

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年五月七日下午二時三十分舉行的
第 417 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳家樂先生

副主席

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

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
張少猷先生

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)

茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳漢雲教授

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年四月二十三日第 416 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」)二零一零年四月二十三日第 416 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]

(a) 發還分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零一零年五月四日，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《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》發還城市規劃委員會以作修訂。二零一零年五月十四日，發還圖則一事於憲報上公布。

(b) 接獲的三宗城市規劃上訴個案

(i) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 5 號(5/10)
擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村第 20 約
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(申請編號：A/TP/435)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「城規會上訴委員會」)於二零一零年四月七日接獲一宗上訴。這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年一月二十二日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請涉及擬在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》上劃為「綠化地帶」的地方興建「新界豁免管制屋宇—小型屋宇」。由於有人關注這宗上訴是否及時提出，城規會上訴委員會只確認這宗上訴是於二零一零年五月三日接獲。城規會駁回這宗申請的理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合該區「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發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
 - (b) 申請地點部分位於打鐵坳村准許墓地的範圍內；
 - (c) 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的地點位於上段間接集水區內，該小型屋宇，如興建，未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能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) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良的影響，以及令該區天然環境的整體質素下降。
- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 6 號(6/10)
擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍何文田界限街 170C、170D、170E 及 170F 號
(九龍內地段第 3277 號 C 分段、D 分段、E 分段及
F 分段)的建築物高度限制，以作准許的住宅用途
(申請編號：A/K7/92)
-

4. 秘書報告，城規會上訴委員會接獲一宗上訴。這宗上訴反對城規會於二零一零年二月五日就覆核申請編號 A/K2/92 所作出的決定。有關申請涉及擬略為放寬《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/20》上「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制，以作准許的住宅用途。上訴人申請規劃許可，以便把申請地點的住宅發展的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米。二零一零年二月五日，城規會經覆核後決定把申請地點的建築物高度限制放寬 3 米(由主水平基

準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米)。上訴人就城規會的決定提出上訴，理由如下：

- (a) 城規會在作出決定時涉及越權；
 - (b) 城規會不能／不應任意／無理地擬訂經修訂的發展計劃，並單方面把該計劃強加於上訴人，特別是在沒有證據顯示經修訂的發展計劃是切實可行的情況；
 - (c) 有關決定是非常不合理的；以及
 - (d) 城規會在作出決定時，在程序上有不恰當之處。
- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 7 號(7/10)
在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 57 至 59 號
利達工業中心地下 6F 室(部分)經營商店及服務行業
(零售商店)
(申請編號：A/ST/687)
-

5. 秘書報告，城規會上訴委員會於二零一零年四月二十九日接獲一宗上訴。這宗上訴反對城規會於二零一零年三月二十六日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請涉及擬在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上劃為「工業」地帶的地方「經營商店及服務行業(零售商店)」。城規會駁回申請的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請處所並無設有與工業用途部分完全分隔的獨立逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的零售商店並不能接受。

6. 秘書表示，上述三宗上訴的聆訊日期有待確定。秘書處將按慣常做法代表城規會處理上訴事宜。

[馬錦華先生此時到席。]

(c) 上訴個案統計數字

7. 秘書說，截至二零一零年五月七日，城規會上訴委員會共有 26 宗個案有待聆訊。有關上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	137 宗
有待聆訊	:	26 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	300 宗

[茹建文先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LYT/10 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-LYT/13》，把粉嶺馬尾下簡頭村
50 及 54 號第 76 約地段第 2469 號餘段
由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-LYT/10 號)

8. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

丁雪儀女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

9. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

吳卓霖女士

潘祖流先生

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士向委員簡介申請的背景。

簡介和提問部分

11. 丁雪儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容就下列各方面簡介申請：

申請

- (a) 申請人是申請地點的擁有人，擬把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便進行擬議的單層屋宇發展(高 6 米)，供八人居住，住用總樓面面積為 270 平方米，並附設三個私家車車位；
- (b) 這宗申請涉及在申請地點內關設擬議車輛通道。申請人提交的申請書訂明，申請地點現有的植物將予保留，並擬在申請地點的無上蓋範圍栽種植物以美化環境；

政府部門的意見

- (c) 有關政府決策局／部門提出的意見詳載於文件第 9 段。有關意見的主要內容撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展及相連通道或會對毗連地區的生態造成影響，而且沒有資料證明擬議發展對河流及沿岸地區可能造成的影響可予紓緩。該區的整體農業活動十分活躍，有關土地亦被評定為復耕潛力高的「優質」農地。批准這宗申請，或會為該區的同類申請立下不良先例。
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。「農業」地帶不適合作住宅發展，

因為若鄰近的「農業用途」涉及禽畜飼養，住宅發展便會受到氣味及噪音的滋擾／影響。

- (iii) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為有關規劃許可不能訂明規劃許可附帶條件及指引性質的條款，要求申請人提交和落實排水建議，並確保有關用途不會對毗鄰地方的排水造成不良影響。
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗改劃用途地帶申請持保留態度。批准擬議的住宅地帶或會令同類申請數目增加，導致有關發展向市郊的農業地帶範圍擴大，因而削弱該區的鄉郊特色。申請人未有提交有關保留植物的品種及數量詳情。此外，已提交的美化環境建議亦沒有提供栽種計劃的詳情。由於並無現有車輛通道連接申請地點，擬議車輛通道或會對申請地點以外的現有景觀資源造成影響。因此，預計擬議發展會對景觀造成中度不良影響。倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，申請人無須取得規劃許可，便可進行有關住宅發展，屆時將無法紓緩對景觀可能造成的影響。

公眾的意見

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員指出，粉嶺區鄉事委員會主席及簡頭村原居民代表就這宗申請提出反對，理由是沿河岸闢設車輛通道和進行園景種植的建議存有疑點；擬議單層屋宇樓高 6 米，並非認可的高度；以及擬議發展涉嫌用作靈灰安置所。在法定公布期內，沒有接獲公眾的意見。

規劃署的意見

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持申請。有關內容撮錄如下：
 - (i) 申請地點內有果樹和若干空置構築物，該等構築物先前是民居、豬舍及雞舍，因此申請地點劃為「農業」地帶實屬恰當。申請地點位於較

大「農業」地帶的中部，四周主要被常耕及休耕農地包圍，因此，擬議發展屬零碎發展，並且遠離住宅羣，沒有適當的通道及基礎設施可供使用。倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，會為該區其他的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，並會對自然保育、農業、景觀、視覺效果及排水各方面造成不良影響。漁護署署長認為申請地點屬復耕潛力高的「優質」農地。

- (ii) 從環境、視覺效果、景觀、生態及排水的角度而言，有關政府部門均對這宗申請持保留態度。環保署署長不支持這宗申請。因為「農業」地帶的住宅發展會受到鄰近農業用途的氣味及噪音滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，沒有足夠資料說明有關發展對附近地區的視覺效果造成的影響，而且若干現有樹木可能會因闢設擬議的區內行車通道而受到影響。漁護署署長認為申請書內沒有資料證明擬議發展對丹山河及沿岸地區可能造成的影響可予紓緩。
- (iii) 就龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖而言，有三宗同類申請(編號 Y/NE-LYT/2、6 及 9)。申請編號 Y/NE-LYT/2 涉及最高地積比率為 0.2 倍的低層住宅發展，這宗申請於二零零六年八月十八日遭小組委員會拒絕。至於申請地點相同的申請編號 Y/NE-LYT/6 及 9，前者涉及地積比率為 0.34 倍的擬議住宅發展，由於過度發展，以致有關申請於二零零八年一月十八日遭小組委員會拒絕。儘管如此，擬把「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的申請編號 Y/NE-LYT/9 於二零零九年七月十日獲小組委員會同意申請的部分內容，因為有關地點位於較大「住宅(丙類)」地帶的緊鄰範圍，故可視為該地帶的延展部分。

[謝展寰先生此時到席。]

12. 主席繼而請申請人代表簡介改劃用途地帶建議。吳卓霖女士簡介擬議修訂的主要內容如下：

- (i) 申請人只希望在遠離已建設市區的地方物色良好的居住環境，以便為家人提供寧靜的居所。申請地點現有的四幢構築物存在已超過 40 年，現已殘破不堪。對該等構築物進行修葺所需的人力物力，等同重新興建一幢全新的屋宇；
- (ii) 申請人只計劃興建一幢單層屋宇。不過，由於「鄉村式發展」地帶是預留供原居村民興建三層高的村屋，因此申請人才提出在「住宅(丙類)」地帶建屋的建議。
- (iii) 申請人的繪圖上所示的車輛通道，是政府部門在進行丹山河渠務工程時建造的。申請人只打算把該車輛通道伸延至申請地點，並沒打算闢設一條新的車輛通道。
- (iv) 擬議單層屋宇可供八人居住。該處原有的化糞池將進行改善工程，以應付擬議屋宇住戶的需求。由於居民數目不多，將不大可能會對環境或排污設施造成不良影響。
- (v) 申請地點被視作靈灰安置所用途是一場誤會。在該處興建圍牆，只為保障申請人的私隱。擬議建築物高度訂為 6 米，以方便在天台安裝太陽能電池板。
- (vi) 申請地點的現有果樹會予保留。該圍牆將建於地界後移範圍，以便在圍牆外種植樹木，減少對視覺效果的影響。
- (vii) 申請人並非堅持所建議的「住宅(丙類)」地帶，但會接納政府提出的建議，或把申請地點劃為其他核准住宅地帶。

13. 委員備悉申請地點現時有構築物及設施，故詢問該處是否有人居住，而且有關構築物是否「農業」地帶的核准發展。

許惠強先生回答說，申請地點的現有構築物已存在多年，從最近的實地視察發現，該處現時無人居住。許惠強先生在回應主席的提問時解釋，據文件第 9.1.1(b)段所載，申請地點是受地政總署所批給的修訂租約規管的農地，須作「住宅、廚房和蔭棚」用途。茹建文先生表示，申請地點只限作農業用途，根據租約條款，事先未經地政總署批准，不得在該處搭建任何構築物。申請地段受屬於臨時牌照的修訂租約規管，地段擁有人可搭建為農業用途而設的「住宅、廚房和蔭棚」。一名委員詢問，根據租約條款及有關分區計劃大綱圖，該地段擁有人是否可以為現有構築物進行翻新工程。茹建文先生解釋，該地段擁有人可使用相同物料翻新現有構築物。許惠強先生說，據有關分區計劃大綱圖的《註釋》所載，翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者，無須取得城規會的規劃許可。

14. 申請人在回應主席的提問時解釋，該四幢現有構築物是於一九七零年代建造，其後於一九八零年代獲政府認可，並取得編號。她說，其中兩個構築物曾用作豬舍及雞舍，其餘兩個構築物則是廚房，在申請人購置該幅土地前，它們均被租出作住屋用途。申請人表示不知道該土地受修訂租約規管。

15. 由於申請人代表簡介完畢，委員也沒有進一步提問，主席告知她這宗申請的聆訊程序已經完成，城規會會在她離席後商議申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

16. 委員詢問有關新界豁免管制屋宇的資料及在有關地契和現有「農業」地帶內是否准許現有構築物翻建成新界豁免管制屋宇，茹建文先生在回應時解釋，新界豁免管制屋宇指樓高不超過三層、高度為 27 呎及覆蓋範圍不超過 700 平方呎的屋宇，根據《建築物條例(新界適用)條例》(121 章)，這類屋宇可獲豁免提交建築圖則。新界豁免管制屋宇與小型屋宇不同，後者是由地政總署根據小型屋宇政策管理，根據該項政策，年滿 18 歲的新界男性原居民可興建一幢新界豁免管制屋宇。茹建文先生續說，沙田、大埔及北區規劃專員先前從規劃角度解釋，在「農業」地帶內容許以新界豁免管制屋宇取代現有住用

建築物。不過，根據地契條款，申請地點只限作農業用途，並須符合修訂租約所訂明的「住宅、廚房和蔭棚」用途。該地段擁有人只可按照修訂租約的規定，翻建該等構築物。

17. 張少猷先生詢問，鑑於不少規劃申請是關於小型屋宇／新界豁免管制屋宇發展，為何在申請地點翻建新界豁免管制屋宇無須取得規劃許可。秘書解釋，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明在「農業」地帶內翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，均會獲得批准，因此無須取得規劃許可。不過，如擬建新的新界豁免管制屋宇，便須取得城規會的規劃許可。

18. 一名委員認為，申請地點是批作農業用途的土地，這項為單層屋宇發展而提出的擬議修訂，並無理據支持。另一名委員同意沒有充分理由支持偏離有關「農業」地帶的規劃意向，而且大型的單層屋宇發展亦與附近的用途不相協調。

