有關政府部門亦認爲其他技術影響評估可以接受。因此，預計只要落實紓緩措施，對附近地區造成的潛在影響便能達至可接受的水平。對於區內人士提出的關注，規劃署認爲擬議堆填區是香港必須設置的設施，以便處理廢料。環境影響評估報告證實堆填區不會對附近地區的環境造成不良影響，而堆填區亦不會如村民所指對風水林造成影響。對於規劃署總城市規劃師／規劃研究所提出的意見，申請人表示，環境影響評估報告已涵蓋就異味對附近地區(包括蓮麻坑村、禾徑山村、坪洋等)所造成的影響而進行的評估，而異味造成的影響屬可接受水平。

29. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。陳英儂博士和江瑞金先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 香港的廢料處理策略主要包括三個範疇，即教育公眾減少製造廢料、鼓勵將廢料循環再造及妥善地棄置廢料；
- (b) 鑑於運往堆填區的廢料持續上升，每年約 500 至 600 萬公噸，故須撥出更多土地闢設堆填區。香港現時有三個堆填區，分別是位於稔灣的新界西堆填區、將軍澳的新界東南堆填區及禾徑山的新界東北堆填區。政府於二零零三年完成一項策略性研究，研究建議擴展所有三個堆填區，包括擴展現有的新界東北堆填區，作為可行和中期的解決方案；
- (c) 申請地點位於山谷，毗鄰現有新界東北堆填區，目標吸納量約 2000 萬立方米。山脊為附近鄉村提供天然的屏障，故適宜在申請地點闢設堆填區的擴展部分。現有新界東北堆填區預計將於二零一零年年中完全飽和。屆時堆填區活動可向東遷移至堆填區擴展部分，作八至十年的運作；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (d) 申請地點大部分土地屬於政府土地，只有少部分由私人擁有(佔申請地點約 3.7%)。受影響的墳墓有 13 個，須於三年內移走。代償性植樹計劃將提供約 27 公頃林地、19 公頃灌木林和 17 公頃草地；
- (e) 擬備了四個布局方案，獲揀選的方案 4 避開了蓮麻坑村、蓮麻坑河溪和集水區、塘肚山村及塘肚山考古遺址的大部分位置；
- (f) 就堆填區擴展計劃方案 4 進行的環境影響評估報告，已獲環境諮詢委員會通過，並獲環境保護署署長批准。排水影響評估的結論是排水對下游地區不會造成重大影響，無須採取紓緩措施。交通影響評估的結論是預計不會對交通情況造成不良影響，因

為待現有新界東北堆填區關閉後，堆填區擴展部分才會開始運作；以及

- (g) 擴展堆填區的計劃有一個可讓公眾持續參與的模式，已經／並會舉辦的公眾諮詢活動包括非正式會議、實地視察、學校教育計劃及流動展覽。為加深公眾對有關計劃的了解，部門已製作了一個專題網站。透過環境影響評估過程中所進行的公眾諮詢活動，已徵詢市民和區內人士的意見，其中包括有關區議會、鄉事委員會、環保團體和位於堆填區擴展部分附近的個別鄉村，他們在堆填區不同發展階段均有參與其中。他們提出的關注和意見已獲處理，並已反映在設計內。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

30. 莫雯妍女士繼續作出簡介，向委員顯示堆填區計劃的立體數碼模型。

31. 一名委員詢問堆填區進行修復後，申請地點日後被規劃的用途地帶。許惠強先生回應時表示規劃屬於持續進行的工作。現有堆填區於二零一零年年中之前關閉後，便會進行土地用途檢討，旨在確定適合有關地點及附近地區的規劃用途。陳英儂博士補充說，堆填區停止運作後，堆填區的土地便會恢復作靜態康樂用途，因為有關土地尚未適宜供一般建築物發展之用。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

32. 另一名委員詢問有關環境影響和衛生的問題，陳英儂博士回應時表示，在堆填區運作期間，食物環境衛生署會定期進行巡查，以確保堆填區運作期間能防治害蟲和蒼蠅。預計堆填區擴展區的運作期約有 8 至 10 年。為減低對視覺效果和環境造成的影響，堆填區在運作期間會分階段進行修復。

33. 一名委員詢問防水層會否對地下水和附近鄉村造成影響。江瑞金先生回應時解釋堆填區底部設有兩層防水層，一層用作收集地下水，而另一層則用作收集液體廢料，再分送到其他廢水處理設施。就此而言，地下水不會受到污染。

34. 由於申請人及其代表沒有進一步的陳述，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

35. 主席表示，倘這宗申請獲得接納，禾徑山分區計劃大綱圖所收納的修訂項目在憲報公布前，須提交小組委員會徵求同意。倘接獲任何申述，則須安排聆訊。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定接納這宗申請，小組委員會將要求行政長官會同行政會議把《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》(下稱「該圖」)發還城市規劃委員會。行政長官會同行政會議發還該圖後，該圖所收納的修訂項目根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布前，須提交小組委員會核准。

[謝展寰先生此時返回議席。]

#### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/163 在劃為「自然保育區」地帶的西貢蠔涌牛背窩第 247 約地段第 604 號及毗鄰政府土地重建兩幢屋宇(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/SK-HC/163 號)

