

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年十二月四日下午二時三十分舉行的

第 408 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
葉天養先生	副主席
陳偉明先生	
簡松年先生	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
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) 茹建文先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳曼琪女士

林群聲教授

馬錦華先生

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

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年十一月二十日第 407 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年十一月二十日第 407 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 9 號

擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 894 號餘段(部分)、
第 895 號(部分)、第 967 號、第 968 號、
第 969 號、第 970 號、第 971 號餘段(部分)、
第 973 號餘段(部分)、第 1299 號餘段(部分)
及第 1302 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/290)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零九年十一月二十四日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零九年九月十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PS/290)的決定。該宗申請擬在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的地點闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關發展與附近地區的用途(特別是鄰近的住用構築物)不相協調；
- (b) 這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響，同時有政府部門對這宗申請持負面意見，並有區內人士提出反對；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶東部內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素下降。

3. 秘書表示，這宗上訴的聆訊日期尚未確定。秘書會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零九年十二月四日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 23 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	134
有待聆訊	:	23
有待裁決	:	0
<hr/>		
合計	:	292

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和林葉蕙芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/12 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢五塊田第 238 約地段
第 558 號增批部分
闢設臨時私人游泳池和抽水井(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SK-CWBN/12 號)

簡介和提問部分

5. 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) 擬議臨時私人游泳池和抽水井(為期三年)，將設於私人地段的增批部分內，有關土地現時用作私人花園，附屬於申請人擁有的現有三層高屋宇；

[陳漢雲教授此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見—有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。由於擬議游泳池和抽水井屬於私人康樂設施，只供屋主及賓客使用，而附近土地用途主要為村屋，與擬議用途並非不相協調。此外，考慮到擬議游泳池和抽水井所處的位置，而且設施規模細小及屬臨時性質，將不會對周圍地區的景觀、交通及基礎設施造成重大不良影

響。根據西貢地政專員的記錄，五塊田尚未處理的小型屋宇申請共有 77 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 70 幢。可用作興建小型屋宇的土地約有 0.855 公頃(或相等於 34 幢屋宇)，並不足以應付五塊田村日後對小型屋宇的需求。不過，由於擬議發展位於私人地段的增批部分，並不會額外佔用有關「鄉村式發展」地帶內的土地，而且申請屬臨時性質，不會令「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 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，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，有關美化環境建議(包括保護樹木建議)必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年九月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議游泳池附近斜坡底下有一條部分鋪上混凝土的河溪。在建築

期間，申請人須採取良好的地盤作業守則，避免污水溢出或在河溪傾倒建築廢料；以及

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展供水，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。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/170 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
西貢蠔涌第 210 約多個地段和毗連政府土地
進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SK-HC/170 號)

9. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十二月一日，要求延期一個月考慮申請，以便處理各政府部門提出的問題。

10. 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一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 5、6 及 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/103 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 23 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SLC/103 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/104 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 18 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SLC/104 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/105 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山鹹田第 336 約地段第 17 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SLC/105 號)

11. 委員察悉編號 A/SLC/103、104 及 105 的申請由同一名申請人提交，同樣擬興建新界豁免管制屋宇，而且申請地點互相毗連，並位於同一個「綠化地帶」內，委員同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬把各申請地點現有的兩層高新界豁免管制屋宇重建成三層高的新界豁免管制屋宇。每宗申請涉及的擬議重建計劃，會把總樓面面積增加約 32.5 平方米，由約 130 平方米上升至約 162.58 平方米；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門並無就這三宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在每宗申請的法定公布期內收到三份公眾意見書。三份就擬議新界豁免管制屋宇提交的公眾意見書所提出的主要關注事項及反對理由，是該區沒有計劃採取適當措施，提供優質運輸設施、道路工程、泊車設施、排水和水務工程，以及採用恰當的城市設計；擬議新界豁免管制屋宇將破壞現有樹木地帶，而在建築期間，將會對區內居民造成交通和噪音方面的不良影響；「綠化地帶」應受到保護；以及應在附近河溪劃出 10 米闊的非建築緩衝區；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這三宗申請。地政總署離島地政專員表示，每個申請地點均有建築權，可興建兩層半高的屋宇，上蓋面積為 65.03 平方米，相等於每宗申請所涉的整體樓面面積(162.58 平方米)。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」)，可從寬考慮這三宗申請，因為有關申請地點均屬屋地類別。申請地點附近亦有數幢類似村屋。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議重建發展對該區的景觀資源及特色不會造成嚴重的不良影響。因此，擬議重建發展與附近地區互相協調。在原地重建擬議新界豁免管制屋宇，不涉及清除植物、砍伐成齡樹的情況，也不會對附近河流造成不良影響。有關政府部門(包括漁農自然護理署署長和渠務署總工程師／香港及離島)並無就這宗申請提出負面意見。根據上文所載內容，擬議新界豁免管制屋宇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」的規定和臨時準則，即申請地點均屬屋地類別；擬議新界豁免管制屋宇與附近

地區的土地用途和規模互相協調；以及屋宇不會對附近地區的景觀、環境、排水和岩土方面造成不良影響。小組委員會先前曾在一九九一年至二零零九年期間，批准 12 宗在申請地點附近的同類申請。對於提意見人關注的事宜及有關在附近河溪劃出 10 米闊非建築緩衝區的建議，有關政府部門並無就申請提出負面意見，並且已建議就這三宗申請附加指引性質的條款，提醒申請人避免干擾附近河溪。

13. 就文件第 10.3(c)段而言，運輸署總工程師／交通工程(新界西)李欣明先生澄清運輸署對這三宗申請有所保留，因為擬議新界豁免管制屋宇發展應限於「鄉村式發展」地帶內。此外，李欣明先生亦指出，芝麻灣道近鹹田的一段是連接申請地點的車輛通道，而有關路段並非由運輸署負責管理。一名提意見人關注這三宗申請會導致建築車輛使用有關路段，因此應轉告負責管理有關路段的相關團體。主席詢問哪個團體負責管理有關路段，李欣明先生回應時表示手頭沒有這方面的資料。運輸署可聯絡離島民政事務專員及離島地政專員，查核負責的團體。林葉蕙芬女士回應主席的詢問時表示，並無建議就使用該段芝麻灣道一事附加規劃許可附帶條件。有關提供通道連接申請地點的事宜，可待批地階段才處理。地政總署助理署長／新界茹建文先生表示，按照慣例一般會在契約文件訂明不保證會給予通行權。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

商議部分

14. 一名委員詢問運輸署關注該段芝麻灣道的情況，是否與在火警時的消防車輛通道有關。李欣明先生回應時表示，一名就這些申請提出意見的人士關注建築車輛使用有關路段可能會對區內居民造成滋擾。由於有關路段並非由運輸署管理，宜把提意見人關注的事宜轉告負責的團體，以研究能否採取適當的跟進行動，處理有關關注事宜。注意到有關路段位於申請地點範圍外，主席建議訂明指引條款，提醒申請人該段芝麻灣道並非由運輸署管理。委員表示同意。不過，運輸署將聯絡有關政府部門，查核負責管理有關路段的團體，並將提意見人關注的事宜轉告負責的團體，並按情況採取跟進行動。

[會後補註：該段芝麻灣道是鄉村道路，並非由政府部門管理。民政事務總署負責保養該路段。]

15. 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，批准申請編號 A/SLC/103、104 及 105。每項規劃許可的有效期至二零一三年十二月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。每項許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括樹木保護建議)，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交適當的排水系統建議並落實提供該系統，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。

16. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/SLC/103 的申請人下列事宜：

- (a) 留意區內居民關注建築車輛使用芝麻灣道近鹹田的一段會對區內人士造成滋擾。申請人須採取適當措施，處理區內居民關注的事宜；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須避免干擾植物及南面的河溪；
- (c) 留意地政總署離島地政專員的意見，即興建任何擬議三層高建築物，須修訂契約；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 要向擬議發展供水，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；以及

(ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(e) 留意機電工程署署長的意見：

(i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；以及

(ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

17. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/SLC/104 及 A/SLC/105 的申請人下列事宜：

(a) 留意區內居民關注建築車輛使用芝麻灣道近鹹田的一段會對區內人士造成滋擾。申請人須採取適當措施，處理區內居民關注的事宜；

(b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須避免干擾植物及東南面的河溪；

(c) 留意地政總署離島地政專員的意見，即興建任何擬議三層高建築物，須修訂契約；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

(i) 要向擬議發展供水，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；以及

(ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(e) 留意機電工程署署長的意見：

(i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；以及

(ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和林葉蕙芬女士出席會議解答委員的提問。她們均於此時離席。]

[劉志宏博士此時到達出席會議，而簡松年先生則於此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/13 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》及《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔船灣第 23 約及第 26 約多個地段和毗連政府土地由「綠化地帶」、「自然保育區」、「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「鄉村式發展」、「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及顯示為「道路」的地方，以及就擬議的「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶擬備新的「註釋」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/13 號)

18. 秘書報告，黃志明建築工程師有限公司是這宗申請的顧問之一。劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與上述公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意劉博士可以留席。

19. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十一月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間諮詢有關政府部門和持份者的意見，並預備進一步資料，以支持這宗申請。

20. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和陳永榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/184 在劃為「住宅(甲類)」地帶的粉嶺一鳴路 18 號
華心邨華心停車場及露天車位
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途
(把剩餘月租停車位租予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/184 號)

簡介和提問部分

21. 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；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

(b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途，為期三年，以便把位於華心邨申請處所內的剩餘月租停車位租予非住戶。根據契約，位於華心邨內的停車位亦須供毗鄰的景盛苑使用；

(c) 政府部門的意見——從交通工程的角度而言，運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請，並表示申請人須澄清是否設有評估「剩餘」停車位數目的機制，以免剝奪華心邨和景盛苑居民的權利；

(d) 在這宗申請的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，由一名公眾人士及牽晴間業主立案法團主席提交。前者表示對這宗申請並無意見，而後者則表示牽晴間業主立案法團同意這宗申請；以及

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請旨在把華心邨內申請處所現存的附屬停車位改為公眾停車場用途(貨櫃車除外)，以便把剩餘月租停車位租予非住戶。申請不涉及在申請地點進行新發展或重新發展。申請人表示，華心邨和毗鄰景盛苑的居民可優先租用月租停車位。由於只有剩餘的月租停車位會租予非住戶，故此，華心邨和景盛苑居民的泊車需要不會受影響。鑑於邨內的停車位總數並沒有增加，申請不會為該區帶來額外的交通量或令該區的環境情況惡化。有關政府部門不反對這宗申請。為處理運輸署助理署長／新界所關注的事宜，建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。申請人擬申請為期三年的臨時規劃許可，實屬合理，這樣既可採用靈活的做法，把空置的停車位租予非住戶，又可再行檢討居民對停車位的需求情況。申請地點是作相同用途的一宗先前申請(編號 A/FSS/158)所涉地點的一部分，小組委員會以臨時性質批准該宗申請，為期三年。自此，規劃情況並無重大改變，附近地區的土地用途亦沒有改變。

22. 一名委員查詢華心邨和景盛苑的居民是否有足夠的公共交通服務，因為這對華心邨的停車位需求有所影響。丁雪儀女士表示，東鐵線粉嶺站位於華心邨和景盛苑的西北面；此外，一鳴路旁亦設有若干巴士站，為有關的屋邨／屋苑居民提供服務。得悉上述資料後，該名委員支持這宗申請，因為把剩餘停車位租予非住戶可充分運用公共資源。

商議部分

23. 秘書表示，在附加規劃許可附帶條件的情況下，都會規劃小組委員會今早批准由同一申請人提出的兩宗作相同臨時用途的同類申請(編號 A/K5/686 及 A/K20/110)。規劃許可附帶條件訂明，租予非住戶的擬議停車位數目須經運輸署署長同意，而有關的屋邨／屋苑居民應可優先租用剩餘停車位。為求處理方法一致，委員同意這宗申請應訂定相同的規劃許可附帶條件。

24. 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，為期三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 華心邨和景盛苑居民可優先租用剩餘停車位，而可租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署申請短期豁免書，為申請用途取得許可；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即住戶和非住戶的停車位月租均須相同；並且只可把空置的月租停車位租予非住戶；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如把剩餘停車位租予非住戶，則停車位和有關的通道、升降機大堂和樓梯必須計算在非住用總樓面面積內。申請人須證明在計入出租剩餘停車位後所得的地積比率，不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所載的最大准許地積比率；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內。

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-TKL/328 擬在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的
坪輦第 76 約地段第 2114 號餘段
及第 2115 號餘段
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/NE-TKL/328 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，文件第 4 頁的取代頁已於會上呈閱，以供委員考慮。該取代頁涉及就第 8.2(a)及(b)段有關附近地區土地用途的修訂。她其後簡介這宗申請，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——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近地區的復耕潛力高，可改作溫室和苗圃等農業用途；而且批准這宗申請會為位於「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。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易受影響的設施，預料會對環境造成滋擾。從園境規劃角度而言，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，因為附近環境綠化清幽，主要是常耕農地和零星的樹木／樹木群。雖然申請地點南面和東面較遠處有若干露天貯物場，但是該等貯物場與申請地點被林木和丹山河妥為分隔。擬議用途與鄰近的鄉郊環境不甚協調，批准這宗申請或會吸引同類申請，令該區的景觀質素進一步下降，和影響「農業」地帶的完

整性。運輸署助理署長／新界在現階段不支持這宗申請，因為根據該署的記錄，申請地點並無車輛通道，只可經由一條行人路通往該處。申請人須證明申請書內所列明的「現有支路」能否用作車輛通道，並且須提供「支路」的詳情，例如道路的闊度、狀況和土地類別，以及申請地點內的泊車、貨物起卸和車輛轉動空間位置的詳情；

- (d) 在有關申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，就這宗申請提出反對，主要理由是沒有車輛通道通往申請地點；申請地點位於民居附近，以及擬議用途會對居民的生活和丹山河的鄉郊環境造成影響。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席暨高莆村居民代表、高莆村原居民代表、孔嶺村居民代表及原居民代表均反對這宗申請，主要理由是以重型車輛運送建築材料會損耗道路，並會導致交通嚴重擠塞；並且會對交通、環境、公眾衛生及視覺景觀造成不良的影響；以及

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (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。擬議用途不符合該區「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，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此，從農業發展角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由是申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。在申請地點範圍內起卸建築材料，可能會對鄰近的住用構築物造成不良影響，因為該等構築物毗連北面界線，而最接近的構築物與有關地點相距少於五米。從園境規劃角度而言，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。申請書

內沒有提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為沒有正式的車輛通道通往申請地點。當局亦就這宗申請接獲公眾意見和區內人士提出的反對。