19. 委員繼而細閱文件第 12.1 段所載述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。經進一步商議後，小組委員會會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 龍躍頭及軍地南地區「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請地點有復耕潛力高的良好耕地，故申請地點劃為「農業」地帶實屬恰當；
- (b) 申請書內沒有資料證明改劃用途地帶不會對附近地區的環境、視覺效果、景觀、生態及排水造成不良影響；以及
- (c) 申請地點位於較大「農業」地帶的中部，而鄰近地方的農業活動仍然活躍。倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，並會對生態、景觀、視覺效果及排水各方面造成不良影響。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及林葉蕙芬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/SK-TLS/37 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹村第 226 約地段第 252 號 A 分段及第 252 號 B 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-TLS/37 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留。擬議發展應盡量限於「鄉村式發展」地帶內。倘批准在「綠化地帶」內進行這類發展，會為日後同類發展立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，西貢民政事務專員亦無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 13 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而且用作應付小型屋宇需求的土地並非供不應求。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無就擬議發展提供充分理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。倘批准在「綠化地帶」內進行這類發展，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大不良影響。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

[劉智鵬博士此時返回議席。]

22. 張少猷先生表示，這宗申請所涉的兩幢屋宇對交通造成的影響可能不大，拒絕理由(b)項不應包括對交通造成不良影響。主席表示，拒絕理由所指的是同類申請均獲批准所造成的不良先例，並須留意井欄樹分區計劃大綱圖劃為「綠化地帶」的土地有 114.2 公頃。任志輝先生應主席的要求證實拒絕理由(b)項所關注的事項，是批准「綠化地帶」內的多宗小型屋宇申請所造成的累積影響，而並非現時這宗申請所涉的兩幢小型屋宇造成的交通影響。秘書解釋，倘委員關注批准多宗申請所造成的累積影響，可在拒絕理由中具體闡明。

23. 一名委員察悉申請地點及周圍地區已鋪築路面，並用作臨時停車場，因此現有用途已產生交通量。任志輝先生表示，申請地點在一九九四年之前有植物覆蓋，隨後於一九九八年進行平整，並用作露天停車場。倘證明停車場屬違例用途，規劃事務監督可採取強制執行行動。

24. 委員繼而討論文件第 14.1 段所載的不支持申請理由，並同意應作出適當修訂，以反映上述委員的意見。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) 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》，即井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而且申請人未有提交資料證明「鄉村式發展」地帶內沒有合適土地可作擬議新界豁免管制屋宇發展；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展侵佔「綠化地帶」，令該區的天然環境質素整體下降。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/110 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的
大嶼山礮石灣 37 號第 329 約地段第 661 號的
上蓋面積(由 25%改為 33.33%)及地積比率
(由 0.4 倍改為 0.5 倍)，以作准許的「屋宇」發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/110 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬上蓋面積(由 25%改為 33.33%)及地積比率(由 0.4 倍改為 0.5 倍)，以作准許的「屋宇」發展；
- (c) 政府部門的意見—— 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。根據申請人提交的樹木勘察，申請地點內有九棵樹木，除樹木編號 8

(下稱「T8」)外，其餘全部是狀態一般的常見品種。T8是一棵成齡的南洋杉，值得原地保留，作為申請地點的特色。雖然申請人在這宗申請中建議原地保留所有現有樹木，但對於能否在不嚴重損害樹根和樹冠的情況下保存樹木，她有所保留，因為樹木與擬議屋宇的覆蓋範圍非常接近。此外，當局認為擬把地積比率增加25%，並把上蓋面積增加33.32%，程度不算輕微。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為區內現有唯一連接申請地點的對外道路為嶼南道，屬於雙線不分隔車路，運載能力有限。這宗申請會為其他所有同類個案立下先例，倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近道路網絡的交通造成重大不良影響；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書。離島民政事務專員亦無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11段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點涉及一宗第12A條規劃申請(編號Y/SLC/1)，有關把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率限為0.6664倍、最大上蓋面積限為33.33%及最高建築物高度限為兩層(7.62米)。小組委員會於二零零八年八月一日決定同意改劃用途申請的部分內容，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率限為0.4倍，最大上蓋面積限為25%，以及最高建築物高度限為兩層(7.6米)，以配合圖則上「住宅(丙類)」地帶內核准的住宅發展密度。自此以後，規劃情況並無改變，而申請書內亦無提供任何資料，以證明發展建議有任何優點，以支持按建議放寬地積比率及上蓋面積限制。申請地點內有成齡樹及茂盛的植物，而申請書內並無提交資料，以證明能夠在不嚴重損害樹根和樹冠的情況下保存樹木。擬議放寬地積比率及上蓋面積的程度並不輕微，亦不可接受。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區現有及已計劃提供的基礎設施超出負荷。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 主席表示，沒有充分的規劃理據或規劃優點，以支持按申請建議放寬地積比率及上蓋面積。

28. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的不支持申請理由，並認為理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 沒有充分的規劃理據或規劃優點，以支持按建議放寬地積比率及上蓋面積；
- (b) 擬議地積比率為 0.5 倍，擬議上蓋面積為 33.33%，較「住宅(丙類)」地帶的准許地積比率及上蓋面積分別超出約 25% 及 33.32%。地積比率及上蓋面積的擬議放寬程度過大；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區現有及已計劃提供的基礎設施超出負荷。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/111 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山礮石灣 33 及 34 號毗鄰的政府土地設置私人發展計劃的公用設施裝置(污水喉管及雨水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/111 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(污水喉管及雨水渠)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，擬議雨水渠明顯是《環境影響評估條例》所指的指定工程。倘建議涉及《環境影響評估條例》所指的指定工程，在施工和運作前，必須取得環境許可證；
- (d) 在法定公布期內接獲三份由嘉道理農場暨植物園、綠色大嶼山協會及世界自然基金會提交的公眾意見書，全部均沒有反對這宗申請。嘉道理農場暨植物園及綠色大嶼山協會憂慮為擬議渠道工程挖土時，會在該區堆存泥土，並破壞樹木的根部。世界自然基金會關注砍伐樹木及污染附近河道的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議污水喉管及雨水渠是附屬於住宅發展項目的公用設施裝置，有關發展已在有條件的情況下獲得批准(規劃申請編號 A/SLC/78 及 A/SLC/80)。擬議裝置可確保獲核准的住宅發展項目不會對周圍地區造成排污、排水及環境方面的不良影響。擬議裝置包括 6 米長的污水喉管及 35 米長的雨水渠，均屬於必要的公用設施裝置。雖然計劃涉及若干挖土工程，而且公眾關注保護樹木及水質污染事宜，漁護署署長認為擬議裝置不會對附近樹木及河道造成任何影響。此外，污水喉管將在地底鋪設，並以金屬格柵遮蓋渠道。擬議裝置屬小型工程，不大可能對周圍地區的視野造成嚴重影響。為處理公眾就景觀和保護樹木事宜所提出的意見，建議加入一項有關美化環境建議連保護樹木建議的規劃許可附帶條件。有關堆存泥土問題及其他事宜，由於所涉位置在申請地點以外，已通知離島地政專員採取必要的行動。

30. 一名委員就文件第 9.1.3 段所載的環保署意見提出問題，謝展寰先生解釋，由於擬議雨水渠接近現有海岸保護區，有關工程便屬於《環境影響評估條例》所指的指定工程，在施工和運作前，必須取得環境許可證，應提醒申請人有關規定。主席表示已建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須留意環保署的意見。

商議部分

31. 張少猷先生建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人留意文件第 9.1.8 段所載的運輸署意見，即須查核任何連接嶼南道的施工／維修通道的土地類別。委員表示同意。

32. 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二零一四年五月七日止。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。這項許可須附加條件，即提交並落實美化環境建議連保護樹木建議，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即：
 - (i) 須確保凝土地台、隔沙井及 U 形渠道定線的設計配合周圍的天然環境；
 - (ii) 須謹慎調整擬議裝置的定線，以盡量減少對景觀造成影響，並避免干擾現有樹木；以及
 - (iii) 毗連獲核准住宅發展項目(即申請編號 A/SLC/80)地盤範圍的所有喉管和渠道，必須設於私人發展項目的地盤內，避免並盡量減少對「海岸保護區」地帶的政府土地上的植物造成滋擾；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管將會受到影響，發展商須承擔任何因受擬議發展影響而進行的改道工程費用；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即擬議雨水渠明顯是《環境影響評估條例》所指的指定工程。倘建議涉及《環境影響評估條例》所指的指定工程，在施工和運作前，必須取得環境許可證；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政監督查核任何連接嶼南道的施工／維修通道的土地類別。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和林葉蕙芬女士出席會議解答委員的提問。任先生和林葉蕙芬女士此時離席。]

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/191 擬在劃為「綠化地帶」的
上水吳屋村第 91 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/191 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內興建。雖然擬議發展預計不會令交通量大增，但批准這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。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，因為申請地點附近現時種有樹木。倘批准這宗申請，會令該區景觀質素進一步下降，並損害「綠化地帶」的完整性。沒有機會在申請地點採取景觀紓緩措施，以減低擬議發展對景觀造成的不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請地點南部侵佔附近的林地。申請地點先前草木茂盛，但該處樹木曾遭非法砍伐。倘批准這宗申請，可能會進一步助長在該區不當地砍伐樹木；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請。另一份公眾意見書由一名御皇庭居民提交，表示關注發展可能會造成屏風效應。創建香港反對這宗申請，理由是擬議發展位於劃為「綠化地帶」的地區，而有關地區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，以確保現有和未來居民的健康和福祉，以及提供優質的城市設計。北區民政事務專員表示吳屋村的原居民代表和居民代表支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席和有關的北區區議員則對申請沒有意見；以及

[劉智鵬博士此時返回議席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關申請大致上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，即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於吳屋村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，這宗申請應可從寬考慮。申請大致上符合城市規劃委員會就擬在「綠化地帶」進行發展而頒布的規劃指引編號 10，即申請地點非常接近吳屋村的鄉村範圍，而該處的土地不足以應付小型屋宇的需求。此外，擬建小型屋宇與吳屋村附近的鄉村布局及申請地點東面和南面的高層住宅發展並非不相協調。有關漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內只有雜草和草本植物，而申請人亦聲稱發展不涉及砍伐樹木。對於運輸署助理署長／新界的意見，申請地點位於緊連吳屋村「鄉村式發展」地帶以外的範圍，而且擬議發展不會導致交通量大幅增加。至於有公眾意見關注潛在的屏風效應，擬議小型屋宇只有三層，高度為 8.23 米，而東面的相關高層住宅發展(即御景峰)的高度則為 39 層或主水平基準以上 150 米。申請所涉的小型屋宇不大可能造成屏風效應。對於有公眾意見指有關地區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖及優質的城市設計，須留意獲諮詢的有關政府部門並沒有對這宗申請提出負面意見。

35. 主席詢問能否在不影響樹木的情況下興建小型屋宇，許惠強先生回應說，如圖 A-3 所示，申請地點非常接近一棵樹，因此建議加入一項規劃許可附帶條件，禁止砍伐申請地點內及周圍地區的現有樹木。

商議部分

36. 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二零一四年五月七日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 不得砍伐／影響申請地點內及周圍地區的現有樹木；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須提供適當的噪音緩解措施，以紓減毗鄰道路網所造成的滋擾；
- (b) 留意消防處處長的意見，即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
- (c) 留意有關許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展設置通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前先取得城規會的規劃許可。

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-KTS/285 在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1363 號
關設臨時辦公室及貨運／轉運設施(物流中心)
連附屬車輛停泊設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/285 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時辦公室及貨運／轉運設施(物流中心)連附屬車輛停泊設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請人應述明每日的車程數目，而並非「車輛每日僅數次往返」這類定性數據。車輛通道安排及泊車／上落客貨設施／車輛轉動空間安排須妥為註釋，並合乎比例，以及顯示車輛迴轉車身所需範圍，以供運輸署考慮。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點四周仍是荒地和菜田。申請地點易於前往，供水情況適合關設溫室和苗圃。申請地點附近常有耕作活動，而且申請地點是「優質」農地，復耕潛力「高」。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為該處曾具有怡人的鄉郊特色，綠意盎然，環境寧靜。此外，與攝於二零零六年十二月二十五日的航

