

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年十二月五日下午二時三十分舉行的

第 385 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
葉天養先生	副主席
陳偉明先生	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
陳仲尼先生	
馬錦華先生	
運輸署總工程師／新界西	
李欣明先生	
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	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

杜德俊教授

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

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

謝健菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生

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十一月二十一日
第 384 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」)二零零八年十一月二十一日第 384 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]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告說，二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列三份分區計劃大綱草圖。核准圖則一事會於二零零八年十二月十二日在憲報上公布：

(a) 荃灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TW/26)；

(b) 十四鄉分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-SSH/9)；以及

(c) 山頂區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H14/9)。

(ii) 發還核准圖

3. 秘書報告說，二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖發還予城市規劃委員會以作修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事會於二零零八年十二月十二日在憲報上公布。

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/5 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》，把西貢清水灣道
第 229 約地段第 208 號及增批部分
由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/5 號)

4. 梁廣灝先生已就此議項申報利益，因為他擁有一項物業，距離申請地點兩千米。秘書報告，鄭心怡女士亦就此議項申報利益，因為她近期與香港國際建築師樓有限公司有業務往來。該公司是這宗申請的顧問。小組委員會留意，梁先生已離席，鄭女士則尚未到達出席會議。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

[陳炳煥先生和吳祖南博士此時到達參加會議。]

簡介及提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

5. 西貢及離島規劃專員劉耀光先生、高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士及下列申請人代表此時應邀出席會議：

Ian R C Cullen 先生

林少華先生

商議部分

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。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) 擬議改劃用途地帶，由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高地積比率為 0.5 倍，最大上蓋面積為 25%，建築物高度不超過九米及三層包括停車間；
- (c) 政府部門的意見——地政總署西貢地政專員表示，倘擬議發展獲小組委員會批准，申請人須提出契約修訂／換地申請，並須繳付地價及行政費，以進行擬議發展。運輸署助理署長／新界不大支持這宗改劃土地用途地帶建議，因為有關建議對附近道路網包括清水灣道所造成的累積交通影響尚未進行評估。擬議發展所造成的交通影響輕微，但批准這宗改劃土地用途地帶申請，會為在「住宅(丙類)5」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會為附近道路網的交通造成影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建議有所保留，她認為改劃土地用途地帶的需求並無理據支持；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾的意見。該名提意見人居於毗鄰地段，表示原則上不反對改劃土地用途地帶建議，但關注擬議發展會對鄰近的斜坡及共用通道造成影響。她建議申請人應與她聯絡，解決她所關注的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。就「住宅(丙類)5」地帶所訂定的發展限制，主要是反映現有住宅用地的現有特色及發展密度，使這些用地可與附近天然環境及鄉郊特色融為一體，而且不會令該區有限的基建設施，特別是交通網負荷過重。並無充分理據支持有關擬議改劃土地用途地帶的申請，即把「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，地積比率由 0.4 倍增至 0.5 倍，以及上蓋面積由 20% 增至 25%。倘在沒有充分理據的情況下批准這宗改劃土地用途地帶申請，會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對現有特色及附近道路網的交通情況造成不良影響。

7. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

8. Ian Cullen 先生於會上出示一批就擬議發展初步擬備的平面圖，並提交委員參閱。Cullen 先生提出下列要點：

- (a) 申請人是一名印度人，渴望所有家庭成員一起居住。申請人家庭成員眾多，跨越三代，連職員在內共 18 人，有需要增加樓面總面積 140 平方米以應付居住需要。有關增幅很小。申請人曾經在西貢及清水灣區尋找可滿足他需要的物業，但卻找不到；
- (b) 擬議發展會帶來規劃增益。所有樹木會獲得保存，而申請地點亦會進行美化。申請地點後面有些難看的混凝土斜坡會被改善。山坡附近有一條自然徑。該徑會進行改善工程，以供公眾使用。申請人會負擔有關改善工程的費用。對於規劃署認為有關發展沒有帶來規劃增益，惠及公眾這個說法，申請人並不贊同；
- (c) 現時的土地用途模式是英國殖民地制度的結果。自一九五零年代起，土地均是零碎地批給的。就該區所有土地所訂的發展限制並非一致。當局擬備該區首份分區計劃大綱圖時，凍結了當時分散的批地模式，導致在有關的分區計劃大綱圖上，彼此靠近的地段有不同的發展限制，但卻沒有明顯理由。小組委員會在考慮改劃土地用途地帶的申請時須靈活處理；
- (d) 規劃署過份強調有關立下先例的問題。必須留意，每宗申請應按其優點各自考慮。在分區計劃大綱圖上，申請地點是全部「住宅(丙類)」5 用地中最小的一塊，放寬申請地點的發展限制不會為其他面積較大的「住宅(丙類)」5 用地立下不良先例，因為這些其他用地已建有大屋。此外，其他「住宅(丙類)」5 用地已發展完成，建有優質屋宇，因此這些「住宅(丙類)」5 用地並無足夠經濟誘因進行重建。批准這宗申請，不大可能會為「住宅(丙類)」5 用地內的其他申請立下先例；

[簡松年先生此時返回議席。]

(e) 運輸署助理署長／新界表示，改劃申請地點土地用途地帶建議對交通造成輕微影響。這宗申請不大可能會造成累積的交通影響，因為至今並沒有收到同類的申請。倘申請會對交通造成不良影響，小組委員會亦可拒絕未來提出的申請；以及