27. 丁雪儀女士回應主席的問題時表示，文件圖 A-1 所示的虛線劃定該區先前建議的排水改善工程的界線。然而，按渠務署總工程師／排水工程提出的意見，申請地點位於根據合約編號 DC/2007/02 進行有關丹山河的排水改善工程的地盤界線外。

商議部分

28. 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) 擬議用途不符合打鼓嶺地區內「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，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分規劃理據，足以令小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門提出負面意見，區內人士也對這宗申請提出反對；以及
- (c) 擬議用途會對附近地區的環境、景觀和交通造成不良影響。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/329 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
打鼓嶺第 84 約地段第 22 號(部分)、
第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/329 號)

29. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十一月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間進一步諮詢有關政府部門和公眾人士的意見，以澄清與申請相關的技術問題和他們所關注的事宜。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/686 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心地下 6A 室
經營商店及服務行業(五金舖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/686 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，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(五金舖)用途，樓面面積約 5 平方米；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年。申請所涉的五金舖用途與同一幢樓宇地面一層的毗鄰單位並非不相協調，這些單位用作工業和商業混合用途。申請用途面積細小，不會使工業樓面空間大幅減少。鑑於申請用途規模細小，而且考慮到其運作性質，故此預計有關用途不會對附近的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。有關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對。該五金舖符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規定，因為該五金舖直接通往街道，和不會對區內道路網的交通造成不良影響。有關工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積不超過城規會規劃指引編號 25D 所訂明的上限(即 460 平方米)。就此，消防處處長原則上不反對這宗申請，並且已在文件第 12.2(a)至(c)段建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提供走火通道和消防安全措施。為免妨礙申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給臨時的規劃許可，為期三年。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 提供走火通道，而有關情況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六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月四日或之前)落實有關消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須事先已取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況和區內工業樓面空間的供求情況，以確保有關處所作工業用途的長遠規劃意向不會受到妨礙；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以准許作申請用途；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關店舖與其他工場之間須由抗火時效不少於兩小時的牆壁分隔。此外，該署知悉處所內有違例搭建的閣樓，而根據《建築物條例》，當局或會採取管制行動，清拆有關的違例搭建物；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。此外，申請人須遵守由屋宇署執行的《耐火結構守則》的規定；以及
- (f) 參考城規會於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》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

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/687 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/687 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(零售商店)，樓面面積約為 7.2 平方米；

- (c) 政府部門的意見——消防處處長不支持這宗申請，因為申請處所不設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道；
- (d) 在這宗申請的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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」，消防處處長須信納因申請的擬議商業用途而可能引起或增加的火警危險會被消除。不論任何情況，工業樓宇內的商用部分都必須設有獨立的逃生通道。就現有申請而言，申請處所面向工業樓宇內的一條走廊。由於申請處所不設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道，因此這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D，消防處處長也不支持這宗申請。

36. 陳永榮先生在回答主席的問題時提述文件圖 A-3，並表示申請處所由於面向工業樓宇內的一條走廊，故不設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道。因此，消防處處長不支持這宗申請。

商議部分

37. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請處所不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。

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/688 在劃為「工業」地帶的沙田火炭山尾街 29 號
豐利工業中心地下 3C 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/688 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(快餐店)，樓面面積約為 33 平方米；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗申請，但認為快餐店內應有足夠空間供顧客排隊，以免阻礙公眾行人路的人流；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，由有關工業樓宇的經理提交，內容表示反對這宗申請，主要理由是申請處所並無設置有效的通風系統，而且申請處所的供水和排水系統並非為飲食業而設計。把申請處所改作快餐店的建議會影響整幢樓宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年。申請所涉的快餐店用途與同一幢工業樓宇地面一層的毗鄰單位並非不相協調，這些單位用作混合的工業和商業用途。申請用途面積細小，不會使工業樓面空間大幅減少。鑑於申請用途規模細小，而且考慮到其運作性質，故此預計有關用途不會對

附近的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。有關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對。該快餐店符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規定，因為該快餐店直接通往街道，和不會對區內道路網的交通帶來不良影響。至於運輸署助理署長／新界所關注的事宜，該快餐店的樓面面積約有 33 平方米，可在店內設置等候區供顧客排隊。消防處處長原則上不反對這宗申請，並且已在文件第 12.2(a)和(b)段建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提供消防安全措施。至於有關工業樓宇的經理所關注的事宜，位於一幢工業樓宇的地面一層的工場的樓底相對較高，而工業處所的通風系統也可排出快餐店所產生的氣味／油煙。工業樓宇設有的供水和排水系統亦應足以應付申請所涉的小型快餐店在基礎設施方面所帶來的需求。為免妨礙申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給臨時的規劃許可，為期三年。

39. 對於一名委員關注有關工業樓宇的經理提交了一份公眾意見書，以文件第 10 段所述的理由反對這宗申請，主席在回應時表示，有關樓宇設計和建造作工業用途，應可滿足該小型快餐店(樓面面積只有約 33 平方米)的需要。委員同意上述意見。

商議部分

40. 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，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防安全措施建議，而有關情況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九個月內(即二零一零年九月四日或之前)落實有關消防安全措施，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。

41. 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，必須事先已取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況和區內工業樓面空間的供求情況，以確保有關處所作工業用途的長遠規劃意向不會受到妨礙；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以准許作申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定。例如，須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆，把快餐店與其他工場分隔；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即顧客只應在有關處所內排隊，不應阻礙公眾行人路的人流；
- (f) 留意消防處處長的意見，即擬議的快餐櫃檯只應獲發「食物製造廠」的牌照。消防處在收到正式提交的一般建築圖則或發牌當局所轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，消防處不會接納牌照和經營方式為「普通食肆」或「小食食肆」的快餐店；以及
- (g) 參考城規會於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》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/689 在劃為「工業」地帶的沙田火炭山尾街 29 號
豐利工業中心地下 3E 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/689 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(快餐店)，樓面面積約為 21 平方米；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，由有關工業樓宇的經理提交，內容表示反對這宗申請，主要理由是申請處所並無設置有效的通風系統，而且申請處所的供水和排水系統並非為飲食業而設計。把申請處所改作快餐店的建議會影響整幢樓宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年。申請所涉的快餐店用途與同一幢工業樓宇地面一層的毗鄰單位並非不相協調，這些單位用作混

合的工業和商業用途。申請用途面積細小，不會使工業樓面空間大幅減少。鑑於申請用途規模細小，而且考慮到其運作性質，故此預計有關用途不會對附近的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。有關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對。該快餐店符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規定，因為該快餐店直接通往一條通道，和不會對區內道路網的交通帶來不良影響。消防處處長原則上不反對這宗申請，並且已在文件第 12.2(a)和(b)段建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提供消防安全措施。至於提意見人所關注的事宜，位於一幢工業樓宇的地面一層的工場的樓底相對較高，而工業處所的通風系統也可排出快餐店所產生的氣味／油煙。工業樓宇設有的供水和排水系統亦應足以應付申請所涉的小型快餐店在基礎設施方面所帶來的需求。為免妨礙申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給臨時的規劃許可，為期三年。

43. 陳永榮先生在回答委員的問題時提述文件圖 A-3，表示規劃署在二零零九年十月十六日進行實地視察時，申請處所毗連的單位是上鎖的；因此，該單位在圖上是標明「上鎖」。

商議部分

44. 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，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防安全措施建議，而有關情況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九個月內(即二零一零年九月四日或之前)落實有關消防安全措施，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。