攝照片比較，得悉申請地點原本是常耕農地，長有綠色植物。隨後綠色植物幾乎全被清除。現有景觀特色已大幅改變，並且受到嚴重干擾。；

- (d) 北區民政事務專員表示，有關的北區區議員、蕉徑的原居民代表及居民代表均反對這宗申請。在首次法定公布期內，接獲兩份公眾意見書，由一名北區區議員、19名區內村民(信件的內容劃一)、營盤村的鄉公所及一名市民提交。除一名市民表示「支持」外，其他提意見人全部反對這宗申請，主要理由與農業發展、排水、環境、交通和道路安全有關。在第二次公布期內，接獲14份公眾意見書，由同一名北區區議員、12名區內村民(其中九名村民以內容劃一的信件提交)及一名市民提交。除一名市民表示「沒有意見」外，全部提意見人均以類似理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合古洞南地區內「農業」地帶的規劃意向。周圍地區饒富鄉郊特色，主要是常耕和休耕農地，有村屋和臨時構築物夾雜其中，與申請所涉用途不相協調。申請地點原本是常耕農地，長有綠色植物。隨後違例用途佔用申請地點後，綠色植物幾乎全被清除。現有景觀特色或資源已大幅改變，並且受到嚴重干擾。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類個案立下不良先例，進一步破壞附近地方現時的景觀質素。申請書內並無提供任何資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的景觀造成不良影響。申請書內並無提供任何資料，以證明申請所涉用途不會對周圍地區的交通和環境造成不良影響。預計有關發展會對周圍地區的交通、景觀及環境造成不良影響。在同一「農業」地帶內，沒有先前或同類申請曾獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，導致優質農地減少，累積影響所及，會對周圍地區的交通、景觀及環境造成影響。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 張少猷先生表示，根據運輸署在文件第 9.1.2 段提出的意見，由於欠缺若干資料，運輸署無法支持這宗申請。運輸署沒有推斷這宗申請會對交通造成不良影響。主席詢問運輸署能否因應申請所涉用途(即貨運／轉運設施(物流中心))的性質，就對交通造成的影響，提出專業意見。張先生表示，申請人提供的資料不足，運輸署無法推斷交通會受到不良影響。

41. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載不支持申請的理由，並同意應作出適當修訂，以反映上述委員的意見。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) 這宗申請不符合古洞南地區內「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 周圍地區的土地用途饒富鄉郊特色，主要是常耕和休耕農地，有若干住用構築物夾雜其中，與有關發展不相協調。預計有關發展會對周圍地區的景觀及環境造成不良影響；以及
- (c) 申請人未能證明申請所涉發展不會對周圍地區的交通造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致優質農地被佔用，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

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-KTS/286 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1493 號 B 分段及第 1494 號 B 分段第 2 小分段興建郊野學習中心
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/286 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議郊野學習中心；

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界未能支持這宗申請，因為申請人仍未提供有關旅遊巴士的大小(長度)和行車次數的資料，而且未能證明在申請地點內設置上落客區是否可行。申請人須補充粉錦公路的避車處旁的現有行人路能否容納 100 名訪客排隊上落車。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位置方便，適合作苗圃公園或溫室耕種用途，復耕潛力高；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、蓮塘尾的原居民代表及居民代表、蕉徑的居民代表和營盤的居民代表均反對這宗申請，因為擬議發展會對附近地區的交通、道路／行人安全、「風水」和環境造成不良影響，並會影響附近東江水管的結構。有關北區區議員以交通理由反對

這宗申請。蕉徑的原居民代表對這宗申請沒有意見。在法定公布期內，接獲一名公眾人士和上水區鄉事委員會主席所提交的兩份公眾意見書。該名公眾人士支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席則反對這宗申請，因為擬議發展會對附近地區寧靜的環境造成不良影響，並會影響附近東江水管的結構；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，適合作苗圃公園和溫室耕種用途。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請人仍未提供有關旅遊巴士的大小(長度)和行車車次的資料，以及未知在申請地點設立等候／落客區是否可行。小組委員會先前從未批准該「農業」地帶內任何或同類申請。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對附近地區的交通造成不良影響。北區區議員、上水區鄉事委員會主席、蓮塘尾的原居民代表及居民代表、蕉徑的居民代表和營盤的居民代表均反對這宗申請。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 張少猷先生表示，根據運輸署在文件第 9.1.2 段提出的意見，由於申請人尚未提交若干資料，運輸署無法評審這宗申請，故未能支持這宗申請。運輸署沒有推斷這宗申請會對交通造成不良影響。秘書表示可修訂文件第 14.1(c)段建議的反對理由，述明批准有關申請會造成累積影響。

45. 委員繼而討論文件第 14.1 段所載的不支持申請理由，並同意應作出適當修訂，以反映上述委員的意見。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) 這宗申請不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 申請人未能提供資料證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區環境的質素普遍下降。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/288 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段、第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放金屬物品，並闢設金屬工作室及車輛工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/288 號)

簡介和提問部分

46. 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) 臨時露天存放金屬物品，並闢設金屬工作室及車輛工場(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。自二零零七年以來，並無接獲有關申請地點環境方面的投訴(截至二零一零年一月)；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員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 11 段所載的評審結果，規劃署認為可對臨時用途予以容忍，為期三年。有關發展符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途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(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點先前曾兩次獲批給許可作類似用途。申請人已履行先前有申請的所有規劃許可附帶條件。就有關申請批給為期三年的臨時性質許可不會妨礙分區計劃大綱圖上「康樂」地帶的規劃意向，因為申請人已澄清無意把申請地點發展作康樂用途。由於規劃情況沒有重大改變，而申請人亦證明曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，現時這宗作類似用途的申請可獲從寬考慮。附近地區已用作闢設露天貯物場，有關發展不大可能造成重大的不良影響。就環保署署長的意見而言，過往三年並無接獲環境方面的投訴，而獲諮詢的區內人士對這宗申請並無意見。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 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，至二零一三年五月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何中型及重型貨車(包括貨櫃車)不得進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水渠必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，地盤平整工程產生的所有廢土必須蓋好，並採取保護措施，以免附近任何水道受污染或出現淤積的情況；
- (e) 在規劃許可有效期內，如事先未獲水務署署長批准，不得在抽洪集水區內排放污水；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何活動產生的所有廢物、淤泥及污染物，均須妥為棄置在抽洪集水區以外的地方；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點四邊須設置石壘及排水渠，以免令附近河道在暴雨時受到污染；
- (h) 在規劃許可有效期內，每個排水口均須設置排水截流器(例如油隔及截油器)，並須妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放燃油、潤滑劑及化學物料；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年八月七日或之前)，就在申請地點根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/184 及 A/NE-KTS/251)而裝設的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月七日或之前)提交車輛通道、上落客貨設施及泊車位的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年二月七日或之前)提供車輛通道、上落客貨設施及泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月七日或之前)提交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；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年二月七日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年二月七日或之前)落實有關美化環境及保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 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)、(e)、(f)、(g)或(h)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；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請地點的短期豁免書及短期租約事宜，與地政總署北區地政專員聯絡；
- (b) 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，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 須清拆申請地點內所有違例的建築工程／構築物，否則當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動；
 - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；以及
 - (iii) 若擬進行任何新工程，均須根據《建築物條例》由認可人士正式提出申請。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(2)條釐定發展密度；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即：
 - (i) 狀況記錄應包括現有水渠及水道的照片記錄，以及顯示照片拍攝位置的圖則；
 - (ii) 照片須顯示水渠的狀況良好及功能正常；以及
 - (iii) 須拍攝足夠數量的照片，反映排水系統的整體情況；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 申請地點位於抽洪集水區內，並與最接近的河道相距少於 30 米；
 - (ii) 排放污水時，須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》所載的規定；以及
 - (iii) 申請地點內現設有水管。在水管中線起計 1.5 米的範圍內，不得設置或搭建任何構築物或構築物支架(邊界圍欄除外)。水務署人員和其承辦商可隨時進入上述範圍，以鋪設、檢查、操作、保養和維修水管；
- (f) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，並提醒申請人為面積不超過 230 平方米的臨時建築物／構築物提供消防裝置時，須遵從下列建議：
- (i) 整幢建築物均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
 - (ii) 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 整幢建築物均須按照英國標準 5839-1：2002+A2：2008 和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統。須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達建築物的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；

- (v) 須視乎建築物使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；以及
- (g) 有關許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

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-KTS/289 擬在劃為「農業」地帶的
上水坑頭村第94約地段第469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-KTS/289號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對該申請有所保留。新界豁免管制屋宇應盡可能限於「鄉村式發展」地帶內興建；
- (d) 北區民政事務專員表示坑頭居民代表支持該申請，但坑頭原居村民代表及北區區議會的相關議員因農業發展、排水、水浸及環境問題而提出反對。在法

定公布期內收到來自一名北區區議員、創建香港及一名市民的三份公眾意見書。該名北區區議員基於農業發展、排水及環境理由，反對申請。創建香港提出反對，理由是該區欠缺提供優質設計及配套設施的鄉村可持續發展藍圖，令居住環境及住戶的福利受到不良影響，並造成健康、社會及日後的社會成本問題。該名市民則表示「並無意見」；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不反對該申請。擬建小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，即申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內，而同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。儘管申請地點完全位於「農業」地帶內，但由於申請地點已鋪築路面及用作停車場已有一段時間，復耕潛力不大。擬議用途與附近鄉村環境並非不協調。關於運輸署助理署長／新界的意見，申請地點在緊接坑頭村的「鄉村式發展」地帶的西面，完全位於該村的「鄉村範圍」內。至於公眾提出的意見，先前有 31 宗同類的小型屋宇申請獲得批准，所涉地點完全位於或部分位於「農業」地帶內。由於有關政府部門並無反對，該申請可獲從寬考慮。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 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二零一四年五月七日止。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。規劃許可須遵照以下條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到地政總署轉介的正式申請後，會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行路面工程前，按需要情況向城規會取得規劃許可。

[馬錦華先生此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/421 在劃為「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)及毗連政府土地闢設臨時電腦拆解處理工場，並進行附屬貯物及辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/421 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時電腦拆解處理工場，並進行附屬貯物及辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界在現階段不支持這宗申請，理由是申請書內並無有關地點出入口安排的詳細資料，亦未有提供申請地點內貨物起卸處、泊車安排和車輛運轉空間的詳情。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有住用構築物，預期擬議發展會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，儘管預計有關發展不會對現有景觀特色及資源造成重大改變或滋擾，擬議用途與四周的住宅環境不相協調；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員指出，粉嶺區鄉事委員會主席、馬料水新村的原居民代表和居民代表、龍躍頭的居民代表和原居民代表均反對這宗申請，理由是擬議發展會對環境、交通和健康造成不

良影響，而且在環保署署長進行實地巡查時，當地村民並沒有出現。有關的北區區議員暨龍躍頭的原居民代表和另一名龍躍頭的原居民代表則對這宗申請沒有意見。在法定公布期內接獲一份公眾意見書，市民表示對申請有所保留，理由是擬議電腦拆解處理工場或會對環境和公眾健康造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持這宗申請。這宗申請不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，亦無有力理據支持偏離該地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與附近具鄉郊特色的土地用途不相協調。在申請地點上進行的工場活動可能會對附近的易受影響設施造成噪音滋擾。就此，環保署署長不支持這宗申請，因為鄰近有住用構築物，最接近的構築物與申請地點相距25米。此外，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通造成不良影響。區內人士，包括粉嶺區鄉事委員會主席、馬料水新村及龍躍頭的原居民代表和居民代表，均反對這宗申請。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 一名委員得悉當局於二零一零年三月十六日向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求他在二零一零年六月十六日或以前終止有關違例發展，故詢問三個月期限是否《城市規劃條例》所訂的規定，並詢問可否縮短有關期限。許惠強先生回答說，該條例並無明確訂明終止違例發展的時限，而三個月時間是供拆除違例發展的合理期限。主席解釋，該條例沒有明確規定應批給的期限，但涉及強制執行通知書的個案一般會有三個月時間，讓經營者有時間遷移／結束有關業務。如屬重複違例個案，當局或會考慮縮短有關期限。如有關用途對環境造成重大影響或對附近居民造成滋擾，當局或會考慮根據該條例發出停止發展通知書，要求經營者在極短時間內終止違例發展。主席備悉委員提出的關注事宜後，要求沙田、大埔及北區規劃專員與規劃署中央執行管制及檢控組聯絡，考慮委員所提

出的建議，縮短終止某類違例發展(例如對環境造成重大影響的違例發展)的期限。另一名委員同意以上做法。

57. 張少猷先生表示，根據文件第 9.1.2 段所載由運輸署提出的意見，運輸署不支持這宗申請，因為運輸署未能取得一些詳細資料來評審這宗申請，運輸署並沒有斷定這宗申請不會造成不良交通影響和交通累積影響。張先生說，文件第 12.1(b) 段及第 12.1(c) 段建議的拒絕理由應予適當修訂，以反映運輸署提出的關注事宜。秘書說，有關交通方面的拒絕理由將予修訂。

58. 委員繼而細閱文件第 12.1 段所載述不支持申請的理由，並同意有關理由須予適當修訂，以反映委員提出的上述意見。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，或會獲得批准。申請書內並無有力理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的住用構築物並不協調，會對附近地區的環境造成不良影響；
- (c) 申請人未能證明申請所涉發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「住宅(丙類)」地帶的其他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，會對該區的環境造成不良影響。

[鄭心怡女士此時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議解答委員的詢問。丁女士此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/698 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港中文大學李慧珍樓地庫 LG01 室
經營商店及服務行業(銀行)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/698 號)