---

37. 小組委員會備悉世界自然(香港)基金會就這宗申請提交的意見。下述委員已就此申請申報利益：

- 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
- 林群聲教授

38. 杜德俊教授已就因事缺席會議致歉。由於劉博士和林教授以往是世界自然(香港)基金會的會員，並無參與就申請提出意見的工作，故可繼續留在席上並參與討論。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 重建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

[簡松年先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——地政總署不支持這宗申請，因為擬議覆蓋面積(約 123.3 平方米)超過了有關地段契約所規定的 0.02 英畝(約 80.9 平方米)的註冊面積。運輸署對這宗申請有所保留，因為批准欠缺規劃和零碎的發展會對附近的道路網造成累積的交通影響，為「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，包括蠔涌路和西貢公路在內的附近道路網所受的累積交通影響並未被評估及確定。漁農自然護理署亦對擬議的通道有所保留，因為該擬議通道會對一些樹木造成影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請，理由是興建擬議的兩幢新界豁免管制屋

宇和擬議通道須清除申請地點範圍內的所有植物和現有路徑附近的一些樹木，對「自然保育區」地帶的景觀特色會有不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書。所有提意見人均對這宗申請表示反對／有所保留，理由包括：有關發展須在保育區擴闊和鋪築一條擬議的通道；及有關發展會對環境、交通、視覺效果和生態造成影響及與土地用途地帶不相協調；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。這宗申請不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。根據地政總署的地盤記錄及於一九六三年、一九六四年、一九七七年和其後各年所拍攝的一系列航攝照片，目前在申請地點上的兩個現有破損構築物，正是存在於一九八一年前，經測量後總覆蓋面積約為 32 平方米的構築物。雖然申請人就地段第 604 號提交了一份測定圖，修訂了地盤界線，把兩個破損構築物包括在內，但申請書內並無資料以證明約 123 平方米的擬議覆蓋面積是與於一九九零年八月十七日或之前申請地點上存在的屋宇的覆蓋面積相同。批准欠缺規劃和零碎的發展，累積影響所及，會對基建和交通造成影響，並為「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

40. 王愛儀女士在回答主席的詢問時指出，地政總署表示，該地段契約所規定的最大准許覆蓋面積應為 0.02 英畝(約 80.9 平方米)。申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/SK-HC/60)，該申請擬重建兩幢三層高的新界豁免管制屋宇，總覆蓋面積為 80.9 平方米，小組委員會在一九九八年六月十九日在附加附帶條件的情況下批准該申請。就這宗先前獲批准的申請所批給的規劃許可在二零零一年六月十九日屆滿，當局並無接獲規劃許可的續期申請。現有申請擬議的覆蓋面積比先前獲批准申請的覆蓋面積和契約所規定的最大准許覆蓋面積大。

#### 商議部分

41. 主席提述小組委員會最近考慮的一宗於大嶼山的申請個案。在這宗個案中，小組委員會在考慮申請地點的土地權利後，認為只有在特殊情況下和進行基建評估後，才可批准進行有關發展。主席表示，申請地點根據契約所享有的覆蓋面積應為 0.02 英畝(約 80.9 平方米)。小組委員會如在沒有充分理由的情況下批准這宗超出契約權限的申請，會立下不良先例，並對附近地區的環境造成許多不良影響。

42. 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「自然保育區」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然特色和景觀作保育用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。發展建議並無提供有力理據，足以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 申請書並無提供資料以證明兩幢擬議新界豁免管制屋宇是按照一九九零年八月十七日或之前在申請地點上存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和屋宇高度而進行重建；
- (c) 申請書並無提供資料以證明兩幢擬重建的屋宇和擬議通道不會對景觀造成嚴重影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，有關發展會侵佔「自然保育區」地帶，對景觀、交通和基建造成不良影響。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/159 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶

的新界西貢滘西新村第217約地段第1090號A分段(部分)、第1090號B分段(部分)、第1090號C分段(部分)、第1090號D分段、第1090號E分段、第1090號F分段、第1090號餘段(部分)和毗鄰政府土地興建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/159 號)

---

43. 小組委員會備悉世界自然(香港)基金會就這宗申請提交意見。下述委員已就此申請申報利益：

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  
林群聲教授

44. 杜德俊教授已就因事缺席會議致歉。雖然劉博士和林教授以往是世界自然(香港)基金會的前會員，但並無參與就申請提出意見的工作，因此可繼續留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署對這宗申請有所保留，因為申請地點位於林地邊緣，擬議發展可能會影響一些現有的成齡樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內，當局就這宗申請和這宗申請的進一步資料，接獲四份公眾意見書。兩份意見書對申請提出意見／表示支持，其餘兩份則反對這宗申請，理由是有關發展與土地用途地帶不相協調，並會對環境和生態造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 13 段所載的評審結果，不支持這宗申請。發展六幢小型屋宇的建議須興建高架平台和圍牆，並進行斜坡鞏固工程。申請地點和高架平台共佔地約 976 平方米，其中大部分位於「綠化地帶」(約 57%)，部分則位於「自然保育區」地帶(6%)。擬議發展與高架平台不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合《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。此外，滘西新村的「鄉村式發展」地帶仍有可供發展的土地。申請人應先利用村內可供發展的土地，因此在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶進行發展的理由並不充分。

46. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

47. 主席表示，擬議的六幢屋宇須興建高架平台並進行斜坡鞏固工程，會佔用較大的土地面積(合共約 976 平方米)，實不可接受。不過，由於申請地點位於滘西新村的「鄉村範圍」，如小型屋宇發展的規模縮減，小組委員會或可從寬考慮這宗申請。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展六幢小型屋宇的建議須興建高架平台和圍牆。申請地點和高架平台共佔地約 976 平方米，其中大部分位於「綠化地帶」(約 57%)，部分則位於「自然保育區」地帶(6%)。擬議發展與高架平台不符合「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的規劃意向，前者為利用天然地理環境作為市區發展區的界限，後者則為保護和保存區內現有的天然景觀、生態系

統及地形特色。申請書並無提出充分理據，以支持小組委員會偏離有關的規劃意向；

- (b) 擬議發展與高架平台不符合城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引編號 10，因為有關發展與高架平台涉及清除天然草木和成齡樹木，會對現有景觀造成影響。申請書也沒有提供資料，以說明擬議發展與高架平台所造成的不良影響，並證明兩者不會對附近地區的保育、景觀和視覺效果造成不良影響；
- (c) 擬議發展與高架平台不符合《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。滘西新村的「鄉村式發展」地帶的土地並無短缺，可滿足發展小型屋宇的預計需求。申請書沒有提供足夠資料，以說明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地區為擬議發展覓得合適用地；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的其他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，有關發展會侵佔「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，對該區的保育、景觀和視覺效果造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的提問。王女士於此時離席。]

#### 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獲邀出席會議。]

#### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/380 擬為進行准許的住宅發展而把劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第83約地段第896號餘段(部分)的地積比率略為放寬(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/380 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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) 為進行准許的住宅發展而略為放寬地積比率；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭的一名原居民代表，以及馬料水新村的一名原居民代表和一名居民代表反對這宗申請，理由是擬議發展可能會對排水和交通造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評審結果，不支持這宗申請。擬議發展位於「住宅(丙類)」地帶，地積比率達 0.4 倍，規模過大，並不符合該地帶的規劃意向。批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區造成嚴重的不良影響。

50. 許惠強先生在回應主席的詢問時指出，地政總署表示，有關地段在進行收地前的登記面積為 1,040.5 平方米，而非申請人所引述的 1,106 平方米。由於申請地點的面積約為 754.7 平方米，為進行龍馬路改善工程而收回的土地會約為 280 平方米，損失的住用總樓面面積則約為 56 平方米。

## 商議部分

51. 一名委員詢問為進行道路工程而收回土地的詳情。許惠強先生在回應時說，龍馬路改善工程已刊登憲報，將按時間表如期進行。當局會根據《道路(工程、使用及補償)條例》，向受影響的地段擁有人作出補償。主席說，為進行道路工程須收回土地，雖然此舉會縮減地盤面積，但申請人會根據上述條例就縮減的面積獲得適當補償。就此而言，略為放寬地積比率的建議並無充分理由支持。

52. 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) 建議把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.4 倍，增幅實不算輕微；
- (b) 擬議的發展密度過高，申請書亦沒有提出充分理據，以支持放寬發展限制；以及
- (c) 批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區造成嚴重的不良影響。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/407 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新圍仔第 5  
約地段第 426 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/TP/407 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 主席表示，擬議的小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定。此外，主席建議規劃署檢討新圍仔村「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的界線，因為很多現有的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外。委員表示同意。

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八月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、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；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並解決與私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養相關的土地問題；
- (b) 就擬議發展的污水處理／處置方法，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠，可供擬議發展接駁。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。申請人須妥為保養有關系統，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) 採取一切必要措施，以避免影響附近的河道；以及
- (e) 留意當局在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制定詳細的消防安全規定。

## 議程項目 10

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/90-2 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞  
南粉錦公路興建屋宇(修訂已核准的計劃)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/90-2 號)

---

簡介和提問部分

58. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十日要求延期考慮其申請，以便有時間準備補充資料，解決政府部門所關注的事項。

商議部分

59. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝沙田、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出席會議解答委員的提問。許先生和鄭女士於此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林偉文先生、李志源先生和關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/370 擬在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地的屯門青山公路 436 號(第 131 約地段第 977 號餘段及增批部分)興建屋宇(重建現有屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/370 號)

---

60. 小組委員會備悉陳炳煥先生曾擔任申請人收購申請地點的法律代表，已就此議項申報利益。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(重建現有屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局就這宗申請和這宗申請的進一步資料，接獲四份公眾意見書。兩份意見書對就保護樹木和行人及交通安全提出關注，其餘兩份則沒有對申請提出負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。申請地點目前有一幢面積約為 100 平方米的屋宇，根據契約條件，申請地點發展項目的最大上蓋面積和高度限為 66.67% 和兩層(就該地段而言，相等於約 1.33 倍的地積比率)。根據城市規劃委員會就「在綠化地帶進行發展而提出申請」所頒布的規劃指引，倘若重建現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不超逾現行的密度。這宗申請建議把現有屋宇重建為一幢建築樓面面積約為 852.72 平方米(相等於約 0.4 倍地積比率)的屋宇，雖然有關密度超出了現有發展項目的發展密度，但根據契約仍然是允許的。由於擬發展的設計和布局與附近地區的特色互相協調，不須清除大量現有的天然草木，亦預期不會對視覺效果造成嚴重的不良影響；因此小組委員會可從寬考慮這宗申請。申請地點構成一宗先前申請(編號 A/TM/263