45. 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，必須事先已取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況和區內工業樓面空間的供求情況，以確保有關處所作工業用途的長遠規劃意向不會受到妨礙；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以准許作申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定。例如，須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆，把快餐店與其他工場分隔；
- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議的快餐櫃檯只應獲發「食物製造廠」的牌照。消防處在收到正式提交的一般建築圖則或發牌當局所轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，消防處不會接納牌照和經營方式為「普通食肆」或「小食食肆」的快餐店；以及
- (f) 參考城規會於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》，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/439 擬在劃為「綠化地帶」的大埔老劉屋
第 20 約地段第 251 號(部分)、第 252 號(部分)、
第 253 號(部分)、第 254 號、第 255 號(部分)、
第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號
A 分段(部分)及第 260 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢建 14 幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
及私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理裝置)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/439 號)

46. 秘書報告，世界自然(香港)基金會就這宗申請提交了一份公眾意見書。杜德俊教授為該基金會的信託人和該基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，已就此議項申報利益。小組委員會得悉，杜德俊教授已就因事缺席會議致歉。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢建 14 幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)及私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理裝置)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為老劉屋不是認可鄉村，申請地點也並不在任何「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點部分地區位於下段間接集水區內，擬議發展很容易會污染水源。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬議發展佔地頗廣，會把該區現有的綠

化區域變為鄉村式發展。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會為同類個案立下不良先例。申請書亦沒有提供資料，以證明申請人會採取保護措施，避免污染附近河流的水質。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展很可能會大大改變未受破壞的高地山谷的景觀。就此，申請人並無提交有關施工通路的資料和樹木調查，以證明擬議發展不會對景觀造成不良影響。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會帶來很大的交通流量，但批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重的不良影響。渠務署總工程師／新界北表示，申請人沒有提供排水影響評估，以解決擬議發展對排水所造成的影響；

- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由包括老劉屋村不是認可鄉村，地政總署不應批准在申請地點興建小型屋宇的申請；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》(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，擬議發展會降低綠化地帶的緩衝功能；沒有正式通道連接申請地點；申請人沒有提供評估，以證明擬議發展不會對附近地區的排污、排水、視覺效果和景觀造成影響；以及有關地區缺乏可持續的鄉村發展藍圖和優質的城市設計，以締造更佳的居住環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，即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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書沒有提出理據，以支持偏離上述的規劃意向。至於申請人聲稱

老劉屋是半山洲的原有鄉村，大埔地政專員證實老劉屋不是認可鄉村。由於擬議小型屋宇的地點和覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，這宗申請不符合臨時準則的規定。申請地點部分地區位於下段間接集水區內。雖然申請人已建議興建污水處理裝置，以收集和處理擬議小型屋宇的污水，並把污水排放至新屋家的公共污水收集系統，但污水處理的建議只屬構思，申請人也沒有提交排污影響評估，以證明有關建議是可行的。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議發展很容易會污染水源。申請地點位處偏僻地區，有河流、獨特的樹木和林地，並毗鄰遠足徑和郊野公園區。擬議的 14 幢屋宇連同通道、私人花園、美化市容地帶和人的活動，很可能會破壞該區的景觀特色。但是，申請書並無提供有關施工通路和樹木調查的資料。申請書亦沒有提供資料，以證明擬議發展不會污染天然河流，以及不會對附近地區的視覺效果造成不良影響。就此，漁護署署長對這宗申請有所保留，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對申請。渠務署總工程師／新界北和運輸署助理署長／新界也關注這宗申請的排水和交通問題。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，即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，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點和擬

議屋宇有超過 50%的範圍位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；

- (c) 申請地點部分地區位於下段間接集水區內。申請書沒有提供資料，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；
- (d) 申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會污染天然河流，以及不會對該區的排水、交通、視覺效果和景觀造成不良影響；以及
- (e) 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，會導致市區範圍擴展，令該區自然環境的質素普遍下降。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/440 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
大埔安埔路 12 號富善邨商業／停車場大廈的
停車場範圍及露天停車位
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途
(把剩餘月租停車位租予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/440 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途，為期三年，以便把位於富善邨申請處所內的剩餘月租停車位租予非住戶；
- (c) 政府部門的意見—從交通工程角度而言，運輸署助理署長／新界原則上不反對有關申請，但他表示富善邨商業／停車場大廈須提供 48 個電單車停車位(即佔私人停車位的 10%)。倘申請地點的情況許可，該七個露天私人停車位應改為貨車停車位，以紓緩區內公眾對貨車停車位的需求；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲六份公眾意見書，有關意見由富善邨業主立案法團綜合，表示反對這宗申請和沒有提供理由。大埔民政事務專員指出，兩名大埔區議員、富善邨業主立案法團主席及有關管理諮詢委員會的四名主席亦反對這宗申請和沒有提供理由；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請旨在把富善邨內申請處所現存的附屬停車位改為公眾停車場用途(貨櫃車除外)，以便把剩餘月租停車位租予非住戶。申請不涉及在申請地點進行新發展或重新發展。申請人表示，富善邨的居民可優先租用該等月租停車位。由於只會把剩餘月租停車位租予非住戶，故此，富善邨居民的泊車需要不會受影響。鑑於邨內的停車位總數並沒有增加，申請不會為該區帶來額外的交通量或令該區的環境情況惡化。有關政府部門不反對這宗申請。申請人擬申請為期三年的臨時規劃許可，實屬合理，這樣既可採用靈活的做法，把空置的停車位租予非住戶，又可再行檢討居民對停車位的需求情況。申請地點是作相同用途的一宗先前申請(編號 A/TP/325)所涉地點的一部分，小組委員會以臨時性質批准該宗申請，為期三年。自此，規劃情況並無重大改變，而附近地區的土地用途亦沒有改變。當局接獲區內及公眾人士反對申請的意見。為免剝奪富善邨居民的權利，以及解決運輸署助理署長／新界所關注的電單車及貨車

停車位問題，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定可租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 都會規劃小組委員會今早曾考慮兩宗作相同臨時用途的類似申請(編號 A/K5/686 及 A/K20/110)，為使這宗申請與該兩宗申請的規劃許可內容一致，委員同意修訂文件所載有關這宗申請的規劃許可附帶條件，附加有關富善邨居民可優先租用剩餘停車位的規定。

53. 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，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 富善邨居民可優先租用剩餘停車位，而可租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂，輸電電壓水平在132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建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》；以及
- (c) 鑑於停車位與石油氣庫入口位置非常接近，露天停車場的貨車停車位編號 L10 及 L11 不應開放予私家／公共巴士或獲發客運營業證的車輛使用，以避免人羣可能聚集在石油氣庫外，除非申請人已進行定量風險評估，證明有關人數可能增加而引致的風險符合《香港規劃標準與準則》第 12 章所訂的政府風險指引。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及陳永榮先生出席會議解答委員的詢問。丁女士及陳先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、劉長正先生、袁承業先生和林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