59. 陳家樂先生、陳仲尼先生、劉智鵬博士和盧偉國博士近期與標題處所的經營者東亞銀行有業務往來，已就這宗申請申報利益。

[陳家樂先生、陳仲尼先生、劉智鵬博士和盧偉國博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

60. 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) 商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田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——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。所申請開設的銀行與標題大廈和附近地區的教育用途看來並非不相協調。銀行規模細小(面積約 42.6 平方米)，並不會影響大學普遍作大專教育用途的性質或大廈作教育用途

的樓面空間，預計該區的交通、環境和基建不會受到不良影響。獲徵詢意見的所有政府部門均沒有對申請提出負面意見。這宗申請與小組委員會於二零零九年三月二十七日批准的先前申請（編號A/ST/678）相同，而自批出先前許可以來，規劃情況並無改變。然而，由於先前的許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行條件的進度。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內（即二零一零年八月七日或之前）提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內（即二零一零年十一月七日或之前）落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件（a）或（b）項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，以批准申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如銀行與工場之間須以抗火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。就這宗申請附加的規劃許可附帶條件，申請人應提供平面圖則和有效的 FS251，內容涵蓋標題處所的額外視像火警警報裝置、消防喉轆和手控火警警報裝置。

[陳家樂先生、陳仲尼先生和盧偉國博士此時返回會議席上。]

[鄭心怡女士和茹建文先生此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/699 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 41 至 43 號安華工業大廈地下 A4 室
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/699 號)

簡介和提問部分

64. 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) 商店及服務行業(快餐店)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途，為期三年。申請的快餐店與同一工業樓宇地下用作工業和商業混合用途的毗連單位並非不相協調。快餐店規模細小(約 26 平方米)，不會導致工業樓面空間大幅流失。鑑於申請用途規模細小及其運作性質，預計附近地區的環境、衛生和配套設施不會受到不良影響。獲徵詢意見的所有政府部門並無對申請提出負面意見或反對。建議給予為期三年的臨時許可，以免妨礙該處所用作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。由於先前的規劃許可(申請編號 A/ST/679)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行有關條件的進度。

65. 主席留意到申請處所似乎佔用圖 A-4 所示的半個商店，因此詢問毗連處所是否已獲批給規劃許可，許惠強先生答稱毗連處所已取得規劃許可。

商議部分

66. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年八月七日或之前)提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時許可，以便小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙該處所用作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，以便獲准用作申請用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途應符合《建築物條例》的規定。舉例說，商店與其他工場之間應以抗火時效不少於兩小時的分隔牆隔開。當局接獲食物業處所的牌照申請後，會按情況適當地制訂建築安全規定；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即顧客須只可在該處所內排隊輪候，不得阻礙公共行人徑的流通；
- (g) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店僅可獲發「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照，申領「普通食肆」或「小食食肆」牌照並按此運作，不會獲得

接納。詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則或發牌當局的轉介申請後制定；

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即根據《食物業規例》(第 132 章)第 4 條，「食物業指有人為營業目的而從事食物處理或以售賣機形式出售食物的行業或業務」。任何食物攤檔(包括快餐店)經營者如配製食物，出售供顧客在處所以外地方進食，必須申領「食物製造廠牌照」。不過，如配製的食物是出售供顧客在設有座位的處所內進食，則須申領食肆牌照。簽發上述牌照，主要的先決條件是須提供自來水、洗滌設施、洗手間設施及適當的廢物排放系統；以及

- (i) 參考城規會在二零零七年九月頒布的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，留意所須跟進的步驟，以便履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/402 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」地方的
大埔林村新村第 19 約地段第 1967 號
翻建新界豁免管制屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/402 號)

簡介和提問部分

68. 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) 翻建新界豁免管制屋宇；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對位於顯示為「道路」區的申請地點有所保留，因為沒有計劃擴闊林錦公路的相關路段，而該申請涉及一項現有發展，只有一小部分侵佔顯示為「道路」的地方。他認為在有特殊情況支持下，該申請可予容忍；
- (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——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請涉及翻建一幢新界豁免管制屋宇，申請地點約有 82.7% 的地方 (即 35 平方米) 劃為「鄉村式發展」地帶，而大約 17.3% (即 7.3 平方米，相當於屋宇的兩米闊範圍) 則侵佔了分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。關於運輸署助理署長／新界的意見，由於該申請涉及一項現有發展，並且只有小部分地方侵佔了顯示為「道路」的地方，他認為在有特殊情況支持下，該申請可予容忍。申請地點位於塘面村、新村老圍和林村新村的「鄉村範圍」。由於該地點是於一八九八年前批出的舊批屋宇地段，這宗申請主要涉及翻新現有屋宇，大埔地政專員並不反對。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 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二零一四年五月七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議發展的實際建築工程必須待公共排污網竣工後方可展開；
- (b) 擬議發展應預留足夠空間，接駁公共排污網；
- (c) 在簽立批地文件前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並夾附圖則，顯示在有關地段內污水管及接駁點的建造、運作和維修保養情況；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即申請人須密切留意擬議污水收集計劃的最新情況，而渠務署亦會將有關情況通知村代表。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/403 為批給在劃為「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的規劃許可(申請編號 A/NE-LT/372)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/403 號)

簡介和提問部分

72. 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) 為批給臨時露天公眾停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LT/372)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途，為期三年。臨時公眾停車場與附近土地的村屋、休耕農地和空地環境的特色並非不相協調。在過渡期批准該臨時用途，並不會妨礙該區的長遠規劃意向。小組委員會自二零零一年以來，曾根據編號 A/NE-LT/250、314 和 372 的申請批給規劃許可，用作臨時露天公眾停

車場。該等申請的所有規劃許可附帶條件均已履行。在批出先前許可後，該區的規劃情況並無重大改變。申請臨時停車場用途不大可能對附近地區的環境、交通、排水、景觀或水質造成重大的不良影響。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零一三年五月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由申請地點通往林錦公路的通道應時刻妥為保養；
- (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，而為美化環境所栽種的植物亦應時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，應時刻妥為執行預防措施，防止上段間接集水區水質受到污染；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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的任何時間，不得在申請地點停泊重型車輛；以及
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間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。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 申請人須嚴格遵守水務署總工程師／發展(2)於文件附錄 III 提出的條件；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即不得在申請地點進行大型填土或鋪築工程，而申請地點範圍內的排水設施應定期清理和保養，以確保運作正常；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在之處沒有公共排污駁引設施。倘申請地點產生污水，應就污水處理及排放規定徵詢環境保護署署長的意見；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即臨時停車場的運作不應對由林錦公路往鄉村內部的消防通道造成不良影響。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/70 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢北約官坑村第 218 約地段第 231 號 A 分段及第 231 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/70 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 11 份反對申請的公眾意見書，提意見人是官坑村村代表和居民，公眾主要的意見包括：(a)申請人並非官坑村原居村民，批准申請會影響官坑村原居村民的權益。官坑村村代表和地政總署之間曾達成協議，不准非原居村民申請土地在官坑村的「鄉村範圍」內興建屋宇；(b)申請地點至少 50%或以上地方位於劃為「綠化地帶」的範圍，而作為該村的資產，有關範圍應繼續讓公眾使用；(c)擬議發展會導致通往官坑村的唯一通道進一步縮窄，增加交通意外風險；(d)由於申請地點接近濾水廠，官坑村屬高風險地區，人口不應有所增加；以及(e)擬議小型屋宇位於升高的地面，令附近建築物的海景受到阻擋，並對該村的風水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。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」，因為申請地點完全位於官坑村的「鄉村範圍」，擬議小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而官坑村「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍缺乏。擬議發展與附近的鄉郊環境大致協調，亦不涉及大規模清除現有天然植物，不大可能對附近地區的環境、排水和交通造成嚴重的不良影響。這宗申請大致符合關於在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定。對於公眾意見提及原居村民的身分問題，大埔地政專員表示申請人是塔門的原

居村民。在地政總署處理個案時，倘區內人士沒有在小型屋宇申請階段提出反對，跨村申請是容許的。他亦指出地政總署和官坑村並沒有就禁止跨村申請達成協議。關於公眾就通往官坑村的鄉村通道和西沙路所提意見，運輸署助理署長／新界表示西沙路路口和往官坑的通道並非交通黑點，當局並沒有計劃擴闊西沙路的相關路段。對於有公眾提及景觀、環境風險和風水的問題，獲徵詢意見的政府部門並無反對申請。在考慮規劃申請時，風水問題並非重要的因素。

77. 一名委員詢問官坑村村代表和地政總署之間是否一如村民所言，曾達成協議。鄭禮森女士答稱，大埔地政專員證實並沒有訂定禁止跨村申請的協議。若區內人士沒有在小型屋宇申請階段提出反對，方可准許跨村申請。

78. 兩名委員留意到申請的小型屋宇十分接近通道，因而關注到一些區內村民所提出的交通影響問題。一名委員參考圖 A-3，留意到申請地點的邊緣與暗渠相當接近，於是詢問可否將屋宇的覆蓋範圍由東面的水渠後移。一名委員則詢問該道路是否通往該村的唯一通道。鄭禮森女士回應指該通道是通往該村的唯一現有通道。主席詢問有關通道能否向東擴闊，鄭禮森女士回應時指通道東面是政府土地。主席表示現有的通道可能不合規格，日後沿東面的政府土地擴闊路面，大概是可行的。張少猷先生表示，擴闊西沙路的項目只限於擴闊西沙路和該通道的路口，而項目範圍不會伸延至並非由運輸署管理的鄉村通道。一名委員表示區內人士反對這宗申請，原因是如圖 A-2 所示，這幢屋宇是村內唯一侵佔「綠化地帶」的小型屋宇，而且涉及跨村申請。

79. 主席詢問這宗申請是否符合「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」(下稱「臨時準則」)，鄭禮森女士回應時表示該申請符合臨時準則，因為擬議小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

商議部分

80. 一名委員表示這宗申請符合臨時準則。他詢問能否加入一項指引性質條款，要求申請人把小型屋宇的擬議覆蓋範圍由暗渠和通道後移，以免影響現有的鄉村通道。委員大致表示同意。主席亦請地政總署在處理批地申請時，考慮納入有關移後屋宇的規定。

81. 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二零一四年五月七日止。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。有關許可須附加下列條件：

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

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意委員所關注問題，把小型屋宇的覆蓋範圍從通道後移，以免影響現有的鄉村通道；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，在施工期間應避免對附近斜坡的現有樹木造成影響；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即建議於申請地點範圍內種樹，以改善該區村屋發展的景觀質素；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即渠務署會根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 II 階段」的工程項目，計劃在官坑村闢設公共污水收集系統。有關項目尚在設計階段，暫定於二零一一年分階段展開工程，並於二零一八年分期陸續

完成。官坑村的公共污水收集系統落成後，環境保護署或會要求擁有人把屋宇的污水渠妥善接駁公共污水渠，而有關費用由屋宇擁有人支付；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即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和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。如在作業期間發現系統有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補，並應就有關系統失靈所造成損毀或滋擾而導致的申索和要求，作出彌償；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點現時沒有公共排污駁引設施。申請人須就有關發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即該區計劃敷設的公共污水渠稍後落成後，應把擬議小型屋宇接駁該污水渠；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即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。

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

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/3 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》把屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號、第 492 號、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號、第 501 號、第 502 號餘段、第 503 號、第 717 號餘段及毗連政府土地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以促進「宗教機構」(教堂)發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/3 號)

83. 小組委員會得悉申請人已表示他無法出席會議。

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生告知小組委員會，申請人於二零一零年四月二十九日和二零一零年五月五日提交了進一步資料，分別回應了環保署的意見(連同經修訂的環境影響評估報告)及總城市規劃師／城市設計及園境的意見(連同電腦合成照片)，有關資料已於二零一零年五月五日發給委員。劉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請

- (a) 申請人提交申請，擬修訂分區計劃大綱圖，把擬議教堂用地劃為「休憩用地」地帶的部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，以促進教堂發展。擬議教堂有七層(不計一層地庫)，高度約 30 米，非住用總樓面面積約 2 825 平方米及地積比率為 1.6 倍。擬議教堂包括 1 303 平方米的公眾休憩用地，其中 407 平方米為有蓋花園。申請人將負責公眾休憩用地的管理和保養工作。擬議教堂會使用申請地點北部的一條車輛通道；