(f) 這宗申請並無爭論的餘地。提意見人其實原則上不反對這宗申請。

9. 一名委員詢問，這宗申請為何會立下不良先例。劉耀光先生回答說，這宗改劃土地用途地帶申請沒有提出充分理據，亦無對交通的影響進行適當的評估。倘批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對現有特色及附近道路網的交通情況造成不良影響。Ian Cullen 先生說，現時有一個供停泊六部車輛的露天停車場。建議沒有要求增設車位，改劃土地用途地帶建議亦不會增加交通量。

10. 同一名委員詢問，申請人是否認為他所提供的理據充分。Cullen 先生回答說，擬入住擬議發展的人數眾多，這點應已為申請提供非常充分的理據。

11. 由於申請人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。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

12. 主席說，委員須考慮申請人的私人理由是否可視為批准這宗申請的規劃理據。

13. 一名委員表示，地積比率由 0.4 倍增至 0.5 倍，增幅細小，而擬議發展所帶來的交通影響亦很少。他對於申請人須為數代家庭成員居於一室表示同情。

14. 主席表示，即使改劃一個地點的土地用途地帶不會對交通造成不良影響，但累積造成的影響卻在原則上值得關注。

15. 另一名委員表示，現時的土地用途地帶區劃所訂定的發

展限制，會扼殺靈活創意，而地積比率的擬議增幅不會造成許多不良影響。關於累積影響所及，會對交通造成不良影響這項事宜，倘有這個問題，可拒絕之後提出的申請。

16. 另一名委員得悉有關地點面積細小，但關注累積的交通影響。

17. 秘書表示，委員須考慮對面積較大屋宇的個人需要，應否作為有效的規劃理據。

18. 苗力思先生說，倘批准這宗申請，申請人須申請換地或租契修訂。由於物業可全部轉讓，在考慮這宗改劃土地用途地帶申請時，私人理由並不適用。

19. 一名委員對申請有所保留，他擔心倘小組委員會接納私人理由作為理據，其他土地擁有人亦會仿效這做法。

20. 主席詢問先前曾把個人情況作為考慮因素的規劃申請數目。秘書回答說，除個案中涉及個人困苦的因素外，並沒有申請是基於個人理由的考慮因素而獲得批准。

21. 一名委員引述文件第 10.3 段，詢問申請人所列舉的編號 A/DPA/SK-TLS/6 申請是否適當的考慮因素。秘書回答說，城規會在覆核後批准這宗申請，並附加附帶條件，因為重建計劃的建築圖則已於井欄樹發展審批地區草圖刊登憲報前獲建築事務監督批准。這宗個案與現時這宗申請不同。

22. 同一名委員說，雖然他認為可從寬考慮這宗申請，但他贊同苗先生所說，申請人可賣出這間屋宇，換取另一間面積更大的，因此，對於較大屋宇的需求不應視作相關的考慮因素。

[李欣明先生此時暫時離席。]

23. 主席說，儘管擬議土地用途地帶修訂所造成的影響或不嚴重，但把較大屋宇的需求這項個人理由視作規劃考慮因素將會有深遠的影響。

24. 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) 並無充分理據支持擬議改劃土地用途地帶申請，由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，把地積比率從 0.4 倍增至 0.5 倍，以及把上蓋面積由 20% 增至 25%；以及
- (b) 批准這宗改劃土地用途地帶申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對現有特色及附近道路網的交通情況造成不良影響。

[梁廣灝先生此時返回議席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/7 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
長洲丈量約份長洲約地段第 749 號興建食肆(三層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/7 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆(三層)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲兩份公眾意見書，其中一份支持這宗申請，認為應盡快重開該食肆，為區內居民提供就業機會。另一名提意見人反對這宗申請，認為有關地點應供進行擴闊道路工程之用，以滿足居民及旅客的需要。由於長洲有其他食肆，無須在

這個地點開設食肆；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。與先前批給的規劃許可相比，現時這宗申請擬加設一層，但整體建築物高度並無增加。擬議發展與鄰近整體商業暨住宅用途，特別是長洲碼頭附近沿新興海旁街的發展項目互相協調。擬議建築物樓高三層，與附近大部分為三層高(8.23 米)的村屋互相協調。鑑於建議的發展規模及性質，重建項目不會對鄰近地區的環境、排水或視覺效果造成嚴重的不良影響。至於有公眾就申請提出反對意見，運輸署助理署長／新界表示，該道路的有關路段並不特別狹窄，申請地點附近亦無進行道路擴闊工程的計劃。

[李欣明先生此時返回議席。]

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 主席說，申請地點的位置適宜作食肆用途。

28. 李欣明先生建議告知申請人，申請地點前面的道路即新興海旁街及東灣路已規劃作緊急車輛通道。委員表示同意。

29. 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。這些規劃許可的有效期至二零一二年十二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。規劃許可附帶一項條件，即申請人須提交有關消防裝置及滅火水源的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向離島地政專員提出申請，附連擬議發展重建計劃詳情；
- (b) 擬議發展的污水渠須妥善接駁公共污水收集系統，

以排走源自有關地段的廢水；

- (c) 在提供消防裝置時，須遵守現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段「低層商業樓宇」所載規定。主要的消防裝置規定包括設置涵蓋建築物所有部分包括樓梯、公共走廊及洗手間的灑水系統；
- (d) 新興海旁街及東灣路已規劃為緊急車輛通道；以及
- (e) 緊急車輛通道安排應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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士回答委員的問題。黃女士此時離席。]