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/171 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗十八鄉下攸田村第 116 約政府土地(前培德學校)
進行臨時機構用途及開設宗教機構(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/171 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時機構用途及開設宗教機構(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—有關政府政策局和部門並無對申請提出反對或負面意見。教育局局長指出，前培德學校於一九九五年九月關閉，之後不再由教育局管轄；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名下攸田村居民提交。他關注到前培德學校具古蹟價值，故建議進行輕微的改善及裝修工程，以保存學校樓宇的原狀。他並建議該空置學校處所應用作社區中心，而不應用作宗教機構。他認為地盤內應展示有關建議的詳情，而諮詢公眾意見的期限亦須重新訂定，或安排與村代表舉行聯絡會議，或向每名居民派發問卷，以諮詢意見；
- (e) 元朗民政事務專員指出，下攸田村村代表反對申請，理由是擬議發展會吸引不少遊客前來，對附近地區的治安、衛生及交通情況造成不良影響。他亦建議把申請地點作公共福利用途；以及
- (f) 規劃署的意見—根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議社區及宗教中心將建於一所已關閉的鄉村學校處所內，旨在為年青人開辦課程和提供活動及訓練，與附近地區的住宅發展並非不相協調。由於申請人只會對現有處所進行翻新及裝修工程，並不會砍伐樹木，因此不大可能會對該鄉郊邊緣地區的景觀造成重大的不良影響。申請用途每天將約有 100 名遊客到訪，預計不會對附近地區的環境、排水及交通造成重大的不良影響。為解決有關政府部門所關注的技術事宜，文

件第 11.2(a)至(c)段建議附加有關維修保養現有排水設施及提供消防裝置的規劃許可附帶條件。至於提意見人所關注的事宜，申請人已表明申請地點的所有現存樓宇將不會被重建／拆卸，以及只會進行簡單的維修保養、翻新及裝修工程，以及安裝冷氣機。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處對有關申請沒有意見。除舉行宗教聚會外，申請地點亦會用作舉辦年青人活動及訓練課程。至於提意見人所關注的公布申請事宜，已按照《城市規劃條例》的規定及有關「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」的城市規劃委員會規劃指引編號 30 所訂明的既定做法，刊登有關申請的公布通知及摘要，並在申請地點張貼有關通知及摘要。至於下攸田村村代表提出的反對，有關政府部門對有關申請並無負面意見。儘管如此，當局建議申請人與下攸田田村居民聯絡，以便向他們進一步解釋擬議發展的詳情以及釋除他們的疑慮。

56. 委員提問為何要諮詢古物古蹟辦事處，林永文先生回答說，他們諮詢該處有關提意見人關注前培德學校具古蹟價值的事宜。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現存的排水設施須保持良好狀況，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月四日或之前)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；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，為落實有關建議，申請人須向元朗地政處申請短期租約。不過，該處不能保證有關申請會獲受理或必獲批准。該處在處理有關申請時，會核實所涉地盤的面積及界線；
- (b) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議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；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請人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，亦應向負責土地和保養事務的有關當局釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應採取預防措施，避免損毀現存的排水設施，並時刻保持水流暢順；以及
- (f) 申請人應與下攸田村居民聯絡，以便向他們進一步解釋擬議發展的詳情以及釋除他們的疑慮。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/192 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地第124約地段第3674號餘段
臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)和
開設辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTY Y/192號)

簡介和提問部分

59. 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，包括文件第 5 段所詳載申請地點涉及同一申請人所提交作同一臨時用途的三宗先前核准申請(編號 A/TM-LTY Y/126、135 和 179)；
- (b) 臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)和開設辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的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區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，但屯

門地政專員確認有關地點沒有小型屋宇的申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。鑑於有關發展的規模細小(佔地 93 平方米和停泊最多五部汽車)，而且發展只屬臨時性質，預料不會對該區造成嚴重的負面影響。申請用途與先前於二零零九年二月二十七日在有附帶條件的情況下獲小委員會批准，為期三年的上一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/179)的用途相同。正如文件第 12.2(a)至(c)段所建議，小組委員會可以附加與申請編號 A/TM-LTY Y/179 相類的規劃許可附帶條件，包括限制申請地點的作業時間、禁止工場活動(包括修車、折車及噴漆)和停泊重型車輛。為了解決其他政府部門提出的技術問題，文件第 12.2(d)至(j)段建議附加規劃許可附帶條件，包括保養現有車輛通道、提供排水設施和消防裝置，以及提交顯示車輛通道不會影響青山公路－洪水橋段沿路的現有排水渠的建議。申請人如不履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。由於上一次的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/179)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批給較短的規劃許可附帶條件履行時限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。此外，建議告知申請人，如再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請。

60. 在回應主席的詢問時，劉長正先生表示，上一次的規劃許可(編號 A/TM-LTY Y/179)被撤銷，是因為申請人未能履行有關提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件。因此，倘小組委員會決定批准申請，建議批給較短的規劃許可附帶條件履行時限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，委員並備悉第二宗申請(編號 A/TM-LTY Y/135)於二零零六年三月十七日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准後，申請人已履行所有的規劃許可附帶條件。

61. 主席指文件圖 A-4c 顯示申請地點展示了汽車修理服務價目表。她詢問有關申請是否包括汽車修理服務。劉長正先生

表示，申請人擬把申請地點用作臨時售買汽車(私家車及輕型貨車)和辦公室用途，而非提供汽車修理服務。主席表示，規劃事務監督將密切監察申請地點的使用情況，並會就申請地點上任何未經許可的用途／發展採取執行規劃管制行動。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於下午六時三十分至翌日上午八時三十分在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動，包括汽車維修、拆卸及噴漆；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／停放重量超過 5.5 公噸的車輛、貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須保養通往申請地點的現有車輛通道；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交建議，顯示車輛通道不會影響青

山公路—洪水橋段沿路的現有排水渠，而有關情況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六個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實顯示車輛通道不會影響青山公路—洪水橋段沿路的現有排水渠的建議，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三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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，而有關情況必須符合規劃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) 批給較短的規劃許可附帶條件履行時限，旨在監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；

- (b) 如果申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，或不會從寬考慮再提出的申請；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請如獲批給規劃許可，屯門地政處會考慮短期豁免書的申請。不過，屯門地政處並不保證短期豁免書的申請會獲得批准；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人在擬備消防裝置建議時，須注意文件附錄 IV 所載規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的違例構築物須予清除。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及其他有關規例對申請地點上現有的違例構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他法例採取適當行動。任何臨時建築物，均須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定，以及申請人應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條所載為擬議發展項目闢設緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就有關通道作出安排。任何車輛進出口通道建議如獲運輸署批准，申請人便須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 建造有關通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須在入口鋪設阻截渠，防止由有關地段流出的地面水經車輛進出口通道流向公共道路／行人路。

64. 委員並同意要求規劃事務監督密切監察申請地點的使用情況。

[茹建文先生此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/391 擬在劃為「住宅(乙類)13」地帶的
屯門第381約政府土地
(屯門樂怡街與樂翠街交界處以東約100米)
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/391 號)

65. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十一月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以期有時間回應公眾就這宗申請提出的意見。

66. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。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。

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

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/392 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
屯門第379約政府土地
(屯門青發里與青發街交界處西南約250米)
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/392 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議關設公用事業設施裝置(污水泵房)；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (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，由於擬議污水泵房位於面向公共道路的顯眼位置，加上鄰近住宅區，因此必須審慎設計，並提供適當的美化環境設施，包括綠化的天台；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲四份公眾意見書，由毗連住宅浪濤灣的居民提交。其中三名提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議污水泵房與浪濤灣位置過於接近，兩者相距僅約 30 米；擬議污水泵房將 24 小時運作，會為鄰近居民帶來環境滋擾；以及污水與一些傳染病的傳播有關。另一名提意見人不反對在該區關設污水泵房，但認為有關污水泵房建議未能完全解決浪濤灣居民所關注的環境問