- (b) 申請人已進行了技術評估，包括交通影響評估、環境影響評估、排污影響評估和樹木調查及樹木評估表；
- (c) 在申請地點範圍內有 11 棵樹木。申請人表示該等樹木並非罕見品種，而有關方面已進行了樹木調查，建議砍掉 10 棵樹木，因為樹木狀況欠佳、移植後生存率低，或樹冠闊而根球大，與交通規例有所衝突；但建議移植一棵樹，因其狀況良好，而且預計移植後的生存率較高。申請人建議在地下種植 26 棵樹木作為代償性栽種安排；
- (d) 由於教堂用地侵佔了在《屯門第 55、56、57、58 區發展藍圖草圖編號 L/TM-TME/B》(下稱「發展藍圖草圖」)上劃為「政府」地帶而指定作警署的土地，申請人建議把警署和消防局的用地互換。有關方面會根據《香港規劃標準與準則》的規定顧及警署和消防局的臨街面要求。互換建議可方便落實把有關地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的要求，以發展擬議宗教機構；

政府部門的意見

(e) 政府部門的意見撮錄如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)無法支持標題申請，因為申請人所提交的環境影響評估報告中有頗多仍未解決的問題；
- (ii) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，由於屯門區公眾休憩用地的整體供應較為足夠，他原則上不反對把部分「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的擬議申請，條件是當局已預留足夠且合適的休憩用地以應付區內居民的需要。他亦表示，目前沒有計劃要發展標題地區休憩用地。他原則上不反對申請人的建議，即由申請人負責將開放讓公眾使用的休憩用地的落實、管理和保養工作，條件是此建議須符合發展局規管私人發展商闢設公眾休憩用地的現行政策；

- (iii) 消防處處長表示，當局近期檢討了在該區提供消防設施的運作需要，認為應把救護車設施納入擬議消防局內，土地方面須能容納一個五個停車位的分區消防分局連救護站，最小地盤面積為 2 960 平方米及最小臨街面為 47 平方米。在符合上述條件的情況下，他原則上不反對互換擬議消防局和警署的預留用地；
- (iv) 警務處處長表示對改劃用途地帶以促進發展宗教機構的建議沒有意見。申請地點有部分地方侵佔了預留作未來警署的一塊用地，而考慮到青山公路和掃管笏的預計住宅發展和新界北部的其他基建發展，該塊用地仍然是需要的，除非提供一塊地盤面積相類似的替代用地，否則他不能釋出有關土地；

公眾的意見

- (f) 在法定公布期內接獲四份反對申請的公眾意見書，有關內容撮錄如下：
 - (i) 一名市民反對申請，因為他認為有其他合適用地可作宗教機構用途，而且申請會對一個容納「政府、機構或社區」用途的聯用綜合大樓施加不必要的規劃和設計限制。他擔心屯門東區會嚴重缺乏診所、街市、室內康樂中心、公共泳池、圖書館和社區會堂等社區設施。他認為申請地點的策略性位置和面積最適宜作為聯用綜合大樓，以容納該等社區設施；
 - (ii) 兩份意見書強烈反對申請，提意見人是掃管笏村村代表及屯門鄉事委員會代主席和屯門區議員陶錫源先生，反對理由是為附近居民預留休憩用地和附屬設施的土地甚為重要。此外，擬議發展與區內盛行的宗教活動不相協調，會影響該村的社區和諧；
 - (iii) 愛琴海岸業主委員會主席反對申請，理由是青山公路(大欖段)和青山公路(掃管笏段)沿線沒有康樂設施，數以千計的居民只能使用其他地區的康樂設施，極為不便。附近現正興建兩間小學和一間國際

學校，目前有迫切需要為該區提供休憩用地和康樂設施。這宗申請減少了預留作休憩用地的土地，完全漠視居民對休憩用地和康樂設施的急切需要；

規劃署的意見

- (g) 規劃署並不支持這宗申請，因為申請不符合《屯門第 55、56、57、58 區發展藍圖草圖編號 L/TM-TME/B》，影響已規劃的警署和消防局及休憩用地供應。因此，在發展藍圖尚未修訂的現階段考慮申請實屬過早。載於文件第 11 段的規劃及評估撮錄如下；
- (i) 擬議教堂用地位於分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶。申請地點切入發展藍圖草圖上的擬議警署和擬議消防局用地。目前沒有計劃要落實興建警署和消防局的建議。申請人就警署和消防局提出了經修訂的布局，把兩者的位置互換。警務處處長和消防處處長原則上不反對申請人就相關設施建議的經修訂布局，條件是地盤面積和形狀須符合他們的要求。由於此舉會導致該區的發展藍圖草圖必須作出重大修改，因而會影響擬議公眾設施和休憩用地發展，因此審慎的做法是在考慮用途地帶的修訂前，先根據既定程序檢討發展藍圖；
- (ii) 雖然標題教堂發展與附近的發展不會不相協調，但擬議 30 米高的建築物在現時的低層和開放式環境中造成的視覺影響值得關注。環保署署長在現階段並不支持申請，因為環境評估報告未能解決環境問題，特別是噪音問題；
- (iii) 申請人建議在有關發展項目地下闢設 1 303 平方米的公眾休憩用地(包括 407 平方米的有蓋花園)。雖然地下的公眾花園有 407 平方米的面積(約 31.3%)設有上蓋，但仍有約 896 平方米的面積是讓公眾享用的露天空間。康文署署長原則上不反對申請，而申請人表示會負責公眾休憩用地的興建、

保養和管理工作，條件是此建議須符合發展局規管私人發展商闢設公眾休憩用地的現行政策；

- (iv) 經考慮已規劃的人口後，在分區計劃大綱圖上約有 7 公頃的剩餘土地劃為「休憩用地」地帶。康文署署長表示不反對把部分「休憩用地」地帶作擬議教堂用途的申請，條件是當局已預留足夠且合適的休憩用地以應付區內居民的需要，而公眾亦願意接受；以及
- (v) 反對申請的公眾意見書共四份，提意見人是掃管笏村村代表、一名屯門區議員和愛琴海岸業主委員會，主要反對理由是屯門東區缺乏休憩用地和康樂設施。康文署署長表示屯門東區目前沒有已規劃的社區或康樂發展。此外，除了標題「休憩用地」地帶外，愛琴海岸西南面亦有一大塊未指定用途的「政府、機構或社區」用地(1.22 公頃)，相關政府部門倘提出要求，可以考慮作多項社區或康樂用途。至於區內人士關注的事宜，申請人在二零一零年四月八日的信中表示，他樂意與區內人士會面及作出解釋。

85. 劉長正先生回應主席詢問土地擁有權時表示，標題地點範圍內既有私人土地亦有政府土地，而申請人並非申請地點的擁有人。由於擬議消防局的用地要求有所改變，可以考慮檢討該區的土地用途地帶。

商議部分

86. 一名委員對能否落實「政府、機構或社區」設施有所懷疑，因為落實擬議警署和消防局涉及收回私人土地。該名委員對於在未知有關建議能否落實時檢討該區的土地用途有所保留。

87. 一名委員認為，既然消防處處長已要求提供較大的用地足以在消防局內容納救護車設施，當局無論如何有需要就預留作「政府、機構或社區」用途的土地進行檢討。秘書解釋，屯門及元朗規劃專員尚未展開土地用途檢討，並不確定所涉土地

能否容納所有擬議「政府、機構或社區」設施，包括消防局、警署和休憩用地。另一名委員同意應拒絕改劃用途地帶申請，並提出由規劃署決定是否須檢討發展藍圖。

88. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗改劃用途地帶以在該用地進行教堂發展的申請，理由是這會影響《屯門第 55、56、57、58 區發展藍圖草圖編號 L/TM-TME/B》，因為已規劃的警署和消防局的位置和設計及休憩用地供應需要大幅調整。因此，在發展藍圖尚未修訂的現階段考慮申請實屬過早。

[劉志宏博士此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 56 區第 374 約和第 375 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(並把上蓋面積限制(只限平台)由 25%略為放寬至不超過 36%，以及把建築物高度限制(只限平台)略為放寬至三層平台(設有園景康樂設施及停車場並附連機電與其他附屬設施)上加 10 層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

89. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一間附屬公司提出，而鄭恩基先生近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，故已就此項目申報利益。由於文件涉及申請人要求延期考慮申請，委員同意鄭先生可以留席。

90. 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三個星期準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/397 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶及
「住宅(甲類)20」地帶的
屯門湖景邨停車場及兆康苑停車場
關設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」
(申請編號 A/TM/356)的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/397 號)

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

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - | 現為房委會轄下策略小組委員會委員； |
| 茹建文先生
以地政總署助理
署長身分 | - | 現為地政總署署長的候補委員，地政總署署長出任房委會委員； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - | 現為民政事務總署署長的候補委員，民政事務總署署長出任房委會轄下策略小組委員會委員； |
| 陳漢雲教授和
盧偉國博士 | - | 房委會轄下建築小組委員會委員；以及 |
| 鄭恩基先生 | - | 配偶是房屋署助理署長(發展及採購)。 |

92. 小組委員會認為上述委員涉及直接利益關係，他們應就此項目暫時離席。由於主席已申報利益，委員同意由副主席主持有關此項目的會議。小組委員會亦得悉曾裕彤先生和陳漢雲教授已就不出席會議致歉。

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生和盧偉國博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」的規劃許可(申請編號 A/TM/356)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍臨時用途，為期三年。這宗申請是就根據申請編號 A/TM/356 批出的臨時許可要求續期。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34A)的規定，因為在批出先前的臨時許可後，附近地區的規劃情況並無重大改變。此外，這宗申請不會在規劃方面造成不良影響，而相關政府部門亦無對申請提出反對／負面意見。向非住戶出租的擬議公眾停車場剩餘車位，並非可扣減的總樓面面積。就湖景邨而言，住用和非住用地積比率為 3.83 倍和 0.05 倍，低於該「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制。然而，就「住宅(甲類)20」地帶內兆康苑所申請的剩餘公眾停車位，非住用總樓面面積為 4 298 平方米，超過分區計劃大綱圖訂定的非住用總樓面面積 7 365 平方米。就此個案而言，由於建議把住戶的停車位改為公眾停車位並無導致建築物增加密度或體積增加，放寬非住用總樓面面積限制可以接受。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 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，由二零一零年五月二十九日至二零一三年五月二十八日止，並須附加條件，即出租剩餘停車位時，湖景邨及兆康苑的住戶應可獲優先考慮，而出租予非住戶的擬議停車位數目應與運輸署署長議定。

96. 小組委員會亦同意告知申請人須留意屯門地政專員的意見，即在兆康苑預留一個停車位供政府使用，而警務處處長認為該停車位的位置可以接受。

[伍謝淑瑩女士和盧偉國博士此時返回會議席上。]

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/196 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門近桃園圍第 130 約地段第 836 號 D 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/TM-LTY Y/196 號)

簡介和提問部分

97. 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：

[陳家樂先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，提意見人是創建香港和桃園圍的鄉村委員會。創建香港反對申請，因為如在批給許可前沒有制訂可持續鄉村藍圖，可能會令生活環境進一步惡化，影響居民的福利及造成健康和社會問題。桃園圍鄉村委員會反對申請，是因為有關發展地點在「鄉村範圍」以外，嚴重影響該村的風水；以及

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所載的評估，並不反對這宗申請。根據「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」)，擬議小型屋宇的覆蓋範圍和申請地點如並非在認可鄉村的「鄉村範圍」及分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶界線內，除非情況十分特殊，否則一般不會獲得批准。倘有關個案有特殊情況支持，當局或會從寬考慮。申請人是因政府工程項目而受清拆影響的人士，並自一九九七年以來一直獲批給規劃許可。有鑑於此，該申請在有特殊情況支持下，獲當局從寬考慮，容許偏離臨時準則及「綠化地帶」內不可進行發展的一般推定。在批出先前許可後，規劃情況並無改變。此外，擬議發展沒有產生技術問題。當局並無接獲相關政府部門對申請提出的負面意見。擬議發展與附近用途和現有的鄉郊環境並非不相協調。

98. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

99. 張少猷先生留意到圖 A-2 顯示一條擬議車輛通道，建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須查核該擬議車輛通道的土地類別，以及管理及維修責任誰屬。

100. 一名委員留意到古物古蹟辦事處曾指出申請地點接近虎地下考古地點，詢問申請人是否須進行考古勘測。林秀霞女士回應時指出，古物古蹟辦事處一般不會建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請興建小型屋宇的人士進行考古影響評估。主席表示文件第 14.2(c) 段納入一項指引性質的條款，要求申請人在施工前進行考古調查。

101. 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二零一四年五月七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在清理申請地點前提交美化環境建議和保護樹木建議，並落實核准的美化環境和保護樹木建議，而有關建議及情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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，並向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (b) 留意消防處處長的意見，即須根據「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置；

- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即盡可能避免對附近其他樹木造成干擾；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即由於申請地點十分接近虎地下考古地點，相信具有考古潛力，因此在施工前須進行考古調查。倘調查結果證明受影響地區具有考古價值，應在施工前設計適當的紓緩影響措施，並付諸實行。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/198 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門藍地第 130 約地段第 2447 號 A 分段餘段
闢設臨時公眾停車場(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/198 號)

簡介和提問部分

103. 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) 擬議臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，兩份來自順風圍村村代表和屯門鄉事委員會副主席的公眾意見