[吳祖南博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KLH/2 申請修訂《九龍坑分區計劃大綱核准圖

編號 S/NE-KLH/11》，把大埔泰亨村第 7 約

地段第 25 號 N 分段(部分)、第 25 號 O 分段、第 25 號

餘段(部分)、第 29 號餘段、第 30 號 A 分段、第 30 號

B 分段、第 30 號 C 分段、第 30 號 D 分段(部分)、

第 30 號 E 分段(部分)、第 30 號 F 分段(部分)、

第 30 號 N 分段、第 30 號 O 分段、第 30 號 P 分段、

第 30 號 R 分段、第 52 號(部分)、第 53 號(部分)、

第 54 號(部分)、第 56 號(部分)、第 152 號 B 分段、

第 153 號 B 分段、第 154 號、第 161 號、第 169 號、

第 615 號(部分)、第 618 號、第 621 號和毗連政府土地的「農業」地帶及「綠化地帶」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-KLH/2 號)

簡介和提問部分

31. 主席說，已給予申請人合理的通知，但申請人知會秘書處，表示不會出席或派代表出席聆訊。聆訊應在申請人缺席的情況下進行。

32. 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。

33. 主席歡迎鄭禮森女士出席會議，並邀請鄭女士向委員簡介這宗申請的背景。鄭禮森女士藉助 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) 擬把申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

(c) 政府部門的意見——如可用土地不足以應付日後預計的小型屋宇需求，地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。他認為地點 A、B 及 C 毗連現有的「鄉村式發展」地帶，倘改劃用途地帶的申請獲小組委員會批准，有關興建小型屋宇的申請可予以考慮。不過，地點 D 與現有的「鄉村式發展」地帶分隔，有關的小型屋宇申請不會獲得考慮。由於申請地點位於上段間接集水區，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，水務署總工程師／發展(2)則反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對改劃地點 A、C 和 D 的用途地帶，並對改劃地點 B 的用途地帶有所保留。她認為地點 A、C 和 D 的形狀不規則，未能妥善配合現有「鄉村式發展」地帶的界線，但地點 B 可以與現有的「鄉村式發展」地帶有更好的融合。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對改劃地點 A3、B、C 和 D 的用途地帶有所保留，因為這些地點的復耕潛力很高，但他不反對改劃地點 A2 和地點 A1 大部分土地的用途地帶；

(d) 在法定公布期內，接獲一份由泰亨村民所提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請人已擁有小

型屋宇。大埔民政事務專員曾諮詢兩名大埔區議員以及泰亨村和大窩村的村代表。雖然並無從上述的兩名大埔區議員和泰亨的村代表接獲負面意見，但大窩村的村代表反對這宗申請，理由是地點 D 位於大窩村的管轄範圍；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據詳載於文件第 11 段的評審結果，不支持這宗申請。泰亨村尚未處理的小型屋宇申請有 54 宗，而預計該村在未來 10 年需要 250 幢小型屋宇。泰亨村的「鄉村式發展」地帶估計可提供約 7.26 公頃土地(或相等於約 217 塊小型屋宇用地)。雖然泰亨村的土地未能完全滿足日後對小型屋宇的需求，但現有的「鄉村式發展」地帶內仍有未發展的土地，可供興建小型屋宇。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內，在考慮進一步擴展該地帶前，應先用盡該地帶內現有的土地。申請地點也位於上段間接集水區。申請書未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對水質造成不良影響。申請地點的形狀不規則，該等地點也位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，並會影響「鄉村式發展」地帶有關於鄉村式發展模式更具條理的規劃意向。

34. 由於委員並無提出問題，主席多謝鄭禮森女士出席會議。鄭女士在此時離席。

商議部分

35. 主席認為，改劃用途地帶的建議十分零碎，不能予以支持。委員表示同意。

36. 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) 雖然泰亨村「鄉村式發展」地帶的土地未能完全滿足日後對小型屋宇的總需求，但該地帶內仍有約 7.26 公頃土地(或相等於約 217 塊小型屋宇用地)。為了把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，在考慮進一步擴展該地帶前，應先用盡該地帶內現有的土地；

- (b) 申請地點的形狀不規則，該等地點也位於認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請書未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗改劃用途地帶的申請，會為該區其他同類建議立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令集水區的水質嚴重惡化，促使建築發展進一步侵佔農地，並導致該區自然環境的質素普遍下降。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/179 擬在劃為「綠化地帶」的

新界上水第 92 約地段第 2348 號

興建屋宇(重建)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/179 號)

簡介及提問部分

37. 小組委員會備悉，申請人在二零零八年十一月二十七日要求把考慮這宗申請的時間延後兩個月，以便申請人可就申請地點的契約權益要求地政總署作進一步澄清／提供進一步資料。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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有關申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/376 擬在劃為「農業」地帶的
大埔橋頭第 9 約的政府土地
興建政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/376 號)

簡介和提問部分

39. 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) 興建政府垃圾收集站；
- (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，大埔民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／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。這宗申請擬重置一個垃圾收集站，以服務當地社區，並改善該區的公共衛生。垃圾收集站與附近的鄉郊環境並非不相協調。有關的工程規模細小，不大可能會對該區造成不良影響。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月五日止。除非在該日期

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

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，以確保不會令集水區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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件第 9.1.2 段的意見；以及
- (b) 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，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。垃圾收集站的頂部應不能藉攀爬到達，以避免因觸碰上面的架空電纜而造成觸電危險。在 11 千伏特高壓架空電纜下面搭建的構築物，應與架空電纜和電杆保持最少 2.9 米的距離。