題，故建議申請人考慮沿青發街遠離浪濤灣之處物色其他合適的政府土地；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。屯門現時未有污水設施的地區所產生的住宅污水，是經由私人污水處理設施(大多是鄉村的化糞池／滲水系統)處理後排放至鄰近屯門河及沙灘。由於該等私人污水處理設施日久失修，時常未能有效去除污染物，以致上述未有污水設施的地區所產生的污水成為污染源頭。二零零三年，環境保護署完成一項研究，研究建議闢設鄉村污水收集設施及污水泵房，把屯門東的鄉村及其他現有發展所產生的污水輸送至望后石污水處理廠，以作妥善處理及排放。申請所涉的擬議污水泵房是為此目的而闢設。擬作污水泵房的樓宇為單層構築物，樓高 6.4 米，面積約為 160 平方米，其坐落的水平比毗連青發街低。因此，擬議污水泵房不會對附近低至中密度住宅區的景觀造成重大影響。此外，亦有擬議的綠化天台以及採用美化環境和建築設計，把擬議污水泵房和附近的住宅發展及村屋分隔。就此而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核不反對這宗申請。申請人指出，就空間和地形而言，附近地區並無其他地方適合闢設擬議污水泵房。按申請人提供的資料，就新污水收集系統的設計、有關政府土地的可供使用情況及申請地點附近的地形特徵(包括現有道路及斜坡地區)而言，擬議污水泵房的選址是可以接受的。二零零九年三月進行的環境研究，評估了擬議污水泵房對環境的影響，環境保護署署長同意該環境研究報告的內容。此外，擬議污水泵房不會令現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度，亦預計不會對該區的美化環境及排水造成重大的不良影響。至於提意見人所關注的事宜，擬議污水泵房會採取足夠的紓緩措施，把可能造成的滋擾減低至可接受的水平，和不會對健康及衛生方面造成重大影響；附近地區亦沒有其他地方適合闢設擬議污水泵房。有關政府部門並無提出反對。儘管如此，申請人應與鄰近居民聯絡，向他們提供擬議發展的相關資料，以釋除他們的疑慮。

68. 委員並無就申請提出問題。

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交有關擬議發展的外牆設計、色調及裝修物料的資料(包括紓緩對附近地區的景觀造成影響的擬議措施)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 提交有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的設計並提供有關設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即這宗申請的「地盤工程範圍」位於批給鄰近屯門市地段第 419 號(即浪濤灣)通行權的範圍。該處的樹木不得隨意砍伐或干擾。申請人亦須就擬議發展向政府申請撥地；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即文件繪圖 A-2 上所示的「路徑」，並非由運輸署負責管理；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在闢設緊急車輛通道時，必須符合《建築物(規

劃)規例》第 41D 條的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂明的標準；

- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須遵守根據《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》，並須在搭建任何構築物前，徵詢中華電力有限公司的意見；
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請人須遵從環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號關於「保護樹木」的規定，把樹木研究報告提交有關部門審核，並須在落實有關工程前取得屯門地政專員批准。所有樹木須予保存，在別無其他可行方法時，最後才會移植樹木。除非有充分理據支持，否則不建議砍伐樹木；以及
- (f) 與鄰近居民聯絡，向他們提供擬議發展的相關資料，以釋除他們的疑慮。

[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。]

[葉天養先生及簡松年先生此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

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)及第4658號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(低層及低密度住宅)、略為放寬建築物高度限制和進行填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170F 號)

71. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提交，而何田顧問工程師有限公司(下稱「何田」)是這宗申請的顧問之一。葉天養先生及劉志宏博士近期分別與恒基及何田有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生及劉博士可以留席。小組委員會知悉葉先生已暫時離席。

72. 小組委員會得悉，申請人代表於二零零九年十一月十七日要求延期一個月考慮這宗申請，以期有更多時間處理環境保護署署長所提出而尚未解決有關工業／住宅用途毗鄰而立的問題。

73. 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一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。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾上竹園以東第 104 約多個地段和毗連政府土地進行綜合低密度住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/235C 號)

簡介和提問部分

74. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零零九年十一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有額外時間擬備補充資料，回應政府部門就有關環境評估、城市設計和美化環境事宜提出的意見。

75. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的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。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/455 擬在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的
元朗錦上路第 106 約地段第 618 號餘段及
毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTS/455 號)

76. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零零九年十一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間就有關擬議發展的環境事宜與相關政府部門聯絡。

77. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的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。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/479 在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路
第 106 約地段第 560 號(部分)、
第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、
第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)
及第 618 號餘段(部分)
臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件，
並開設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTS/479 號)

簡介和提問部分

78. 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) 臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件，並開設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點以西有民居，而最接近的一個就在申請地點毗鄰，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在這宗申請的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；以及

[葉天養先生此時返回會議席上。]

- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予以容忍一

年，而非申請人要求的三年。有關發展與附近的土地用途並非不相協調，因為該等用途主要是分散的民居、露天存放場、汽車服務中心連工場、泊車位、貨倉和空置土地。由於目前就有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶沒有已知的發展計劃，以臨時性質批准申請不會妨礙落實「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。申請地點是五宗先前獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/36、193、340、416 和 470)所涉地點。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即這宗申請涉及根據先前的申請繼續同類核准的露天貯物用途。由於先前曾批給規劃許可，而規劃情況自此沒有重大改變，現時的申請或可予以容忍。與上一次申請(編號 A/YL-KTS/470)比較，現時的申請包括開設附屬工場，為在運送過程中損毀的新汽車零件進行小型修理工程。申請地點內不得進行拆車、清洗和噴漆活動。有關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見。至於環保署署長關注的事宜，當局在過去三年沒有接獲就環境方面的投訴，亦沒有接獲區內人士提出的反對。由於這宗申請包括開設附屬工場，以及為了處理環保署署長關注的事宜，倘小組委員會批准申請，建議批給較短的許可期限(為期一年)，並附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止拆車、清洗和噴漆活動，以及存放重型車輛。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷。亦應提醒申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施。由於申請編號 A/YL-KTS/416 因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而根據申請編號 A/YL-KTS/470 而附加的規劃許可附帶條件仍未履行，倘小組委員會決定批准申請，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的進度。此外，亦建議告知申請人，如再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，小組委員會不會從寬考慮任何再提出的申請。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一零年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆車、清洗和噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，就申請地點營運而言，不得存放超過 24 公噸的重型車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)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；

- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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。

81. 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和履行條件期限，以監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行進度。如果申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，小組委員會不會從寬考慮任何再提出的申請；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經由位於其他私人土地和露天政府土地的一條非正式路徑通往錦上路，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。元朗地政處不保證有關土地可獲通行權；
- (d) 採取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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點與錦上路的路徑的土地類別。亦應向有關地政和維修保養當局查核同一路徑的管理責任誰屬；

- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附錄 V 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，便須提出理由供消防處考慮。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動，拆除所有違例工程。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，就申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使它們不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/601 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 114 約地段第 353 號、第 354 號(部分)、第 359 號(部分)、第 360 號(部分)、第 361 號餘段(部分)、第 362 號 B 分段餘段(部分)、第 365 號 B 分段餘段(部分)、第 367 號(部分)及第 369 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售新私家車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/601 號)