書表示支持申請，理由是有關建議可為順達街附近的村屋提供適當的停車位。該處經常有垃圾收集車和貨車行駛，這樣可減少車輛在繁忙街道泊車的情況，並可改善環境。另一份公眾意見書由創建香港提交，反對申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，有關建議會影響附近地區的景觀；停車位供過於求令車輛的使用成本和車主支出下降，因而直接違背香港交通需求的管理政策，該政策旨在管制交通需求；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點自一九九六年六月七日起已劃為「綠化地帶」，雖然並無獲批給規劃許可，但申請地點的植被其後被清除。這類破壞綠化環境，藉既成事實而進行發展的行動不應助長。申請地點雖然已清除草木，但若用作鋪地面的停車場，會嚴重影響其作為綠化緩衝區的功用。擬議用途不能配合該「綠化地帶」其餘部分所訂有關實踐規劃意向的目的。擬議發展不符合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」(城規會規劃指引編號 10)，因為並沒有特殊情況支持在「綠化地帶」內設立擬議公眾停車場。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載不同意申請的理由，並認為有關反對理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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。申請書內並無提供有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10「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」，因為並沒有特殊情況和有利的規劃理據，支持擬議發展；
- (c) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。批准該等申請，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[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詢問。林女士此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/658

在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 365 號(部分)、第 370 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號、第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 403 號、第 404 號、第 405 號、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 413 號、第 416 號(部分)、第 423 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 430 號(部分)、第 447 號(部分)、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 455 號、第 456 號、第 457 號(部分)、第 458 號 A 分段(部分)、第 458 號 B 分段(部分)、第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、第 459 號 B 分段、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、第 466 號、第 467 號、第 468 號 A 分段(部分)、第 468 號 B 分段(部分)、第 472 號(部分)、第 488 號(部分)、第 489 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/658 號)

106. 葉滿華先生獲鄉議局指派就申請提出意見，故此項目申報利益。由於文件涉及申請人要求延期考慮申請，委員同意葉先生可以留席。

107. 秘書表示申請人原本要求延期至小組委員會於二零一零年五月二十八日舉行的會議才考慮申請。然而，申請人在註明日期為二零一零年五月五日的信中表示希望相關政府部門能有更多時間考慮他於二零一零年五月四日提交的進一步資料，因此要求延期至二零一零年六月十一日的會議，才考慮申請。

108. 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。小組委員會並同意這宗申請須提交小組委員會，以便於二零一零年六月十一日考慮。

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-HT/662 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第125約地段第1824號A分段餘段(部分)、第1824號B分段餘段(部分)、第1824號C分段(部分)、第1827號B分段(部分)、第1827號B分段第1小分段、第1828號(部分)、第1838號(部分)、第1843號(部分)、第1844號(部分)、第1845號(部分)、第1846號(部分)、第1848號、第1849號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放左軚車輛、建築材料及重型機械，並闢設工場及五金廢料回收場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/662 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議臨時露天存放左軚車輛、建築材料及重型機械，並闢設工場及五金廢料回收場，為期三年；

[邱榮光博士此時返回會議席上，而劉志宏博士則於此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，不支持這宗申請，因為有關作業包括工場用途，預計會對環境造成滋擾。該署於二零零七年接獲一宗針對申請地點噪音污染的投訴，又於二零零九年就同一地點接獲一宗噪音污染投訴和一宗水質污染投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，分別由兩名元朗區議員和一名區內居民提交，他們的意見撮錄如下：
 - (i) 一名元朗區議員闡述他本人和明渠旁的天水圍居民關注已核准申請所造成的噪音問題和對環境造成的影響，因為羣集在廈村的露天貯物場與天水圍屋苑僅一渠之隔。區內居民則擔心現時申請所涉工場造成的噪音影響及五金回收場對環境造成的影響。他們均認為如城規會不能有效管制上述影響，便不應批准這宗申請。
 - (ii) 另一名元朗區議員則轉述嘉湖山莊居民及業主委員會對這宗申請提出的反對，理由是申請書內沒有就申請用途提出充分理據，有關用途亦會對區內居民造成不良影響，並會引致區內人士提出投訴；零碎發展將有違該「未決定用途」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶將是擬發展的洪水橋新市鎮的一部分；城規會過往從未批准申請地點作露天存放五金廢料連工場用途；申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的環境質素下降。

- (iii) 一名區內居民反對申請所涉的露天存放建築材料及重型機械連工場及五金廢料回收場用途，因為此等用途會產生噪音，妨礙鄰近居民的日常生活。一名鄰居曾要求他反對毗連土地的同類申請，因為機械工場進行的金屬切割和錘鍊工程常會產生令人難以忍受的噪音。不過，提意見人支持申請所涉的存放左軚車輛用途。
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時用途可予容忍一年。申請地點位於城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途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(城規會規劃指引編號 13E)所劃定的第 1 類地區。申請用途與該「未決定用途」地帶附近主要是露天貯物場的土地用途並非不相協調。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為除環保署署長之外，其他有關政府部門沒有提出負面意見。至於環保署署長和市民所關注的事宜，擬議工場將附設於該左軚車輛露天存放場，而且不會進行切割、焊接和大型拆卸工程。此外，在緊鄰範圍內，並無任何易受影響的設施。規劃署已建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、場內泊車、使用車輛的類別等，同時亦建議批給較短的規劃許可有效期(為期一年)，以監察有關地點的情況。由於先前四宗核准申請的規劃許可均因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以便監察有關條件的履行情況。

[陳炳煥先生此時離席。]

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 由於申請地點有一條擬議車輛通道連接屏廈路，張少猷先生建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人須查核該擬議車輛通道的土地類別，以及管理和維修責任誰屬。

112. 一名委員詢問，申請人有六個月時間履行提供消防裝置的條件，對於為期一年的臨時規劃許可而言，上述期限是否過長。主席澄清說，申請人須在批給規劃許可之日起計的三個月內提交消防裝置建議，並須在批給規劃許可之日起計的六個月內落實有關建議。該名委員續問，簡單的個案是否會獲批給較短的履行期限。秘書說，為期六個月的履行期限是供落實消防裝置建議的最長期限，申請人通常可於較早日期履行有關條件。秘書續說，為提交和落實消防裝置建議所訂定的三個月和六個月履行期限，是通過研究有關程序所需的確實時間而訂定，並符合城規會的一貫做法。只有在申請地點先前曾因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的情況下，才會批給較短的履行期限。如要對既定的做法作出任何改變，須進行全面檢討。主席補充說，有關履行期限已計及政府部門處理有關建議和確定接納落實建議的情況所需的時間。在回應該名委員提出把規劃許可有效期縮短至一年的問題時，秘書續說，倘申請人能履行所有規劃許可附帶條件，而規劃情況亦無改變，有關規劃許可一般會獲准續期。秘書請委員留意，申請地點涉及先前 15 宗作各類露天貯物或公眾停車場用途的申請。

113. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期一年(而非申請人要求的三年)，至二零一一年五月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、焊接和大型拆卸工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在車輛停候處停泊／存放車輛；

- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點闢設公眾停車場；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點作業時使用重型車輛(即重量超逾 24 公噸)，其中包括貨櫃車拖架及拖頭；
- (g) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊物料；
- (h) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點只可存放重量不超過 5.5 公噸的車輛；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)提供擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)落實已獲接納的美化環境和保護樹木建議；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)為申請地點加設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的許可期限及附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件的履行情況。倘申請人因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；
- (c) 應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並應與相關地政和保養當局釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須申請短期租約及短期豁免書，以便將非法佔用政府土地的情況和申請地段的違例構築物納入法定管制。如沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動。申請地點的连接通道穿越政府撥地(編號TYL825)，該幅土地已批給土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。在工程進行期間和完成後，有關通道的安排須諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。元朗地政處不會保證提供所涉土地的通行權；
- (e) 遵照環境保護署署長最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即申請地點的連接通道鄰近屏廈路，此路是「屏廈路改善工程(厦村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍。建築工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程的施工期間，申請地點的出入口通道可能會受影響，但申請人無權就此獲得賠償；
- (g) 留意載於文件附錄 V 關於消防處處長就制訂消防裝置建議的規定提出的意見；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請，而《建築物(規劃)規例》第 5 條有關提供申請地點通道的規定亦對此適用。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

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-HT/672 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 766 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/672 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，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，因為在申請地點的緊鄰範圍內和有關通道(屏廈路)沿路均設有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。由二零零七年一月至二零一零年一月期間，申請地點並無涉及任何污染投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途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(城規會規劃指引編號 13E)所劃定的第 1 類地區。申請用途與該「綜合發展區」地帶附近主要是露天貯物場的土地用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會有礙落實該分區計劃大綱圖上有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為現時沒有已知計劃／意向，以落實該分區計劃大綱圖上的劃定用途。有關發展亦符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長提出的關注事宜可通過附加規劃許可附帶條件獲得解決，而且其他有關政府部門並沒有提出負面意見。至於環保署署長提出的意見，在過去三年內，申請地點並無涉及任何環境投訴；同時已建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和工場活動等。由於先前批給的兩項規劃許可均因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以便監察有關條件的履行情況。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 由於屏廈路與申請地點之間將興建一條擬議車輛通道，張少猷先生建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人須查核該擬議車輛通道的土地類別，以及管理和維修責任誰屬。

118. 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，至二零一三年五月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清洗、熔解、拆除、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內，堆疊存放物料的高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，如未事先取得康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點內進行挖土工程(包括為提供園景種植及排水設施而進行的挖土工程)；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月七日或之前)提供擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月七日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年八月七日或之前)為申請地點加設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行期限，以便監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；

- (c) 應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並應與相關地政和保養當局釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點可經私人土地上的非正式鄉村小徑到達。元朗地政處不會為該小徑提供維修保養工程，也不會保證提供所需的通行權；
- (e) 遵照環境保護署署長最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即申請地點的連接通道鄰近屏廈路，此路是「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍。建築工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程的施工期間，申請地點的出入口通道可能會受影響，但申請人無權就此獲得賠償；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把其內部供水系統伸延，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

- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即如有必要在申請地點內進行挖土工程，申請人須自費進行考古影響評估，以評估該區的考古價值，並提供所需紓緩措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書的要求。該考古影響評估和提供所需紓緩措施的工作須由合資格的考古學家進行，他須持有根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 13 條發出的牌照。

[馬錦華先生此時離席。]

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-HT/673 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗厦村第 128 約地段第 194 號(部分)
臨時露天存放建築材料(申請編號 A/YL-HT/484)
的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/673 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時露天存放建築材料(申請編號 A/YL-HT/484)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍有關的臨時用途，為期三年。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途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(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區。在有關「綜合發展區」地帶內，申請用途與主要為露天貯物場的附近用途並非不相協調。此外，向這宗申請批給臨時許可，並不會妨礙圖則上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有已知的計劃／意向落實圖則上該地帶的指定用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為其他相關的政府部門並無負面意見。為這宗申請續期亦符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變。不過，現時的佔用範圍遠大於申請的界線，存放的物料也是可循環再造物料而非所申請的建築材料。因此，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制在申請地點露天存放可循環再造物料，並規定必須安裝圍欄。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 張少猷先生建議，加入指引性質的條款，提醒申請人須查核該擬議車輛通道的土地類別，以及管理和維修責任誰屬。

123. 一名委員詢問在申請地點所存放的物料。李志源先生在回應時表示，上次進行實地視察時發現一些塑膠物料，但申請地點其後已經清理。主席說，申請的用途是露天存放建築材料。秘書澄清說，上次獲批准的申請用途也是露天存放建築材料，但發現申請地點被用作露天存放可循環再造物料。李志源先生表示，有關的可循環再造物料已經清理。

124. 一名委員詢問，是否所有先前的申請都附加了有關消防裝置的相同規劃許可附帶條件。秘書解釋說，由於露天貯物場

發生火警的次數增加，消防處處長已修訂消防裝置的規定。因此，申請人必須提交文件，藉以履行消防裝置的新規定，而有關情況必須符合消防處處長的要求。

125. 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，至二零一三年五月七日止，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夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作重型車輛(即超過 24 噸)，包括貨櫃車拖架和拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清洗、鎔解、拆卸或任何其他工場活動；
- (e) 存放在申請地點的物料的堆疊高度不得超過五米；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放可循環再造物料；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點存放的物料只應是由申請人的公司所處置的建築材料或由申請人享有實質權益的公司所處置的建築材料；
- (h) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/484)而安裝的現有排水設施，須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)提交申請地點上現有排水設施的

狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年二月七日或之前)落實防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍露天存放可循環再造物料和工場活動，或現時可能在申請地點進行而這宗申請並未涵蓋的其他用