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-LT/391 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 699 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/391 號)

簡介和提問部分

43. 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；

[吳祖南博士此時返回席上。]

(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(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力很高。雖然申請地點是荒廢的農地，但附近有活躍的農業活動；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／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。擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合《評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定。申請地點部分位於「鄉村式發展」地帶內，整個地點位於「鄉村範圍」內，而社山村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地也普遍供不應求。雖然申請地點位於集水區，但擬議的小型屋宇可接駁已規劃的污水收集系統。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 主席備悉，在有關「鄉村式發展」地帶邊緣接近申請地點的地區曾獲批給同類的規劃許可。

46. 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十二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於

該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議並落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 採取保護措施，以確保不會令集水區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；以及
- (f) 在申請地點展開建造工程前，應先進行考古調查，並落實該調查所指定的合適紓緩措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在公共排污網完成後，才可展開擬議小型屋宇實際的建造工程；
- (b) 為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即擬議的化糞池(假定為污水收集系統日後的接駁點)應在「鄉村式發展」地帶內興建；
- (d) 留意渠務署署長載於文件附件 IV 第 3 段的意見；
- (e) 為了向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近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；以及

- (f) 留意這項許可只批給申請所涉及的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需的填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/384 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1846 號 A 分段、第 1846 號
餘段(部分)、第 1850 號(部分)、第 1851 號及
毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/384 號)

簡介和提問部分

48. 小組委員會備悉，申請人在二零零八年十一月二十七日要求把考慮這宗申請的時間延後兩個月，理由是申請人需要更多時間諮詢其他有關的政府部門，並準備補充資料，以解決政府部門所關注的事宜。

商議部分

49. 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有關申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/385 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋村第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時便利店及公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/385 號)

簡介和提問部分

50. 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) 擬闢設臨時便利店及公眾私家車及輕型貨車停車場，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」)不支持這宗申請，因為多間村屋和通道與申請地點非常接近，預計擬議的停車場在運作時會對附近的易受影響用途造成嚴重的噪音滋擾；
- (d) 在法定公布期內，接獲五份公眾意見書。一份表示「沒有意見」，其餘四份則反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及沒有需要在新屋村闢設大型停車場、商店或便利店。通往申請地點的車輛通道是一條用作雙程行車的單程鄉村道路，無法應付大量的車流。這宗申請會對新屋村祖堂前的空地「明堂」造成不良影響，族人使用該處舉行祭祀、聚會和盤菜宴。北區民政事務專員表示，有關的北區區議員對這宗申請並無意見。粉嶺區鄉事委員會主席和龍躍頭村代表

反對這宗申請，理由是擬議的停車場與鄉村環境不相協調，並會造成空氣污染和交通擠塞；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。申請地點先前獲批給規劃許可(編號 A/NE-LYT/270)，闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年。申請人已履行所有的規劃許可附帶條件。自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，批准這宗申請的做法符合小組委員會先前的決定。這宗申請擬設的便利店規模細小，與附近的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長堅持反對這宗申請，但申請人已履行先前申請所有的規劃許可附帶條件，環保署署長在過去三年也沒有接獲投訴。至於區內人士就交通所關注的事宜，運輸署助理署長／新界表示，只有私家車和總重量不超過 5.5 噸的車輛才獲准在申請地點行駛，在該地點內最多只可設置 25 個停車位。可附加相關的規劃許可附帶條件，以確保申請人遵守上述的限制。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 主席表示，這宗申請新建議設立的便利店總樓面面積只有 65 平方米，規模細小，可以接受。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年十二月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內不應設置多於 25 個停車位；
- (b) 除私家車和輕型貨車外，申請地點內不可停泊其他車輛；
- (c) 申請地點內不得停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)落實排水建議，而落實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的三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)，提交有關消防通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)，落實美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署

署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的滋擾；
- (b) 向北區地政專員申請短期租約，以便把佔用政府土地的情況納入法定管制；以及
- (c) 這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現存於申請地點但這宗申請並無涵蓋的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/311 就申請編號 A/NE-TKL/277

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號至第 2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地進行臨時露天存放建築材料用途的規劃許可續期三年，至二零一一年十二月九日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/311 號)

簡介和提問部分

55. 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) 就申請編號 A/NE-TKL/277 進行臨時露天存放建築材料用途的規劃許可續期三年，至二零一一年十

二月九日止；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」。北區民政事務專員亦接獲由粉嶺區鄉事委員會主席及嶺仔村代表提交的意見。除了嶺仔原居民代表表示對申請沒有意見外，其他提意見人均支持申請；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，認為可對臨時露天貯物用途予以容忍，為期三年。申請地點主要位於城規會規劃指引編號 13E 所訂定的第 2 類地區內，並有小部分位於第 4 類地區內。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門沒有對申請提出負面意見，也沒有區內人士提出反對，而申請人亦證明確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件。