簡介和提問部分

82. 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) 臨時露天存放待售新私家車及汽車零件(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，因為在申請地點界線以外的 100 米範圍內有民居，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。自小組委員會於二零零五年七月二十九日就先前作同一臨時用途的規劃申請(編號 A/YL-PH/498)

批給許可(為期三年)以來，規劃情況並沒有重大的改變。雖然有關發展並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但並非與鄰近夾雜不同用途(包括露天存放場、休耕農地地段和分散的民居)的環境不相協調。由於提出在「住宅(丁類)」地帶內作永久住宅發展的私人建議在不久將來不大可能會落實，當局可考慮申請地點在這過渡期的適當用途。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點先前曾獲批准作類似用途，以及先前的規劃許可附帶條件已全部履行。有關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見。至於環保署署長關注的事宜，自二零零六年以來，當局從未接獲涉及申請地點就環境方面的投訴。為了處理環保署署長關注的事宜，文件第 13.2(a)段至(e)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止工場活動、存放已拆解的汽車／廢料以及重型車輛／貨櫃車拖架／拖頭。申請人如未有履行規劃許可附帶條件，會被撤銷規劃許可。申請人亦會被提醒遵守有關作業指引的最新版本，以落實適當的紓緩環境影響措施。就回應有關政府部門提出的建議，文件第 13.2(f)至(j)段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人維修保養排水設施，以及提交／落實美化環境建議、保護樹木建議及消防裝置建議。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放已拆解的汽車和廢料；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為重型貨車的車輛(即超過 24 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-PH/498 在申請地點落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月四日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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 (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續有關發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉用途／發展給予規劃許可。這項許可並非容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展(包括有關工場)。申請人須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點涵蓋兩塊政府土地。元朗地政處保留權利，根據有關的短期豁免書及／或契約對任何覆蓋面積過大的情況採取執法行動，以及對非法佔用政府土地的情況採取管制行動。申請地點可經由一小塊政府土地通往錦田公路，而元朗地政處並無在有關土地進行維修保養工程。元朗地政處並不保證有關土地可獲通行權。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以涵蓋任何構築物，如有需要，亦須更改短期豁免書的內容；而佔用人則須申請短期租約。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書、更改短期豁免書和短期

租約的申請，而違規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和佔用人採取適當的執行契約條款行動和管制行動；

- (e) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。在經修訂的美化環境建議中，申請人建議把入口區附近現有樹木的其中兩棵移植至訪客停車場毗鄰的花槽。基於不得干擾樹木的原則，在現時申請地點界線以外先前種植的所有樹木均不得移除。建議申請人把現有樹木保留在其現時的位置；
- (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，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應留意文件附錄 V 所載的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須拆除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動，拆除所有違例工程；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商

作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡，如有需要，則要求電力供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使它們不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/251 在劃為「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1468 號 A 分段(部分)、第 1470 號 A 分段(部分)、第 1471 號(部分)、第 1472 號(部分)、第 1477 號 A 分段(部分)、第 1477 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 A 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 1477 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 1477 號 B 分段第 4 小分段及第 1477 號 B 分段第 5 小分段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/251 號)

簡介和提問部分

86. 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) 臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點邊界以外 100 米範圍內有民居，預計有關發展會對環境造成滋擾；

(d) 在這宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。小組委員會於二零零七年十一月三十日批准作同一臨時用途的先前申請(編號 A/YL-TT/220)，為期三年，其後規劃情況並無改變。有關發展大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。有關發展與主要被露天貯物場、貨倉和工場佔用的附近地區彼此協調，而且大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為並無區內人士提出反對，而除了環保署署長外亦沒有政府部門提出負面意見。至於環保署署長提出的問題，當局自二零零六年以來沒有接獲關於申請地點就環境方面的投訴。為了盡量減低有關發展可能產生的環境滋擾，文件第 13.2(a)至(c)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間及禁止在申請地點進行工場活動。亦會告知申請人要遵從最新的作業指引，以實施適當的紓緩環境影響措施。為回應相關政府部門提出的建議，文件第 13.2(d)至(i)段建議附加規劃許可附帶條件，涉及提交／落實排水建議、美化環境建議和保護樹木建議及消防裝置建議。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。由於上兩項規劃許可(申請編號 A/YL-TT/152 和 220)

因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。亦會告知申請人，倘規劃許可再次因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提出的申請不會獲從寬考慮。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行貨櫃／汽車修理、保養、拆卸和其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務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(即二零一零年三月四日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況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，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)落實，而有關情況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)、(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；以及
- (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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行該等條件的進度；
- (c) 倘規劃許可再次因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 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；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內的地段上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)，而申請地點範圍內的政府土地亦在未獲地政處批准的情況下被佔用。他保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就此採取管制行動／土地管制行動。當局於一九七九年五月二十一日向第 117 約地段第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 段的擁有人發出修訂租賃許可證編號 MNT 21640，以便搭建並保養農業構築物。倘該等構築物被改建作非農業用途，地政處會按照情況安排中止許可。政府土地的佔用人和相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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。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，而地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應向有關地政和維修保養當局查核同一段路／通道／路徑的管理責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和大棠山道的通道；
- (h) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以實施適當的紓緩影響措施；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點西部西南角的現有樹木(按申請人所提交圖則上顯示)乃位於申請地點以外，而一些現有樹木沒有在圖則上標明；

- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，要留意須就地盤辦公室提供認可的人手操作手提器具；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的所有違例構築物。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

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-ST/378 就申請編號A/YL-ST/328
在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗新田第105約地段第341號B分段餘段
(部分)、第353號(部分)、第354號(部分)及
第210號(部分)和毗連政府土地
開設臨時汽車維修工場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-ST/378號)

簡介和提問部分

90. 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) 就開設臨時汽車維修工場的規劃許可(申請編號A/YL-ST/328)續期三年；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第12段的評審結果，規劃署認為可以再容忍申請所涉的臨時用途三年。申請地點涉及三宗先前獲批准作同類用途的申

請(編號 A/YL-ST/156、255 和 328)，而該區的規劃情況並沒有重大的改變。有關申請人已履行了編號 A/YL-ST/328 的先前申請關於排水設施、車輛通道、車輛進出口通道和滅火筒的規劃許可附帶條件。這宗申請涉及為編號 A/YL-ST/328 的申請的規劃許可續期而繼續在申請地點進行同一用途，小組委員會可予從寬考慮。雖然申請地點位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所界定的「濕地緩衝區」，但漁農自然護理署署長理解到申請用途已經存在，而且屬臨時性質，故對申請沒有意見。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，這些用途包括存放貨櫃、可循環再造金屬和待售貨櫃車的露天貯物場。以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙落實有關「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶的這部分沒有已知的發展建議。當局在過去三年並無接獲針對申請地點就環境方面的投訴。為了盡量減低潛在環境影響，文件第 13.2(a)和(b)段提出了限制運作時間的規劃許可附帶條件，與根據編號 A/YL-ST/328 的申請訂定的條件相同。此外，文件第 13.2(c)段亦建議提出另一項規劃許可附帶條件，規定申請地點的已鋪築地面和邊界圍欄須加以保養。為處理廢水排放往內后海灣的潛在影響，文件第 13.2(f)段提出了一項規劃許可附帶條件，要求申請人保養污水處理和排放設施。為了處理相關政府部門提出的技術問題，文件第 13.2(e)、(g)、(h)和(i)段提出了規劃許可附帶條件，要求申請人保養排水設施、提交已竣工排水設施的記錄和提供消防裝置。申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。就同一「住宅(丁類)」地帶，小組委員會曾於二零零九年九月十八日在有附帶條件的情況下批准了同類申請(編號 A/YL-ST/374 和 375)，分別涉及臨時停泊待售的機動式起重吊車連附屬保養工場，以及貨車和貨櫃車臨時停車場及輪胎修理區連附屬食堂和地盤辦公室，為期三年。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，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，申請地點的已鋪築地面和邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，污水處理和排放設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月四日或之前)就現有排水設施提交排水竣工圖和照片記錄，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六個月內(即二零一零年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年九月四日