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用途／發展項目；

- (c) 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，並向負責地政和維修保養事務的部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請人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(包括經改裝的貨櫃)納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而違例事項在申請地點繼續存在，元朗地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經一條位於政府土地／其他私人土地的非正式路徑前往，元朗地政處不會對該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點十分接近土木工程拓展署工程項目「流浮山的坑口村排水道」的工程範圍，這宗申請可能與該工程項目互為毗鄰；
- (g) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 VI；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆顯然沒有根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/674 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 908 號餘段臨時露天存放建築材料
(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/674 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近者約在 70 米外)，預計會對環境造成滋擾。在二零零七年一月至二零一零年二月，並無接獲針對申請地點的污染投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 段所載的評審結果，規劃署並不支持這宗申請。根據城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬於第 3 類地區。申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。申請用途與附近的用途不相協調，因為申請地點附近即屏厦路對面的東頭村有民居(約 70 米以外)。環保署署長預料有關發展會對環境造成不良影響，因此並不支持這宗申請。

這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有露天貯物用途的申請獲批給許可。申請書內沒有提供資料，以回應環保署署長提出的負面意見，以及證明申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響。有關「休憩用地」地帶內沒有同類申請曾獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他作同類發展的同類申請在有關「休憩用地」地帶出現。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 委員繼而審視文件第 13.1 段所述不支持這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給任何規劃許可，政府部門亦有提出負面意見，並且有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為有關「休憩用地」地帶內的同類露天貯物用途立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)、第 4658 號(部分)及毗連政府土地進行屋宇(低層、低密度住宅)發展，並略為放寬建築物高度限制和填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170 號)

130. 秘書報告說，劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是申請人顧問團成員之一。小組委員會知悉，劉博士已經離席。

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行屋宇(低層、低密度住宅)發展，並略為放寬建築物高度限制和填塘；

- (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，因為申請地點內的魚塘有潛力修復作養魚之用，應保留作塘魚養殖活動。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，因為東面充當隔音屏障的圍牆(八米高)與附近地區的環境極為不協調，可能會對附近地區的視覺效果造成不良影響。申請人並無證明圍牆所造成的不良影響可得到紓緩。申請人應研究隔音屏障以外的其他措施，以紓緩噪音影響，例如重新進行布局設計，以及預留緩衝地帶。不過，對於附加規劃許可附帶條件要求申請人提交隔音屏障的詳細設計，以紓緩對視覺效果所造成的不良影響並改善有關地點的景觀一事，他並無強烈意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，申請地點有交通噪音和工業噪音問題。申請人已提交建議，解決工業與住宅用途地帶鄰接所引起的問題和交通噪音問題，使符合交通噪音指標的比率達到 100%，並會僅僅符合日間噪音為 55 分貝的規劃標準。此外，擬議的住宅發展項目位於后海灣緩衝區第 2 區內，根據《環境影響評估條例》，屬指定工程項目。擬議發展的建造工程和運作均須取得環境許可證。另一方面，從二零零七年四月至二零一零年四月期間，並無接獲針對申請地點東南面工業用途的投訴；
- (d) 在法定公布期內，這宗申請先後公布五次，當局共接獲 34 份公眾意見書，33 份反對這宗申請，一份表示支持。有關的公眾意見概述如下：
- (i) 在第一次公布期內，接獲 13 份公眾意見書，由錦綉花園物業管理有限公司、新田鄉事委員會、新圍村的村代表和一批當地村民、竹園村的村代表和兩批當地村民和七名個別人士提交。12 份意見書反對這宗申請，僅一份表示支持。一名個別人士支持擬議發展，因為擬議發展符合規劃意向，並提供改善當地環境的機會。錦綉花園物業管理有限公司反對這宗申請，因為會增加錦綉花園大道和錦墜路交界處

的交通量，進一步加重該區的交通負荷。新田鄉事委員會和新圍村的兩名村民反對擬議發展，理由包括交通和社區設施不足、水浸風險、環境質素下降和屏風效應。除了關注交通問題外，新圍村的村代表亦認為擬議發展會對風水造成不良影響，而且村民在毗鄰的「鄉村式發展」地帶只可興建 700 平方呎的小型屋宇，但申請地點卻可進行大規模發展，這樣並不公平。竹園村的村代表對這宗申請有所保留，因為擬議發展可能立下不良先例，容許建築物高度達到最高的 6.6 米。雖然竹園村的兩批村民以交通、建築滋擾、屏風效應和水浸等理由反對這宗申請，但其中一批村民認為附近地段的建築物高度限制應放寬至 6.6 米。其他四名個別人士反對這宗申請，理由是會破壞景觀；增加水浸風險；破壞雀鳥的棲息地；使基礎設施和社區設施負荷過重；以及立下不良先例。他們也關注申請地點會出現 6.6 米的過高建築物高度。

- (ii) 在第二次公布期內，接獲 10 份公眾意見書，由一名元朗區議員、新田鄉事委員會、竹園村的村代表、新圍村的村代表和六名個別人士提交。他們均提出負面意見或反對這宗申請。該名元朗區議員關注擬議發展會增加錦綉花園大道的交通負荷。新田鄉事委員會、竹園村的村代表、新圍村的村代表擔心擬議發展設在加高的平台上，可能會造成屏風效應。六名個別人士大致重覆有關的負面意見／反對理由。由於附近擬進行的填塘會導致水浸問題，六名個別人士中的兩人質疑申請人的排水影響評估是否有效。
- (iii) 在第三次公布期內，接獲七份公眾意見書，由錦綉花園物業管理有限公司、嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)、世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)、竹園村的村代表、新圍村的村代表和兩名當地村民提

交。他們均提出負面意見或反對這宗申請。錦綉花園物業管理有限公司認為擬議發展會導致錦墾路和錦綉花園大道(屬私家路)交界處的交通負荷過重。嘉道理農場和世界自然基金會認為：(i)批准擬議的填塘工程，會鼓勵在提出規劃申請前進行填塘活動；(ii)應採取防患未然的做法，尤其是針對沒有濕地補償和改善措施的發展項目，而且后海灣的新發展項目應限制在已建設區內；(iii)批准放寬建築物高度限制，會為后海灣其他同類發展立下不良先例；(iv)有關的魚塘可能是白鷺的繁殖地之一；以及(v)提交的生態調查遺漏了整個旱季，因此生態評估缺乏科學理據。村代表和兩名當地村民關注擬議發展會引起屏風效應，並對交通、生態和風水造成影響。

(iv) 在第四次公布期內，接獲兩份公眾意見書，由竹園村的村代表和海錦花園的主席提交。他們均反對這宗申請，理由是擬議發展會對附近的鄉村造成屏風效應。

(v) 在第五次公布期內，接獲兩份公眾意見書，由一名元朗區議員和一名個別人士提交。他們均反對這宗申請，理由是擬議發展會對當地的交通、排水、視覺效果、濕地保育和設施供應造成不良影響；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。擬議住宅發展的地積比率為 0.2 倍，建築物高度為兩層，符合分區計劃大綱圖的限制，也符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。把現有計劃的最高建築物高度限制由 6 米放寬至 6.6 米的建議具有設計優點，有助改善環境質素。擬議的建築物高度與附近的低層發展並非不相協調，不會對該區的視覺效果造成嚴重影響。雖然申請地點受到東面錦墾路的交通噪音和東南面的工業噪音影響，但環保署署長認為，申請人提交的噪音影響評估顯示符合交通噪音指標的比率可達到

100%，並可僅僅符合日間的工業噪音標準。由於擬議的八米高隔音屏障會對視覺效果和景觀造成不良影響，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，但對於附加規劃許可附帶條件要求申請人提交隔音屏障的詳細設計一事，他並無強烈意見。至於漁護署署長的意見，申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，預算用作住宅發展。至於公眾關注擬議發展對錦綉花園大道的交通造成不良影響，當局建議附加規劃許可附帶條件，建議申請人與相關土地擁有人解決有關使用錦綉花園大道前往青山公路－潭尾段的事宜。此外，把建築物高度限制放寬至 6.6 米的建議不會造成嚴重的屏風效應，並具有設計優點。由於根據《環境影響評估條例》，擬議發展屬於指定工程項目，因此申請人須進行環境影響評估程序，並取得環境許可證。至於公眾關注擬議的填塘工程會對生態產生不良影響，漁護署署長從自然保育的角度對有關發展並無強烈意見。

132. 一名委員知悉申請人已申請略為放寬建築物高度限制，詢問是否有充分的規劃優點和設計優點支持批准略為放寬建築物高度限制，以及是否建議興建八米高的隔音屏障，以紓緩因屋宇高度增至 6.6 米而對發展項目所造成的噪音影響。李志源先生回答說，是按發展項目建築物高度達 6.6 米的假設，來評估八米高隔音屏障的效能，而放寬建築物高度可改善內部空間的環境，增加採光和空氣流通。主席表示，小組委員會在最近的一次會議上討論掃管笏分區計劃大綱圖的建築物高度檢討，委員同意把低層住宅發展的樓層高度由 3 米放寬至 3.5 米，因為這只會對視覺效果造成輕微影響。另一名委員詢問，把建築物高度放寬至 6.6 米會否造成一些提意見人所提及的「屏風效應」。李志源先生回答說，在毗鄰的「鄉村式發展」地帶，有多座三層高(高 8.32 米)的小型屋宇已興建或獲准興建。把建築物高度由 6 米放寬至 6.6 米(兩層)不大可能會對附近地區造成「屏風效應」，因為有關的高度低於附近小型屋宇發展的高度。

133. 謝展寰先生詢問，設置八米高的隔音屏障，是否為了阻隔毗鄰違例露天貯物用途所產生的噪音影響。他說，可能不需要設置隔音屏障，因為有關的違例用途應會被清理。李志源先生回答說，過去三年，並無接獲針對申請地點東南面露天貯物

用途的環境投訴，申請人亦在實地視察時證明毗鄰的露天貯物場會在晚上七時後停止運作。主席表示，雖然當局會要求規劃署轄下的中央執行管制及檢控組考慮可否對毗鄰的違例用途採取強制執行規劃管制行動，但申請人必須設置隔音屏障，以紓緩噪音對擬議住宅發展項目的整體影響。

134. 一名委員知悉擬議發展根據《環境影響評估條例》屬指定工程項目，詢問當局會否按照該條例考慮生態和噪音的影響。李志源先生回答說，環保署負責審批根據《環境影響評估條例》提交的申請。謝展寰先生表示，環境諮詢委員會會考慮根據《環境影響評估條例》提交的环境影響評估。

商議部分

135. 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二零一四年五月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 把西南面的地盤界線移後，以免侵入錦墾路和下新圍路交界處日後所設置的兩米闊行人路；
- (b) 在落實紓緩水浸措施，而且落實情況符合渠務署署長或城規會的要求後，才可在申請地點進行填塘／填土；
- (c) 提交修訂的排水影響評估，並落實修訂評估所指定的紓緩水浸措施和排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，提交隔音屏障的詳細設計，以紓緩對視覺效果所造成的不良影響，並改善有關地點的景觀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

136. 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這項發展的土地事宜；
- (b) 與相關土地擁有人解決有關使用錦綉花園大道前往青山公路－潭尾段的事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即除了文件第 9.1.1(b) 所提及的換地申請外，申請人須再提交換地申請予元朗地政處考慮，以落實擬議的住宅發展。不過，當局不保證會處理或最終批准換地申請。當局會在處理換地申請時核實地盤的面積和界線；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113B 號及 H1114A 號或 H5115 號及 H5116 號建造車輛出入通道。認可人士須提交路邊斜坡和斜坡排水系統的擬議改善工程。由於路邊斜坡現已納入申請地點的政府土地，有關的建議須提交渠務署及其辦事處審閱。申請人須從錦學路和下新圍路的交界處把地盤界線移後，以免侵入該交界處日後所設置的兩米闊行人路。申請人須自費進行與現有申請有關的所有公共道路或路邊斜坡擬議改善工程；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須在詳細設計階段，把排水設施和污水收集系統的詳情提交予新界北渠務部審閱。所有擬議的排污安排均須獲環境保護署署長同意和批准。申請人須徵詢環境保護署署長有關現正建造的擬議污水收集系統(工務計劃項目 235DS)的啓用日期；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人已確定採取下述措施，以落實擬議的消滅噪音措施，包括：在售樓說明書中，披露工業噪音影響評估建議採用的所有消滅噪音措施(自我保護的樓宇設計和固定窗戶)的資料；公契會訂有相關的警告條款，限制非法移除有關的消滅噪音措施，以及有關發展項目不會分期進行，上述擬議的八米高懸臂式屏障會在入伙前建成，並可向住客提供保護。申請人應注意，擬議的住宅發展項目位於后海灣緩衝區第 2 區內，根據《環境影響評估條例》，屬指定工程項目。擬議發展的建造工程和運作均須取得環境許可證；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點緊急車輛通道的安排必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即因應地盤的面積，在根據《建築物條例》計算地積比率／上蓋面積時，按照《建築物條例》第 16(1)(p)條所須闢建的內街可能須從地盤面積扣除。此外，內部通道／內街須符合《建築物(私家街道及通路)規例》。根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則會所的面積須計算入總樓面面積。申請人應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關緊急車輛通道的條文。當局會在提交建築圖則的階段提供詳細意見；
- (i) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即擬議發展會影響錦壘路沿路工務計劃項目編號 7100CD 工程範圍內的美化環境工程和灌溉系統。有關的路邊種植工程和灌溉系統會在二零二零年六月左右移交康樂及文化事務署進行維修保養。因此，種植工程和灌溉系統日後的改善建議須獲康樂及文化事務署和相關的政府部門同意；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內及附近有 11 千伏特配電分站、高壓(11 千伏特)地下電纜和低壓地下電纜。在展開工程前，申請人及其承辦商須與中電聯絡，並採取適當的預防措施，以避免干擾配電分站。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中電聯絡，並在有需要時要求中電改變高壓(11 千伏特)地下電纜和低壓地下電纜的路線，使之遠離擬議構築物附近一帶。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (k) 留意文件附錄 IIIa 至 VIIb 所載的公眾意見，並在詳細設計階段與相關人士聯絡，以解決公眾所關注的事宜。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/249 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 781 號(部分)、第 784 號(部分)、第 785 至 792 號、第 793 號(部分)、第 794 號(部分)、第 795 號(部分)、第 796 號(部分)、第 797 號、第 798 號(部分)、第 799 至 811 號、第 812 號 A 至 B 分段、第 813 號(部分)、第 814 號(部分)、第 815 號(部分)、第 816 號(部分)、第 817 號(部分)、第 819 號(部分)、第 820 號、第 821 號、第 823 號、第 824 號(部分)、第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號、第 829 號(部分)、第 105 約地段第 295 號餘段、第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、