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，批准申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，於晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和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，在申請地點周邊五米範圍內，物料不應堆疊至高於邊界圍欄的位置；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的周邊圍欄和鋪築的路面須妥為保養；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年六月五日或之前)提交標明車輛通道、泊車和貨物起卸處的平面圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年九月五日或之前)闢設有關車輛通道、泊車和貨物起卸處，而有關設施必須符合運輸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(即二零零九年六月五日或之前)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；
- (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(即二零零九年九月五日或之前)落實有關排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年六月五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即二零零九年九月五日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年六月五日或之前)提交消防通道、滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點上搭建的構築物納入法定管制內；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。即使批給這項規劃許可，亦不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水工程部正在申請地點的毗連河道進行排水改善工程，擬議發展不應侵佔該排水改善工程的施工範圍；以及
- (e) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/409 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 339 號餘段、第 345 號餘段及第 346 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/409 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——根據大埔地政專員的記錄，下黃宜坳村尚未處理的小型屋宇申請總數為 67 宗，而預計未來 10 年該村所需的小型屋宇為 35 幢。該村的「鄉村式發展」地帶內估計可提供約 0.84 公頃土地(或約 25 塊小型屋宇用地)，這些土地並不足以應付該村對小型屋宇的需求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，她認為把本土樹木(*Pygeum topengii*)原址保留在申請地點附近地方是可行的，並建議附加有關美化環境的規劃許可附帶條件。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因他認為新界豁免管制屋宇應盡可能限制在「鄉村式發展」地帶內興建；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份由環保團體提交的公眾意見書。它們反對這宗申請，理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請地點內亦有多株無花果樹及一條季節性河流，申請人建造新通道通往申請地點時，可能須砍伐樹木；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。這宗申請符合「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」，因為擬建小型屋宇有超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且該村的「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。就

反對這宗申請的公眾意見而言，有關申請符合發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的準則，故可獲從寬考慮。擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村範圍」內，預計對景觀不會造成重大影響。由於申請地點附近未發展的「綠化地帶」大部分位於「鄉村範圍」的邊界外，故同類發展不大可能進一步侵佔該「綠化地帶」。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 主席表示，由於現有建議會保留所涉及的現有本土樹木 (*Pygeum topengii*)，並建議附加有關美化環境的規劃許可附帶條件，這宗申請可予批准。

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可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和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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；以及
- (c) 提交並落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《建築物條例》的規定，申請人必須向建築事務監督提交地盤平整工程的資料，以待批准。有關資料須包括就擬議發展範圍內或附近人造斜坡／擋土牆及天然斜坡進行的穩定性調查。如有需要，申請人須進行鞏固工程，所需的費用應列作發展成本的一部分；

- (b) 申請地點附近一帶的水管都未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 申請人須就申請地點的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；
- (d) 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；以及
- (e) 提交保護樹木建議，當中須詳載保護樹木的施工方法綱領以及樹木工程的推行計劃。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/414 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔第 20 約地段第 749 號的毗連政府土地
闢設公用事業設施裝置(水缸)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/414 號)

簡介和提問部分

64. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十一月十九日要求城市規劃委員會延期至二零零九年一月九日舉行的會議才考慮其申請，以便有時間回應相關政府部門的意見。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定。有關申請會於二零零九年一月九日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮有關申請。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/415 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔第 21 約地段第 201 號 B 分段的毗連政府土地
關設公用事業設施裝置(泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/415 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置(泵房)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，對受影響的樹木及新關設的管道裝置可能帶來的影響表示關注。大埔民政事務專員亦諮詢了新屋家代表及打鐵叨代表，他們均對申請沒有意見；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。擬設的泵房屬公用事業設施裝置，為向打鐵叨村供水的必要設施。擬議發展規模細小，與鄰近景觀及鄉郊環境並非不相協調。關於提意見的市民所關注的事宜，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，受影響的樹木只需進行修剪，並可附加相關的規劃許可附帶條件，以落實適當的保護樹木措施。她預期擬設的泵房不會對景觀帶來重大影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議及載有樹木工程施工方法綱領的保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 該區現時並無由渠務署進行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及排放系統，以疏導源自申請地點的徑流及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，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補償；
- (b) 申請人須就擬議發展屬意採用的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；
- (c) 有關緊急車輛通道的安排，必須符合屋宇署頒布的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (d) 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；
- (e) 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》；
- (f) 委任合資格人士以監督有關地盤工程(包括敷設新水管)，以減低對所涉及的現有樹木造成的滋擾；以及
- (g) 留意以下由大埔地政專員提出的意見：

- (i) 有關地點的北面部分超越了申請人先前提出的清拆範圍，申請人應在政府撥地階段把該部分從申請中剔除；以及
- (ii) 當局不會保證批給永久政府撥地，倘批准申請，有關政府土地將按水務署所訂定的時限批給申請人。

議程項目 15

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/328-1 就申請編號 A/NE-KLH/328 在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 856 號 B 分段獲准興建的屋宇(只限於新界豁免管制屋宇)延長展開發展期限四年，至二零一二年十二月十七日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/328-1 號)

簡介和提問部分

70. 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) 就申請編號 A/NE-KLH/328 獲准興建的屋宇(只限於新界豁免管制屋宇)延長展開發展期限四年，至二零一二年十二月十七日止；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員指出，有關小型屋宇批地預期於二零零九年第一季度展開工程。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，水務署總工程師／發展(2)則反對這宗申請，因為有關地點位於上段間接集水區內；
- (d) 大埔地政專員已諮詢元嶺村代表，並沒有接獲任何

負面意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評審結果，不反對這宗申請。有關地點為該「鄉村範圍」內的騰空地盤，擬議發展與附近地區的用途亦互相協調。儘管環保署署長及水務署總工程師／發展(2)維持先前的意見，即不支持這宗申請，而且有關申請亦不符合二零零七年九月七日公布的「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」有關集水區的規定，但鑑於該新界豁免管制屋宇發展的規劃許可先前於二零零一年批給，而自該次批給規劃許可後，有關規劃情況並無改變，因此，這宗申請可獲從寬考慮。儘管有關規劃許可於二零零一年批給，這次延期似乎並非申請人所能完全控制的。