所涉的一塊較大用地的一部分。該申請擬進行類似的重建項目，按 0.4 倍的地積比率重建現有屋宇，小組委員會在二零零零年六月十六日批准有關申請。自批給先前的許可後，規劃情況和附近地區的土地用途均沒有重大改變。有關區內人士所關注的保護樹木事宜，小組委員會可附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議。至於行人和交通安全問題，運輸署並無在這方面提出負面意見。

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年八月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在提交建築圖則前，提交土力規劃檢討報告和(如有需要的話)天然山坡風險研究，並落實必要的紓緩措施，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；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置及設備，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即擁有人在取得城規會的規劃許可後，須向屯門地政處申請修訂契約。如該處批准修訂契約，會附加該處認為適合的條款和條件，包括支付行政費和地價。申請地點以南有一座名為「蓮圃」的現有建築物，主要位於第 131 約

地段第 976 號 A 分段。由於該建築物的東北角侵入了申請地點，因此有關的地段擁有人必須先解決上述的侵入問題，才可正式提交擬修訂契約的申請；

- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應負責自行安排通道。如運輸署批准興建車輛進出口通道，申請人須按照路政署所制定的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 興建有關通道，以配合現有行人路的情況；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即發展密度不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所規定的准許發展密度。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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。在根據《建築物(規劃)規例》計算地積比率和上蓋面積時，任何須關建的內街均不應計算在地盤面積內。根據《建築物條例》，住宅大廈下面的有蓋地方、有蓋的景觀美化／遊戲地方、有蓋行人道和公園範圍的建築物／構築物均應計算在總樓面面積和上蓋面積內。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定。根據《建築物條例》，須由認可人士就擬議發展提出正式申請；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即在重建申請地點前，申請人應就申請地點現有的建築物(即蓮圃)向該署提交整套建築和攝影測繪，作為記錄之用，並容許該署職員進入該建築物；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就有關發展提交詳細的排污駁引建議和排水建議，以供該署參考和提供意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，即當局應提醒申請人，緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。如因擬議發展而須進行改道工程，發展商須承擔有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施；以及
  
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應妥為設計擬建的圍牆和隔音屏障，以盡量減低對附近環境的視覺效果所造成的不良影響。

議程項目 12  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LYTT/172 在劃為「綠化地帶」的屯門第 132 約地段第 164 號(部分)、第 165 號、第 166 號(部分)、第 167 號(部分)、第 180 號

---

餘段(部分)、第 189 號(部分)、第 191 號、第 192 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LYTT/172 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月二十八日要求延期考慮其申請，以便有時間就一些由政府部門和公眾提出的意見尋求解決辦法。

### 商議部分

66. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士於此時離席。]

### 議程項目 13 及 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 議程項目 13

A/YL-PN/20 在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的  
元朗白泥第 135 約地段第 80 號(部分)、  
81 號(部分)和毗連政府土地

---

關設康體文娛場所(釣魚場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/20 號)

---

議程項目 14

A/YL-PN/21 在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗下白泥第 133 約地段第 121 號餘段(部分)  
和毗連政府土地  
關設臨時釣魚場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/21 號)

---

67. 委員備悉該兩宗申請(編號 A/YL-PN/20 及 21)性質相若，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗林偉文先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/YL-PN/20 及 A/YL-PN/21 的申請，前者擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」關設康體文娛場所(釣魚場)，後者擬在劃為「海岸保護區」地帶關設臨時釣魚場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門(包括運輸署、漁農自然護理署、食物環境衛生署、環境保護署、渠務署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)並不反對這兩宗申請，或對這兩宗申請有負面意見；
- (d) 在法定公布期內就編號 A/YL-PN/20 的申請接獲三份公眾意見書，均是基於交通、生態及保育的理由對這宗申請表示關注。在法定公布期內亦就編號 A/YL-PN/21 的申請接獲一份公眾意見書，內容表示關注交通問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於相關文件第 11 段的評估，並不反對這兩宗申請。建議就編號 A/YL-PN/20 的申請批給為期三年的臨時規劃許可，以便繼續監察有關的情況。就區內人士的關注，有關部門包括運輸署、漁農自然護理署和路政署均不反對這兩宗申請，或對這兩宗申請提出負面意見。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 主席指出，申請地點(編號 A/YL-PN/20 及 A/YL-PN/21)均是兩宗先前獲批准作同類用途申請(分別為編號 A/YL-PN/8 及 A/YL-PN/9)的地點。

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，批准該兩宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年八月十五日止。有關許可各附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年五月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月十五日或之前)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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，擬議排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年五月十五日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月十五日或之前)，在每個擬議避雨處設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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)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
- (h) 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)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。

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

73. 就編號 A/YL-PN/20 申請而言，小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；
- (b) 留意申請地點必須時刻保持整潔衛生；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即提交保護樹木及美化環境建議，旨在於有關地點的邊界種植樹木作為屏障；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移走該申請地點的違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准；
- (f) 採取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》所載的環境紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取適當措施，以免因遊客增加而造成滋擾及造成環境衛生問題，致使附近的養魚活動或會蒙受影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點設有水務專用範圍。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘經營食物業，則須取得食物環境衛生署署長簽發的適當牌照。申請人須留意《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條《食物業規例》的規定。有關運作不得對附近的環境造成滋擾。擬議臨時釣魚場所產生的廢物視為行業廢物，申請地點的管理人員或擁有人須自費移走及處理有關廢物。