第 396 號餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時貨倉及貨櫃車停車場連附屬地盤辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/249 號)

137. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年四月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料，以解決環境和排水事宜。

138. 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提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/250 擬修訂在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1117 號 B 分段、第 4198 號 A 分段第 8 小分段餘段、第 4198 號 A 分段第 9 小分段餘段、第 4198 號 A 分段第 12 小分段餘段及第 4198 號 A 分段餘段關設宗教機構(基督教神學院發展)的核准計劃(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/250 號)

139. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年四月三十日要求延期兩個星期考慮這宗申請，以便有充足時間按照相關政府部門的意見，對擬議計劃作輕微修訂。

140. 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後提交小組委員會，在二零一零年五月二十八日舉行的下一次會議上考慮。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/608 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)、第 114 約地段第 9 號(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號餘段(部分)、第 14 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 35 號 A 分段、第 35 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放及陳列待出口的二手車輛(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/608 號)

141. 小組委員會備悉，申請人在二零一零年四月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間擬備補充資料，回應有關政府部門就這宗申請提出的意見。

142. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，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。

[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提問。李先生此時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/254 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1872 號(部分)、第 1873 號、第 1874 號、第 1875 號 A 分段(部分)、第 1875 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/254 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料及家居用品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路有民居，而最接近的一個位於申請地點東面約 5 米。由於預計會帶來重型車輛流量，擬議用途可能會對附近的易受影響設施造成環境滋擾。不過，過去三年，他並無接獲任何投訴。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。申請地點並非任何先前申請所涉的地點，現時的申請如獲批准，會為該區其他同類申請立下不良先例，導致不良用途的數目進一步激增，使該區的景觀質素普遍下降。該處有一個面積廣闊的貨倉構築物建於已升高了的平台上，基於申請地點的斜坡地形，該平台的其中一邊遠較現有道路水平為高。在現有的鄉郊布局中，該搭建物的面積廣闊，申請人建議種植的竹樹，未必可以為該建築物提供任何有效屏障；

- (d) 在法定公布期內接獲由白沙村居民提交的三份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請用途與附近的鄉郊環境不相協調。連接申請地點的唯一通道是一條單線雙程分隔車道，泊滿棄置的車輛。由於建築材料多由大型車輛運送，村民的安全會受危害。倘申請獲得批准，會對申請地點附近居住的村民造成不便；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保存鄉郊地區的特色。批准申請會妨礙落實有關規劃意向，申請書內未有提供充分規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與四周的鄉郊布局(包括休耕地／耕地、果園和零星的民居)不相協調。申請用途不符合城市規劃委員會就指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請所訂的規劃指引(城規會規劃指引編號 38)，即環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路有民居，最接近的一個位於申請地點東面約 5 米。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響。在申請地點所作的申請用途，先前並無獲批給規劃許可，而在有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，擬作臨時貨倉／貯物用途的同類申請亦從未獲得批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的其他同類用途激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

144. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

145. 一名委員詢問有關貨倉是否在申請地點已經存在，並是否任何先前規劃申請所涉地點。袁承業先生回應說，現時在申

請地點進行的貯物用途並非任何先前規劃許可所涵蓋，並受強制執行規劃管制行動規管。當局在二零零九年八月十九日向有關土地擁有人發出強制執行通知書，並訂明履行限期為三個月，而該限期已於二零零九年十一月十九日屆滿。由於違例發展未有中止，當局現正考慮採取檢控行動。

146. 委員繼而討論文件第 13.1 段所述的不支持申請理由，並認為份屬恰當。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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保存鄉郊地區的特色。申請書內未有提供充分規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會就指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請所訂的規劃指引(城規會規劃指引編號 38)。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的其他同類用途激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/472 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、第 773 號(部分)、第 775 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放舊電子零件，並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/472 號)

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放舊電子零件，並闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(環保署署長)不支持這宗申請，因為申請用途對環境不利。存放電子零件或電子廢物，如處理不當，或會導致申請地點和鄰近一帶的泥土和地下水受到污染。申請地點的徑流含有受污染物質，可能會影響接收水體的水質。此外，申請用途涉及的工場活動，很大可能會令污染物質暴露於四周環境中；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人表示其鄉村的村民反對這宗申請，理由是存放舊電子零件並闢設附屬工場會污染附近居民的居住環境，並會釋出有毒氣體；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展擬作露天存

放舊電子零件並闢設附屬工場活動用途，不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即環保署署長以環境污染的理由不支持這宗申請，而區內人士亦以環境理由反對申請。環保署署長表示，存放電子零件或電子廢物，如處理不當，可導致申請地點和鄰近一帶的泥土和地下水受到污染，因為申請用途涉及工場活動，很大可能會令污染物質暴露於四周環境中。申請人並無建議任何緩解措施，以解決水土可能會受污染的問題。因此，申請書內沒有足夠資料證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。有關發展亦與鄰近一帶的住宅用途不相協調。雖然緊連申請地點一帶有同類申請(即申請編號 A/YL-TYST/430 和 443)曾獲批准，但這兩宗申請分別作存放金屬零件、建築材料和雜物用途。另一宗申請(編號 A/YL-TYST/387)擬作臨時露天存放舊電腦和配件用途，與現時這宗申請的性質相類似，而小組委員會於二零零八年五月九日拒絕該宗申請，所考慮的理由是存放的舊電腦零件可能含有若干物質，如處理不當，可能會污染土地和附近的河道，但申請書內沒有足夠資料證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

148. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

149. 一名委員表示，申請人不應獲批給規劃許可，因為申請用途涉及在申請地點存放電子零件的問題，此舉會令泥土和水體受到污染，對環境不利。其他委員表示同意。

150. 委員繼而討論文件第 13.1 段所述的不支持申請理由，並認為份屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即有關政府部門對申請有負面意見，而區

內人士亦反對申請；申請書內沒有加入相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及

- (b) 有關發展涉及露天存放舊電子零件和工場活動，與鄰近的住宅構築物不相協調。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/473 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路第 121 約地段第 1147 號 B 分段(部分)、第 1149 號 C 分段(部分)及毗連政府土地開設臨時文具及紙製品零售商店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/473 號)

簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設臨時文具及紙製品零售商店(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。提意見人質疑是否有需要在該區住宅區開設擬議臨時文具及紙製品零售商店。他們指出，申請地點現時用作貨倉而非零售商店。另一名提意見人則表示，申請用途

涉及許多重型車輛的使用，而這些車輛經常停泊在申請地點外的街道，阻塞道路交通及危害道路使用者。此外，擬議零售商店會吸引唐人新村區以外的顧客，令該區對小巴服務的需求增加；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署認為臨時用途可予以容忍三年。擬議臨時文具及紙製品零售商店會設於申請地點現有的一層高構築物內，而該構築物約 5 米高，樓面面積為 376 平方米。有關用途與附近混合住宅構築物、貨倉和露天存放場的環境並非不相協調。由於申請地點現時沒有進行住宅發展的建議，臨時用途不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向，並可暫時予以容忍。預計擬議零售商店不會對附近地區的環境造成不良影響。至於公眾對申請地點的用途和交通問題的意見，由於這宗申請擬作臨時零售商店用途，而經諮詢的有關政府部門(包括運輸署)大致對申請沒有負面意見，因此申請用途或可暫時予以容忍。由於申請地點現時用作貨倉存放文具而非申請用作的零售商店，建議附加指引性質的條款，提醒申請人即使獲批給批劃許可，不表示現時在申請地點存在但這宗申請並無涵蓋的貨倉可免被追究。

152. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

153. 一名委員備悉公眾就申請地點作零售商店用途提出的意見，並詢問當局會否就任何規劃許可並無涵蓋的用途採取強制執行行動及誰人會負責採取有關行動。袁承業先生回答說，申請地點受涉及違例貯物用途的強制執行規劃管制行動規管，而當局曾於二零一零年三月十二日發出強制執行通知書。倘這宗申請獲得批准，但申請地點改作貨倉用途而非申請所涉的零售用途，則貨倉用途會受強制執行規劃管制行動規管。秘書表示，當局會提出指引性質的條款，提醒申請人中止該貨倉用途。主席說，採取強制執行規劃管制行動是中央執行管制及檢控組的責任。另一名委員表示，由於申請地點的位置接近一些

住宅發展項目，應縮短這宗申請的規劃許可有效期，以便密切監察申請地點的用途。另一名委員同意批給較短的規劃許可有效期。

154. 主席總結說，規劃許可有效期會縮短至一年，以便密切監察申請地點的用途，而履行規劃許可附帶條件的期限亦會相應縮短。

155. 經進一步商議，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，有效期為一年，至二零一一年五月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》界定超越 5.5 公噸的中型和重型貨車及貨櫃拖頭／拖架不得在申請地點運作；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年八月七日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)闢設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政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(即二零一零年八月七日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年八月七日或之前)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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三月內(即二零一零年八月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六月內(即二零一零年十一月七日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(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。

156. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 規劃許可是批給申請用途／所涉發展，當局並非不會對任何其他用途／發展作出追究，包括現時在申請地點存在而這宗申請並無涵蓋的貨倉。申請人應立即採取行動，中止這類規劃許可並無涵蓋的用途／發展；
- (b) 在展開申請用途前，須事先已取得規劃許可；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，地政處保留權利，對佔用申請地點內的政府土地的情況採取土地管制行動。倘這宗申請獲得批准，政府土地的佔用人應向元朗地政處申請短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管，而元朗地政處亦會恢復處理有關第 121 約地段第 1147 號 B 分段和第 1149 號 C 分段的短期豁免書申請，以便把有關地段的違例構築物納入規管。不過，如元朗地政處沒有接獲／批准任何短期租約／短期豁免書申請，而申請地點的違例事項仍然存在，元朗地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。亦須留意的是，連接申請地點的通道可經一小塊政府土地通往唐人新村路。元朗地政處不會為這塊政府土地進行維修保養工程，亦不會保證通行權。這條通道亦毗連 GLA-TYL 812 項下正在進行的工程計劃「更換及修復水管工程第 2 階段——新界西水管工程——礮查、設計及建造」的範圍。據元朗地政處處長實地視察，發現申請地點現時作貨倉用途，而該地點的界線與規劃申請所涉的界線有少許差別。建議申請人澄清有關差別；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政監督查核連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並與負責地政和維修保養的有關當局澄清該條道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即將設於唐人新村通道處的進出口須符合路政署的標準圖第 H1113 和 H1114 號或第 H5134 和 H5135 號最新版本的規定(須視乎哪套合適)，以配合現有行人路的狀況。申請人須在通道處及沿地盤界線採取足夠的排水措施，以避免地面徑流從申請地點流往附近的公眾行人徑、道路和道路排水渠。申請人須負責本身的通道安排；

- (f) 遵守環境保護署署長最新發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，應參考載於文件附錄 III 的規定；以及
- (h) 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違例構築物採取行動。此外，批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指明街道，則申請人在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意，根據該規例第 41D 條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的提問。袁先生此時離席。]

議程項目 35

其他事項

157. 餘無別事，會議於下午六時三十五分結束。