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，批准申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 就污水排放接駁化糞池和滲水井，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在進行地盤平整工程和興建工程期間棄置廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意機電工程署署長的意見，在申請地點內搭建任何構築物前，有關人士(即申請人、其承辦商及／或地盤工人等)應徵詢中華電力有限公司的意見，並與他們聯絡，以改變跨越有關地點及／或在有關構築物附近的現有低壓地下電纜的路線。有關人士在供電電纜附近進行工程之前及期間，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及
- (b) 再次延長有關規劃許可的有效期並非城市規劃委員會(下稱「城規會」)指明的 B 類修訂所涵蓋的範圍。如欲再次延長展開擬議發展的期限，申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請。有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35 A 和 36。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄭禮森女士出席會議解答委員的問題。賴女士和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、關婉玲女士和梁美玲女士此時獲邀出席會議。]

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/379 在劃為「工業」地帶的屯門石排頭路 7 號
德雅工業中心地下 G1 室(部分)
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/379 號)

簡介和提問部分

74. 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) 臨時商店及服務行業(零售商店)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，原因是這宗申請並沒有提供完全與樓宇工業部分分隔的逃生途徑。屋宇署總屋宇測量師／新界西基於消防安全理由反對申請。逃生途徑穿過商店範圍亦不可接受；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，表示支持申請，理由是這宗申請配合正確的發展方向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。從消防安全角度而言，該署認為申請不可接受。消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／新界西基於消防安全理由，均不支持申請。

75. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全角度而言，申請處所的擬議臨時商店及服務行業(零售商店)用途不可接受。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/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 號及
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-LTTY/172 號)

簡介和提問部分

77. 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) 闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北指出，申請人應證明發展項目不會導致附近地區發生水浸的可能性增加，並就發展項目提供排水設施，而有關情況須符合其要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對該申請，理由是發展項目會進一步破壞現有園景區的景觀質素；
- (d) 在該申請及進一步申請資料的法定公布期內，收到四份公眾意見書，其中三份反對申請，理由如下：
(1) 貨櫃車／重型車輛導致康寶路嚴重擠塞，而發展項目會對交通及景觀造成不良影響；以及(2)申請地點應作綠化用途。另一份意見由一名屯門區議員提交，表示支持該宗申請；以及

[馬錦華先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段詳述的理由，不支持該申請。發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展會進一步破壞「綠化地帶」質素漸差的景觀。申請書並無提供足夠資料，以證明發展項目不會對附近地區的景觀及排水造成不良影響。先前在同一及附近的「綠化地帶」並無同類

申請獲批給許可。批准該申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書並無提供充分理據以支持當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明發展項目不會對附近地區的景觀及排水造成不良影響。發展項目會進一步破壞「綠化地帶」質素漸差的景觀；
- (c) 申請地點先前並無獲批給規劃許可。亦收到政府部門的負面意見。有關申請並沒有涉及任何可獲批給許可的例外情況；以及
- (d) 同一「綠化地帶」並無有關該等用途的同類申請獲批給許可。批准該申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。倘批准該申請，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/164 在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶的
元朗東頭工業區喜業街 16 號駿佳停車場 1 樓
經營商店及服務行業(臨時汽車商店及陳列場地)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/164 號)

簡介和提問部分

80. 小組委員會知悉申請人在二零零八年十一月二十五日，要求延期兩個月考慮該申請，以便有時間準備進一步資料，就屋宇署所提意見作出回應。

商議部分

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/292 就劃為「住宅(乙類)1」地帶、「鄉村式發展」地帶、「住宅(戊類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 568 號、第 569 號餘段、第 586 號、第 590 號及第 591 號的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場規劃許可(申請編號 A/YL-PS/239)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/292 號)

簡介和提問部分

82. 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) 就臨時公眾私家車及輕型貨車停車場的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/239)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所述評估，認為臨時公眾停車場可再予容忍三年。公眾停車場並非與附近土地用途不協調。申請地點已用作臨時公眾停車場，並且沒有任何涉及該地點的發展建議。批准該臨時用途的續期申請，不會窒礙有關地帶長遠的規劃意向。該申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A 的要求，即在上次批給許可後，規劃情況並無改變；預計對規劃不會造成不良影響；以及續期期限為三年，合乎情理。申請人亦已履行上次規劃許可的附帶條件。

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，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零零九年四月七日至二零一二年四月七日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放超過 5.5 公噸重的貨車、旅遊車、貨櫃車及貨櫃車拖頭和拖架；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並無根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (c) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上八時半至翌日早上八時半不得在申請地點進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點為美化環境而栽種的植物須時刻保養，確保狀況良好；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據規劃申請編號 A/YL-PS/239 在申請地點提供的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)提交現有排水設施運作狀況記錄，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(即在二零零九年六月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，擬議消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)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
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即現時佔用的地方與申請所述有所不同。須特別提醒申請人申請短期豁免書，以便將該地點的違例事項納入規管範圍。元朗地政處會在檢討有關情況後，按照元朗區既定的執行契約條款計劃，恢復採取行動或採取行動(視乎何者適用而定)；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時在申請地點西南隅種植的石粟狀況欠佳，申請人須為此採取適當措施，保養樹木；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的違例構築物須移走，並會根據《建築物條例》第 24 條採取行動。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，以待核准；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即擬議連接屏興里的車道須獲運輸署批准。申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適用而定)，在屏興里路口興建車輛出入通道，以配合附近的行人路。亦須築建水道，防止地面徑流由申請地點經車輛出入通道流往附近公共道路及去水道。申請地點與屏興里之間的車道並非由路政署負責維修保養；
- (g) 留意消防處處長就消防裝置建議(例如緊急照明設備、方向指示牌、出口標誌、火警警報系統、喉轆系統及認可的人手操作手提器具)所提出的意見(詳載於文件第 10.1.7(a)(i)至(v)段)。發展藍圖應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，並清楚顯示擬議安裝的消防裝置位置；