74. 就編號 A/YL-PN/21 的申請而言，小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；
- (b) 留意申請地點必須時刻保持整潔衛生；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即須申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移走申請地點的違例構築物，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。批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，均須正式提出申請，以待批准；
- (e) 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，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；
- (f) 採取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》所載的環境紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取適當措施，以免因遊客增加而造成滋擾及造成環境衛生問題，致使附近的養魚活動蒙受影響；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘經營食物業，則須取得食物環境衛生署署長簽發的適當牌照。申請人須留意《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條《食物業規例》的規定。有關運作不得對附近的環境造成滋擾。擬議臨時釣魚場所產生的

廢物視為行業廢物，申請地點的管理人員或擁有人須自費移走及處理有關廢物。

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

[梁廣灝先生及林群聲教授此時離席，而陳炳煥先生則返回議席。]

### 議程項目 15 至 21

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 議程項目 15

A/YL-LFS/174 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2662 號 F 分段及第 2663 號 L 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/YL-LFS/174 號)

---

#### 議程項目 16

A/YL-LFS/175 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2663 號 G 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/YL-LFS/175 號)

---

#### 議程項目 17

A/YL-LFS/176 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2663 號 H 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/YL-LFS/176 號)

---

議程項目 18

A/YL-LFS/177 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2663 號 J 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/YL-LFS/177 號)

---

議程項目 19

A/YL-LFS/178 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2662 號 I 分段及  
第 2663 號 M 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/YL-LFS/178 號)

---

議程項目 20

A/YL-LFS/179 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2660 號  
D 分段、第 2661 號 W 分段及第 2662 號 H 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/YL-LFS/179 號)

---

議程項目 21

A/YL-LFS/180 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2663 號 I 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/YL-LFS/180 號)

---

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議七幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言，對擬議發展有保留。消防處告知，申請人須闢設緊急車輛通道，但申請書沒有提供這方面的資料；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對這些申請，理由是對風水造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段的評估，不支持這些申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)。編號 A/YL-LFS/174、175、176、177、179 及 180 的申請不符合《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》，即申請地點及擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有多於 50%位於「鄉村式發展」地帶之外。就編號 A/YL-LFS/178 的申請而言，雖然擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有 59%位於「鄉村式發展」地帶內，但在有關的「鄉村式發展」地帶內，總觀而言，可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求。由於沙江圍、鰲磡及新慶村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付鄉村屋宇的需求，因此現時提出的該等申請不足以獲得從寬考慮。

76. 李志源先生回答一名委員的查詢時說，地政總署告知，沙江圍、鰲磡及新慶村尚未處理的小型屋宇申請涉及 148 幢小型屋宇，而這些鄉村未來 10 年所需的小型屋宇預測為 260 幢。沙江圍、鰲磡及新慶村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地仍約有 14.5 公頃(或相等於 580 塊小型屋宇用地)。因此，該三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付鄉村屋宇的需求。

## 商議部分

77. 主席指出該等申請不符合《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》。此外，「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付鄉村屋宇的需求。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-LFS/174、175、176、177、179 及 180 的申請，理由是：

- (a) 擬建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書並無提供充分理據以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展；
- (c) 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》，因為申請地點和擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶之外。申請書並無提供足夠資料以證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內覓得合適地點進行擬議發展；以及
- (d) 擬議發展與附近鄉郊地區不相協調。申請書並無提供足夠資料／技術評估以證明有關發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-FS/178 的申請，理由是：

- (a) 擬建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康

樂場地。申請書並無提供充分理據以支持偏離該規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展；
- (c) 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》，因為申請書沒有提供足夠資料以證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內覓得合適地點進行擬議發展；以及
- (d) 擬議發展與附近鄉郊地區不相協調。申請書並無提供足夠資料／技術評估以證明有關發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。

## 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/166 擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號，第 105 約地段第 1266 號餘段(部分)、第 1267 號(部分)及第 1268 號(部分)和毗連政府土地  
進行綜合住宅發展包括濕地修復區  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/166 號)

---

80. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。小組委員會備悉，由於葉天養先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。儘管如此，申請人已要求延期考慮這宗申請。葉先生已就未能出席會議致歉。

### 簡介及提問部分

81. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月七日要求延期考慮這宗申請，以便有時間解決有關政府部門所關注的技術事宜。

### 商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人給予兩個月時間，讓申請人擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

### 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-KTN/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田水尾村  
第 109 約地段第 754 號 A 分段至 Q 分段、  
第 754 號 R 分段(部分)、第 754 號 S 分段(部分)、  
第 754 號 T 分段(部分)、第 754 號 U 分段(部分)、  
第 754 號 V 分段(部分)、第 754 號 W 分段(部分)、  
第 754 號 X 分段(部分)、第 754 號 Y 分段、  
第 754 號 Z 分段、第 754 號 AA 分段至 AG 分段  
為興建准許的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
進行填塘工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/299 號)

---

83. 小組委員會備悉，由於劉志宏博士與這宗申請的顧問 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd 近期有業務往來，因此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，因此劉博士可繼續留席參加會議。

### 簡介和提問部分

84. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月八日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步補充資料以回應有關政府部門的意見，處理尚未解決的事宜。