或之前)落實，而有關情況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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點和有關通道的相關擁有人／持牌人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內的地段上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)，而申請地點內根據就耕種用途發出的政府土地牌照編號 Y22394 持有的政府土地亦被佔用。地政處保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就該等事項採取管制行動；而倘在申請地點確實發現有進行其他用途，則會取消上述牌照。第 105 約地段第 210 號、第 341 號 B 分段餘段和第 353 號的註冊擁有人及相關地段的佔用人須向地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據地政處的現行計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／土地管制行動。申請地點的出入口面向一塊由政府土地牌

照編號 Y22394 涵蓋的政府土地，申請人須按情況取得持牌人的同意。對於位於公共道路外的政府土地的通道，地政處不保證會給予通行權，亦不會提供保養服務；

- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的潛在環境影響；
- (d) 留意文件附錄 V 所載渠務署的詳細意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有材料存放於現有樹木一米範圍內，可能會破壞樹幹。建議申請人把材料存放於距離樹木至少一米以外的地方。申請人或可設置路緣或矮柱，以免樹木被破壞；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。用作辦公室和工場的貨櫃視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (g) 留意消防處處長的意見，即擬議臨時構築物面積不超過 230 平方米，採用的是開放棚架形式(不論是否用作貯存公認是不可燃燒的物料)，或該構築物是用作辦公室和貨倉(危險品倉除外)的獨立貨櫃；考慮到其設計／性質，須提供消防裝置。建議申請人參考有關視乎樓宇的佔用性質提供認可的人手操作手提器具並在圖則上清楚標示的規定。詳細的消防

安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，則申請人須採取文件附錄 VI 內所訂明的措施。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/379 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)
闢設臨時貨櫃存放場及貨櫃車停車場，
並附設汽車維修處及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-ST/379 號)

簡介和提問部分

94. 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) 臨時貨櫃存放場及貨櫃車停車場，並附設汽車維修處及地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點邊界以外 100 米範圍內及有關通道 50 米範圍內有易受影響設施，預計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」)表示申請用途並不符合有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。雖然申請地點已填平，而申請用途與附近地區的用途類似，但申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所界定的「濕地緩衝區」，而毗連東面地盤界線的「濕地保育區」內有魚塘。在此情況下，宜應避免申請地點繼續作申請用途，以盡量減低對場外「濕地保育區」內魚塘長遠而言造成的干擾。運輸署助理署長／新界表示，通往青山公路的通道並非由運輸署管理，而其闊度未必能容許貨櫃車轉動。申請人須提交妥為製備的掉頭路線分析，並清楚標明在關鍵位置和轉急彎時的實際路面闊度；

- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是三名市民，聲稱是第 105 約地段第 3 至 6 號的擁有人。他們表示反對申請，理由是擬議發展會對生態和他們土地的安全造成負面影響，而附近的貨櫃場所產生的交通量已令現有路徑負荷過重。他們會圍封第 105 約地段第 4 號的土地，以封閉通往申請地點的區內路徑；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。有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。批准這宗申請，會導致上述規劃意向難以實現。申請地點位於「濕地緩衝區」內，毗連「濕地保育區」，而在毗連「濕地保育區」內有四個連續的大型池塘位於申請地點東鄰。漁護署署長對「濕地緩衝區」內繼續進行有關發展提出關於生態的問題。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為除了漁護署署長提出問題外，亦有政府部門就

交通和環境事宜提出負面意見及有區內人士反對申請。申請地點涉及六宗先前申請(編號 A/YL-ST/93、149、220、250、273 和 298)，詳情載於文件第 6 段。編號 A/YL-ST/93 的申請於一九九九年獲得批准，申請地點當時在較早版本的分區計劃大綱圖位於「住宅(丁類)」地帶。編號 A/YL-ST/149 的申請於二零零零年十月二十七日獲得批准，許可期有效至二零零三年三月三日，以便申請用途與該區其他獲得批准的臨時用途同時結束，目的是積極主動地落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的意向。編號 A/YL-ST/220 和 250 的申請分別於二零零三年和二零零四年經城規會覆核後被駁回，主要是由於有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B；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環境造成負面影響；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例。編號 A/YL-ST/273 的申請於二零零四年十二月十日獲得批准，為期 12 個月，基本上是作出從寬考慮，讓申請人有時間把有關場地遷往其他合適的地點。其後編號 A/YL-ST/298 的申請於二零零六年經城規會覆核後被駁回，所涉理由與先前駁回編號 A/YL-ST/250 申請的理由類似。小組委員會及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)曾分別於二零零五年和二零零六年就同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶批准了同類申請(編號 A/YL-ST/278 和 253)，許可期分別為 12 個月和六個月，基本上是為了讓申請人有時間把其業務遷往其他適合的地區。自此之後，當局並沒有批准同類申請。由於規劃情況沒有重大改變，故沒有有力理據支持偏離城規會／小組委員會的決定。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

95. 參照文件圖 A-1a，一名委員留意到上訴委員會分別於二零零二年和二零零六年裁定申請地點以南的兩宗同類申請(編

號 A/YL-ST/182 和 253) 上訴得直。上訴委員會裁定該等同類申請得直時考慮的因素可能與這宗申請有關，該名委員就此提出詢問。林秀霞女士表示，正如文件附錄 IV 所顯示，該兩宗申請均涉及臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場連附屬辦公室。上訴委員會裁定編號 A/YL-ST/182 的申請上訴得直並批給為期 12 個月的許可時，曾備悉多項因素，包括上訴人在遷移業務方面可能有些困難，應給予他合理時間另覓地點而不損害其業務。正如文件第 12.5 段所述，上訴委員會裁定編號 A/YL-ST/253 的申請上訴得直，並批予為期六個月的許可，基本上是讓上訴人有時間遷移其業務。秘書補充說，上訴委員會裁定編號 A/YL-ST/253 的申請上訴得直時，已清楚說明六個月的許可期是讓上訴人有時間另覓地點繼續經營其業務，而且有關情況倘出現任何未能預見的改變，當局不會予以考慮；據此，就上訴人把申請地點作申請用途而取得的許可而言，上述許可期乃最後一次的延期。因此，其後涉及該地點的申請(編號 A/YL-ST/322)於二零零七年二月九日經城規會覆核後被駁回。

96. 對於主席詢問編號 A/YL-ST/253 申請的上訴人有否把其業務遷往別處，林秀霞女士在回應時表示，根據規劃署於二零零九年十月二十三日進行的土地用途調查，文件圖 A-2 所顯示的有關地點是空置的。

商議部分

97. 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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 申請地點的發展位於「濕地緩衝區」，不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，因為申請人未能證明有關發展不會對場外后海灣區「濕地保育區」內魚塘的生態完整性和生態價值造成干擾；以及

- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為有政府部門提出負面意見，而申請人未能證明有關發展不會對附近地區的生態、環境和交通造成負面影響。

[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 30

其他事項

98. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。