- (h) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即事先未獲古物古蹟辦事處的書面同意，不得進行挖掘工程；以及
- (i) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

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-PH/571 在劃為「農業」地帶的

元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2831 號至
第 2841 號、第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)、
第 2846 號(部分)、第 2847 號、第 2848 號、
第 2849 號 A 分段、第 2849 號 B 分段(部分)、
第 2849 號 C 分段(部分)、第 2850 號(部分)、
第 2853 號(部分)、第 2855 號 A 分段(部分)及
第 2855 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
興建臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/571 號)

簡介和提問部分

86. 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) 興建臨時騎術學校，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)報告，過去三年曾有一宗關於申請地點的投訴，指該處在二零零八年九月間排放不合規格的廢水。不過，在根據《水污染管制條例》申領牌照的有效期內，並無發現觸犯條例情況。他原則上不反對該申請；

- (d) 在法定公布期內收到八鄉橫台山村代表的一份公眾意見書，表示應改良該處下游的去水道。由於在雨季期間通道會出現水浸，如排水問題無法解決，他便會反對該申請；

[鄭心怡女士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述評估，不反對該申請。發展項目並非與附近土地用途不協調。批准臨時性質的申請，不會窒礙「農業」地帶長遠的規劃意向。由於申請人並無履行先前規劃申請的許可條件，建議批給較短的履行條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件情況。亦須告知申請人，如規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，再次提出申請不會獲從優考慮。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 委員普遍認為可批准該宗申請。主席指出有關規劃許可附帶條件(a)項限定運作時間由上午八時至中午，以及由下午三時至八時，造成過多限制，建議在規劃許可有效期內，運作時間限定由上午八時至下午八時。委員表示同意。

[劉志宏先生此時暫時離席。]

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，有關用途的運作時間限定由上午八時至下午八時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年

三月五日或之前)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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況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三個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月五日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如未有在規劃許可有效期內履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)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
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續用作申請用途前，規劃許可應已續期；
- (b) 批給較短的履行條件期限，以便監察履行規劃許可附帶條件情況；
- (c) 如規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，再次提出申請不會獲從優考慮；
- (d) 與申請地點的其他有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (e) 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，不得搭建構築物。他最近進行視察時，發現申請地點有違例構築物，並在未有徵得元朗地政處批准的情況下，佔用申請地點的政府土地。關於這點，元朗地政處保留對這些違例事項採取執行管制／管制行動的權利。現時佔用的地方與申請所述略有不同，申請人應就有關差異情況作出澄清。申請人／土地擁有人應申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准短期豁免書及短期租約，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照元朗區既定的執行契約條款／管制計劃，對註冊土地擁有人／佔用人採取適當的執行管制／管制行動。申請地點可由錦田路經一條非正式路徑到達，並須穿過廣闊的私人土地及政府土地。元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。此外，即使其後提出的建議獲得批准，元朗地政處不保證申請人在擬議申請短期豁免書及短期租約的土地獲得通行權；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應述明所有擬議／現時由申請地點導引徑流的排水渠／水管尺碼，並在申請地點各排水口設置排水井連隔器；
- (g) 依照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾。擬議用途所排放的污水須受《水污染管制條

例》(第 358 章)規管。須提醒申請人根據《水污染管制條例》所須履行的責任；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的違例構築物須移走，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，就違例構築物採取行動。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作貨倉及辦公室，可視為臨時建築物，須加以管制。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請地點並非連接一條超過 4.5 米闊的指定道路，因此須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (j) 留意消防處處長的意見，即預期在考慮構築物的設計／性質時，消防裝置是須予提供的設施，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考城規會文件附錄 III 的規定。另外，發展藍圖應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，而建築圖則應清楚顯示擬安裝的消防裝置位置。如申請人打算申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即從公眾潔淨角度而言，申請人應確保有關行業的運作不會對環境構成滋擾，而所有從行業產生的廢物，應由使用者自費妥為處置，不得棄置在收集垃圾設施內；以及

- (1) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗連林村郊野公園，在申請地點及附近地區均有魚塘。應採用良好作業方法及落實妥善的紓緩影響措施，以免侵佔附近郊野公園及干擾魚塘的養魚活動。

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/583 擬在劃為「綜合發展區」地帶的

元朗廈村第 125 約地段第 766 號

臨時露天存放雲石及建築材料(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/583 號)

簡介和提問部分

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

[劉志宏博士此時應邀出席會議。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放雲石及建築材料(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」)不支持這宗申請，因為申請地點及通道(屏廈路)沿線均有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請人先前未能履行規劃許可(編號 A/YL-HT/536)有關美化環境的附帶條件，以處理對景觀造成的中度不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可對臨時露天貯物用途予以容忍，為期三