#### 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人給予兩個月時間，讓申請人擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

#### 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-KTN/300 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田  
第 109 約地段第 111 號餘段、112 號餘段、  
114 號餘段、115 號餘段、116 號餘段、120 號  
餘段、260 號餘段(部分)、261 號餘段、264 號  
(A 至 D)分段餘段、264 號 S(E 至 H)分段餘  
段、266 號 B 分段餘段、268 號(A 至 B)分段  
(部分)、268 號 C 分段餘段及 269 號 B 分段(部  
分)及毗連政府土地  
興建擬議屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/300 號)

---

#### 簡介和提問部分

86. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月四日要求延期考慮這宗申請，以便有時間與有關的政府部門進行商議，擬備補充資料。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人給予兩個月時間，讓申請人擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

## 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-KTN/304 在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田水尾村  
第 107 約地段第 1493 號及毗連政府土地  
關設動物寄養所及附屬設施  
(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

88. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十日要求把考慮這宗申請的日期延後一個月，以便有時間擬備補充資料，以支持這宗申請。

### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人給予一個月時間，讓申請人擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

## 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/426 在劃為「綜合發展區」地帶的

---

元朗錦田南第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及  
第 2160 號餘段和毗連政府土地  
進行擬議綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/426 號)

---

90. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。小組委員會備悉，由於葉天養先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。儘管如此，申請人已要求延期考慮這宗申請。葉先生已就未能出席會議致歉。

#### 簡介及提問部分

91. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十一日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，處理有關政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人給予兩個月時間，讓申請人擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

#### 議程項目 27 至 35

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 27

A/YL-KTS/428 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 B 分段第 4 小分段及第 191 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/YL-KTS/428 號)

---

議程項目 28

A/YL-KTS/429 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 B 分段第 3 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/YL-KTS/429 號)

---

議程項目 29

A/YL-KTS/430 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 B 分段第 2 小分段及第 192 號 E 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/YL-KTS/430 號)

---

議程項目 30

A/YL-KTS/431 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 C 分段第 2 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/YL-KTS/431 號)

---

議程項目 31

A/YL-KTS/432 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 C 分段第 4 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/YL-KTS/432 號)

---

議程項目 32

A/YL-KTS/433 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 B 分段第 1 小分段及第 192 號 H 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/YL-KTS/433 號)

---

議程項目 33

A/YL-KTS/434 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 C 分段第 6 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/YL-KTS/434 號)

---

議程項目 34

A/YL-KTS/435 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 C 分段第 3 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/YL-KTS/435 號)

---

議程項目 35

A/YL-KTS/436 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉長莆第 113 約地段第 191 號 C 分段第 5 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/YL-KTS/436 號)

---

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建九幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——機電工程署反對申請編號 A/YL-KTS/431、432、434、435 及 436，因為這些申請所涉的五幢新界豁免管制屋宇，將佔用中華電力有限公司(下稱「中電」)現有低壓架空電纜的範圍；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，其中一份就申請提出意見，另外四份反對有關申請，理由是會產生噪音、對空氣質素、交通、排水和風水造成影響，以及構成安全／保安問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持有關申請。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合《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》，即長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。

### 商議部分

94. 主席回應一名委員的詢問時表示，有關申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，而且「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地應付村屋的需求。

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請編號 A/YL-KTS/428、429、430 及 433，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 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》，即長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。申請書內沒有提供足夠資料，以

證明「鄉村式發展」地帶內為何沒有適合地點進行擬議發展。

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請編號 A/YL-KTS/431、432、434、435 及 436，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 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》，即長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。申請書內沒有提供足夠資料，以證明「鄉村式發展」地帶內為何沒有適合地點進行擬議發展；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議新界豁免管制屋宇不會對附近的低壓架空電纜造成影響。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[苗力思先生此時離席。]

[小休五分鐘。]

議程項目 36  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/439 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗錦田江廈圍第 106 約地段第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段、第 1338 號、第 1339 號、第 1342 號、第 1343 號餘段和毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/439 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請。沒有接獲其他有關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，其餘三份則關注會對環境、交通和排水情況造成不良影響，並會造成水浸問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。現時的計劃是對先前獲核准的計劃(申請編號 A/YL-KTS/174、174-1 及 174-2)作出修訂，包括在東南端重置車輛出入口及大幅減少泊車位(由 74 個減至 29 個)，以處理政府部門關注的事宜，即須解決通行權問題及符合現行《香港規劃標準與準則》所載有關泊車位比例的規定。就漁護署所關注的事宜而言，須留意有關「住宅(丁類)」用地是規劃作低層低密度住宅發展，而並非作農業用途。對於區內人士關注會對環

境、交通和排水情況造成不良影響，並會造成水浸問題，有關政府部門(包括環境保護署、運輸署及渠務署)並沒有就這些範疇提出負面意見。

98. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

99. 主席表示申請地點涉及多宗先前已獲批准的申請，該等申請擬作相同用途。

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年八月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何地盤工程前，提交園境設計總圖連全面的樹木勘察報告(包括保護樹木建議和代償性植樹計劃)，而有關文件必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實獲核准的園境設計總圖(包括保護樹木建議和代償性植樹計劃)，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排水影響評估報告並落實報告所載的水浸紓緩措施，而有關報告及措施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而上述設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在開展建築工程前提交一項詳細的考古調查報告，以評估擬在申請地點內進行的建築工程對申請地點考古事宜的影響。倘證明申請地點具考古價值，申請人須採取適當的紓緩措施，而有關情況必須符合

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處行政秘書或城規會的要求；以及

- (f) 就申請地點西面及北面界線關設的區內通道進行設計，並鋪設該通道，以便重置現有的區內小路，供申請地點西面的地段使用，有關設計及通道必須符合地政總署署長或城規會的要求。

101. 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，即設於申請地點西面界線內的擬議通道在竣工後，須將與有關地段分割及免費交還政府，以便日後進行保養。倘申請人堅持自行管理及保養該擬議通道，則有關擬議通道所涉及的土地應被剔除在擬議發展的換地申請，並須就處理重置現有區內小路的建議，另外簽訂協議。在擬重置的區內通道竣工前，申請人或須負責保養區內現有公用的小路，而有關情況必須符合政府的要求。申請人須就擬議通道的詳細設計作出說明。此外，須就擬議發展向元朗地政處提交換地申請，以供元朗地政處考慮，但不能保證換地申請最終會獲得批准；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，故根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須由建築事務監督決定發展密度。考慮到申請地點的面積，根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積時，《建築物條例》第 16(1)(p)條規定關設的內街所佔土地，或須從地盤面積扣除。設於申請地點西面界線的擬議通道所佔土地，亦應從地盤面積扣除。此外，根據《建築物條例》，擬議會所亦須計算入總樓面面積，除非另外獲得豁免。申請人須留意，應根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道。在正式提交建築圖則後，當局便會提供詳細意見；

- (c) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即金水南路其中一段現由該部門管轄，預計將會在二零零八年年底前交予路政署／運輸署接管。擬議發展不得影響有關部門就該段路的交接；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制訂的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。在收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處行政秘書的意見，即申請地點內的三級歷史建築物須原址保留，並盡量令歷史建築物與重建計劃融合；
- (f) 留意渠務署總工程師／土地排水的意見，即該區附近沒有公共污水渠。申請人就排放發展產生的污水而提出的建議方案，須獲環境保護署批准；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議發展應盡量避免對位於申請地點北部的成齡樹造成影響；
- (h) 留意保安局局長的意見，即擬議發展須符合石崗機場的航空高度限制；
- (i) 留意民航處處長的意見，即由於航空交通量增加，香港國際機場的兩條跑道可能有飛機分別起飛。在此情況下，便有一條離境航道接近錦田地區。倘發展商在錦田發展任何易受噪音影響的用途，便須留意有關地點會受飛機噪音影響，而當背景音量水平較低時，噪音可能會特別明顯。此外，申請地點可能會受到石崗機場的飛機噪音影響；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即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低壓／高壓電纜附近搭建任何構築物前，須聯絡中華電力有限公

司(下稱「中電」)，並要求中電改變現有供電電纜的路線，避開擬議發展附近的範圍。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/225 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗大棠路第 116 約地段第 4773 號餘段  
(部分)及第 4776 號(部分)臨時露天存放私家車  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/225 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) 臨時露天存放私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持申請，因為申請地點附近有包括住宅等易受影響設施，預計會對環境造成滋擾。渠務署要求申請人提交排水建議，以證明發展不會對附近地區的排水造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，基於交通影響和行人安全的理由反對申請。元朗民政事務專員表示，崇正新村村代表基於環境及噪音影響和行人安全的理由而反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，不支持申請，因為發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，也不符合「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(規劃指引編號 13D)。而大棠分區計劃大綱圖內有兩塊用地被規劃為「露天貯物」地帶，可以配合所申請的用途。申請人沒有提交資料以證明為何在這些「露天貯物」地帶內沒有合適的用地用作有關發展。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在地帶內擴散。

103. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

104. 主席表示申請不符合「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。

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有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。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面可以較具經濟效益。發展與附近饒富鄉郊及住宅特色的環境不相協調。申請書內沒有提出充分理據，足以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展不符合「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(規劃指引編號 13D)，因為申請地點過往並無獲批給規劃許可，政府部門就申請用途提出了負面的意見，而區內居民也提出反對。此外，當中也沒有特殊情況足以令小組委員會批准個案；
- (c) 大棠分區計劃大綱圖內有兩塊用地被規劃為「露天貯物」地帶，可以配合所申請的用途。申請人沒有提交資料以證明為何這些「露天貯物」地帶內沒有合適的用地用作有關發展；

- (d) 申請人沒有提交資料以證明發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途擴展至此地帶。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/226 在劃為「農業」地帶的新界  
元朗大棠第 118 約地段第 1301 號餘段  
(部分)、第 1302 餘段(部分)  
和毗連政府土地臨時露天存放機器(為期  
三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/226 號)

---

#### 簡介和提問部分

106. 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) 臨時露天存放機器，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，不支持申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，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——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，不支持申請，因為發展不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合「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

(規劃指引編號 13D)。而大棠分區計劃大綱圖內有兩塊用地被規劃為「露天貯物」地帶，可以配合所申請的用途。申請人沒有提交資料以證明為何在這些「露天貯物」地帶內沒有合適的用地用作有關發展。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在地帶內擴散。

107. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

108. 主席表示申請不符合「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。

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請地點位處大遍的「農業」地帶內，周圍有休耕農地／空置土地。發展與附近以鄉郊特色為主的地區不相協調。申請書並無提出充分理據，足以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展不符合「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(規劃指引編號 13D)，因為申請地點過往並無獲批給規劃許可，以及有政府部門對發展的影響持有負面意見；
- (c) 大棠分區計劃大綱圖內有兩塊用地被規劃為「露天貯物」地帶，可以配合所申請的用途。申請書內未有提供資料以證明為何在這些「露天貯物」地帶內沒有合適的用地用作有關發展；
- (d) 申請書內未有提供足夠資料以證明發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及

- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴展至此地帶。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-TYST/400 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山大道村 108 號第 121 約地段第 374 號 G 分段闢設擬議公用事業設施裝置（電力組合式變壓站）  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/400 號)

---

#### 簡介和提問部分

110. 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) 擬議公用事業設施裝置（電力組合式變壓站）；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並未接獲任何公眾意見，民政事務專員亦未接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

112. 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八月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則規劃許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議及保護樹木建議，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) 必須在展開地盤工程的三個月前開始，每六個月提交樹木監測報告，直至所有規定的美化環境及樹木保護工程完成為止，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交和落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須就建議裝置申請短期豁免書；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不負責保養申請地點與青山公路之間的區內接駁路徑；
- (c) 留意沿申請地點西面地界有兩棵成齡鳳凰木。有關的組合式變壓站及電纜槽的建造工程應避免影響現有樹木及樹根。當局考慮到建議的花槽高度將使泥面升高，窒礙現有樹木根部，因此建議把部分花槽圍牆的高度由 0.6 米降至 0.1 米。由於地界牆的基腳偌大，可能影響樹根，值得有關方面考慮是否需要闢建高 3 米的地界牆，而非地界圍欄。此外，當局不建議闢設底部密封式的花槽，因為可能會造成

積水問題，損害現有樹木的健康。當局極力建議把擬設花槽向東伸延至組合式變壓站西面邊界，為樹木的地面根提供更多空間，以及改善整體景觀。此外，在建議的白千層旁似乎可加栽至少一棵樹；

- (d) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司所提供的資料，申請地點附近有 11 千伏地下電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，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」；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，方會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交經收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。申請人為履行上文規劃許可附帶條件(c)項而擬備消防裝置建議時，應參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.24 段就「電機設備」所載的規定。申請人亦須留意，有關建築圖則應按比例繪製，而擬議消防裝置的尺寸和所在位置應在圖則上清楚標示；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須提交正式申請，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，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。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/401 擬為進行准許的貨倉(危險品倉庫除外)發展而把劃為「工業」地帶的新界元朗唐人新村屏唐南街第 121 約地段第 1300 號 B 分段餘段的建築物高度限制由 15 米略為放寬至 15.5 米  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ YL-TYST/401 號)

---

簡介和提問部分

114. 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) 擬為進行准許的貨倉(危險品倉庫除外)發展而因應實際需要把建築物高度限制由 15 米略為放寬至 15.5 米；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門就這宗申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份公眾意見，以噪音及交通影響和安全問題為由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於區內人士關注的問題，申請地點位於規劃完善的「工業」地帶內。申請乃關於建議放寬建築物高度限制，而在「工業」地帶內，貨倉屬有當然權利進行的用途。此外，運輸署及環境保護署對這宗申請並無負面意見。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

116. 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八月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則規劃許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何地盤工程前，須提交美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實美化環境建議及保護樹木建議，包括在展開地盤工程時開始提交季度保護樹木監測報告，直至所有規定的美化環境及保護樹木工程完成為止，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計及提供緊急車輛通道、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。

117. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即建議計劃包括樓高三層的貨倉發展項目，而其建築物高度為15.5米，違反批地條件。申請人必須向其辦事處申請換地，以落實有關建議。申請人其後如提交申請，當局將按現行土地政策予以考慮。不過，當局不能保證這類申請可按建議獲得批准。當局將在提交建築圖則的階段考慮倉庫建議樓層高度的細節；
- (b) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即探討進一步減少建築物體積及改善發展項目視野的可行性，是可取的做法，例如提供更多孔口

以代替實心牆、在地面及天台提供更多綠化設施、採用適當的建築處理方案，包括不同的高度輪廓以進一步縮減建築物尺寸等。如能提供合成照片以顯示建議發展項目的體積，以及與附近發展項目在規模及高度方面是否協調，亦見用處。有關方面將在提交整體建築圖則階段詳細研究設計因素，屆時可進一步修訂建築物設計；

- (c) 留意為履行上文規劃許可附帶條件(a)項而提交的美化環境建議中，必須提供有關資料，包括地面花槽的詳情及底部密封式花槽和平台植物的泥土深度；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路口車輛進出通道須按照路政署最新的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 建造，視乎何者配合毗鄰行人路的路面而定；此外，其辦事處不負責保養申請地點與灰沙圍里之間越過行人徑後的土地；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，方會制訂詳細的消防安全規定。緊急車輛通道亦應符合《建築物（規劃）規例》第 41D 條《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；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所提供的資料，申請地點內和附近有低壓和 11 千伏地下電纜及低壓架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，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」。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司的意見；如有需要，應請該公司把供電電纜移離擬議構築物附近範圍。

[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。]

議程項目 41

其他事項

118. 議事完畢，會議於下午五時二十分結束。