年。申請地點屬於城規會規劃指引編號 13E 所指的第一類地區。有關發展與北面和西面的露天貯物用途並非不相協調。即使批准這宗規劃申請，亦不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以落實，因為現時仍沒有計劃落實分區計劃大綱圖上劃定的用途。為紓緩可能對環境和景觀造成的影響，規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，限制有關地點的作業時間和活動類別，並要求落實美化環境措施。由於先前的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議批給較短的規劃許可履行期限。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 主席表示，有關發展與毗鄰用途互相協調。可對屬臨時性質的發展予以容忍，為期三年，並附加規劃許可附帶條件。

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時於申請地點內進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內進行切割、拆卸、清潔、維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣的五米範圍內，物料的堆疊高度不得超過圍欄的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年三月五日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，以紓緩對景觀的不良影響，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，有關保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年六月五日或之前)落實，而有關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的三個月內(即二零零九年三月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年六月五日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施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的三個月內(即二零零九年三月五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點進行發展；
- (b) 批給較短的規劃許可履行期限，以便監察申請地點

及附近地區的情況，以及規劃許可附帶條件的履行情況。倘現時批給的規劃許可再次因未能在指定時間內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，當申請人再提出規劃申請時，將不獲從寬考慮；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須澄清現時佔用申請地點的用途與申請所涉用途的差異，並須申請短期租約，以便把違例佔用政府土地的情況納入法定規管內；
- (e) 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》的最新版本；
- (f) 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》及相關規例容忍現時在申請地點搭建的任何違例構築物；如發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動；《建築物條例》訂明，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；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就這宗申請的排水建議而提出的意見：
 - (i) 排水建議須提供接駁渠的詳情及排放點的資料；
 - (ii) 申請人須提交圍牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；在圍牆兩邊須建造尺寸合適的明渠或在圍牆底部建造適當的排水口，疏導附近地區的雨水；
 - (iii) 申請人須確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點額外產生的水流排放。就擬在有關地段外進行的所有擬議排水工程徵

詢元朗地政專員的意見，並徵求有關地段擁有人的同意；以及

- (iv) 排水建議須註明擬議／現有渠道的尺寸、斜度及流向；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核從屏廈路通往申請地點的通道的土地類別，澄清這通道的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；以及
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據「屏廈路改善工程(厦村段)」(合約編號CV/2006/01)進行的屏廈路擴闊工程已在二零零七年十二月展開，並會在二零一零年年底前竣工。擴闊道路工程期間，經屏廈路通往申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索償。在擬議改善工程完成後，屏廈路路面會升高；因此，為配合該工程起見，申請人日後或須自費進行所需的更改工程，包括更改往來申請地點的通道。

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-NSW/186 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第 115 約
地段第 732 號 A 分段及第 732 號 B 分段
重建宗教機構(中華基督教禮賢會)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/186 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 擬重建宗教機構(中華基督教禮賢會)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然擬議宗教建築物高 13.5 米(主水平基準上約 20 米)，比「未決定用途」地帶內不少屋宇更高，但其高度仍低於同一個「未決定用途」地帶內最高建築物的高度(主水平基準上 24.8 米)。就有關地點而言，擬議建築物高度並非不可接受；
- (d) 在法定公布期內並無接獲任何公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。現有建議涉及在有權發展約 242.75 平方米室內面積的地點重建現有的教堂。新教堂的擬議上蓋面積約為 299 平方米，只略為超過建築許可證准許的限度。擬議教堂與附近毗鄰的土地用途並非不相協調。擬議地積比率為 1.85 倍，屬可以接受水平。擬議教堂不會對附近地區造成重大不良影響。因此，建議小組委員會根據這宗申請的個別情況作出考慮。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 主席表示，重建教堂對附近地區造成不良影響的可能性不大。

99. 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十二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 就申請地點提交美化環境建議(連保護樹木計劃)，

而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，落實有關美化環境建議(連保護樹木計劃)，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 就上文(e)項條件而言，提供建議的緊急車輛通道、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。

100. 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，即申請人在落實擬議發展前，須事先申請換地；
- (b) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須根據《環境運輸及工務局技術通告第 3/2006 號》處理在申請地點內的現有樹木；
- (c) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定將會在收到危險牌照的正式申請後釐訂。應按照根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定，提供緊急車輛通道。倘緊急車輛通道未能符合上述規定，須申請豁免遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供合標準的緊急車輛通道的規定，並須因應情況改善消防措施；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須證明通往申請地點的通道符合《建築物(規劃)規例》

第 5 條的規定，以及提供的緊急車輛通道符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。申請人可能須提交文件，證明申請人已獲給予通行權，使用私人土地及元朗東成里路。發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂。當局將會在申請人正式提交建築圖則時提出詳細的意見；以及

- (e) 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》制定的《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上述地點搭建任何構築物前，應與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓架空電纜／電纜桿的路線，使其遠離擬議發展附近一帶。

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-ST/353 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部份)、
第 47 號(部份)、第 170 號餘段及
第 174 號 C 分段餘段和毗連政府土地
闢設臨時汽車零件及配件零售店連輔助設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/353 號)

簡介和提問部分

101. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年十一月十八日要求延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備進一步補充資料支持這宗申請。

商議部分

102. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、關婉玲女士和梁美玲女士出席會議解答委員的提問。陳先生、林先生、關女士和梁女士此時離席。]

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應邀出席會議。]

議程項目 24

[閉門會議]

議程項目 25

其他事項

107. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。