城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年十一月二十六日下午二時三十分舉行的
第 430 次會議記錄

出席者

規劃署署長 主席
梁焯輝先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄺心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉智鵬博士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蔡德基先生

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

規劃署助理署長／委員會　　秘書
謝建菁女士

因事缺席

劉志宏博士

馬錦華先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張玉儀女士

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十一月十二日第 429 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」)二零一零年十一月十二日第 429 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

沙田、大埔及北區

[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/NE-KTS/301 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的上水古洞南金錢第 92 約地段第 1304 號餘段及第 2598 號闢設附設於已准許屋宇的臨時私人泳池(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/301 號)

簡介和提問部分

3. 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；

[陳漢雲教授於此時到席參加會議。]

(b) 擬闢設附設於已准許屋宇的臨時私人泳池，爲期三年；

(c) 政府部門的意見—— 從景觀角度而言，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，並建議如小組委員會批准這宗申請，在批給許可時，加入與景觀相關的附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議；

(d) 當局在法定公布期內，收到一份公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」，而北區民政事務專員亦沒有收到區內人士的意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對給予這宗申請臨時性質的許可，爲期三年。該幢獲准許屋宇的入伙許可證在二零零九年六月二十九日簽發，擬建的泳池是供屋主一家消閒作樂，應視爲附設於該屋宇的用途。擬建泳池規模細小，不會對該區的鄉村風貌或附近地區造成不良影響。有關政府部門對這宗申請並沒有負面意見。這宗申請的擬議發展項目與同一申請人先前獲核准的計劃(申請編號 A/NE-KTS/247)相同，只是泳池由 1.8 米減至 1.5 米深，以及濾水機房的建築高度由 5.1 米減至 4.3 米。由於規劃情況並無重大的改變，這宗申請應可獲從寬考慮。然而，上一宗申請因申請人未有履行有關提交並落實排水設施及消防裝置建議，亦沒有落實保護樹木計劃及美化環境建議，結果被撤銷規劃許可，因此，建議這次設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察有關情況及申請人履行有關條件的進度。另外，當局

亦會應提醒申請人，如他再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會不會從寬考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，可通過加入所建議的兩項載於文件第 11.2(e)及(f)段的規劃許可附帶條件解決。爲符合有關政府部門在技術方面的規定，也建議加入文件第 11.2(a)至(d)段所載有關排水設施、消防裝置及滅火水源的規劃許可附帶條件。區內人士及公眾並無就這宗申請提出反對意見。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一三年十一月二十六日止，並須附加下列條件：

(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)，提交排水設施建議，包括有關處理泳池排放物的建議方法，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(b) 就上文(a)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)，落實排水設施建議，包括以建議的方法處理泳池排放物，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

(d) 就上文(c)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(g) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了讓小組委員會監察有關情況及申請人履行有關條件的情況。倘申請人再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再提出申請，小組委員會不會從寬考慮；

(b) 留意地政總署北區地政專員的意見，在興建擬議的泳池前，申請人須申請修訂第 92 約地段第 1304 號餘段的契約。不過，該署不保證會予以批准。如申請獲批准，申請人須遵守政府認爲適合附加的條款及條件，包括繳付地價；

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，包括：

(i) 屋宇連同泳池及機房應視爲位於該地段(即第92約地段第1304號餘段及第2598號)的合併地盤的單一發展項目。由於申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的指定街道，在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，釐定該合併地盤的發展密度；以及

(ii) 該屋宇的緊急車輛通道及機房須符合《建築物(規劃)規例》第41D條的規定；

(d) 留意消防處處長的意見，包括：

(i) 有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定；以及

(ii) 消防處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；

(e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：

(i) 爲向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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)，並負責私人地段內的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) 上述地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

[鄺心怡女士於此時到席參加會議。]

議程項目 4 至 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/427	擬在劃爲「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1563 號 A 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-LYT/427 至 429 號)
A/NE-LYT/428	擬在劃爲「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1563 號 B 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-LYT/427 至 429 號)
A/NE-LYT/429	擬在劃爲「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1563 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-LYT/427 至 429 號)

7. 小組委員會知悉，由於這三宗申請均涉及擬議小型屋宇用途，而且申請地點毗連在一起，並位於同一「農業」地帶內，因此這三宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意這三宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

8. 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) 擬興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因爲申請地點附近的農業活動頻繁，故有關地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議用途與附近的環境並非不相協調，但現時在申請地點的兩棵常見樹木會受擬議的發展項目影響，故預料景觀會因而受到不良影響。此外，申請人並無提交有關在申請地點內擬闢設花園的美化環境建議。故此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議，倘小組委員會批准這三宗申請，須附加美化環境的條件，規定申請人提交並落實保護樹木和美化環境建議；

(d) 當局在法定公布期內，接獲由創建香港就三宗申請各提交的一份公眾意見書，表示反對這三宗申請，主要理由包括讓市區範圍擴展至「農業」地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色也不相協調；現有和擬議基建設施及發展項目的布局設計雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調，以及該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖，可能會令居住環境惡化。北區民政事務專員曾徵詢區內居民的意見，他們表示對這三宗申請沒有意見，但提出其他意見，表示申請人須設置良好的排水系統，並須改善裝有照明設施的鄉村道路；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。這三宗申請大致符合「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」)，因爲三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有不少於 50%坐落於簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這三宗申請，但留意到申請地點就在簡頭村「鄉村式發展」地帶的西南面，而三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分在該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的發展項目與附近的其他村屋亦非

不相協調。申請地點附近同一「農業」地帶內的同類申請亦曾獲小組委員會批給許可。擬議的發展項目也不會對附近地區的環境和排水造成嚴重的負面影響。對於這三宗申請，有關的政府部門均沒有提出負面或反對意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，可藉加入相關的規劃許可附帶條件來解決。據地政總署北區地政專員表示，對於有樹木可能會受影響，該署在處理有關的小型屋宇申請時，會就這方面徵詢漁護署署長。至於公眾提出的意見，擬建的小型屋宇與鄰近的村屋並非不協調，不會對周邊地區的環境和排水造成嚴重的負面影響。對於這三宗申請，有關政府部門並沒有提出負面或反對意見，而區內人士亦沒有提出反對意見。

9. 一名委員提到文件的圖 A-2，指出現時在申請地點的兩棵樹，正正位於擬建小型屋宇的覆蓋範圍中央位置，日後將無法保存，因此，申請人根本無法履行所建議的那項載於文件第12.2(c)段有關保護樹木的規劃許可附帶條件。主席亦關注這個問題，他根據文件附有的照片判斷，該兩棵樹看似是血桐，屬常見的品種。他詢問該兩棵樹是否屬珍貴品種。丁雪儀女士回應時告知委員，據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所說，現時在申請地點的兩棵樹確是血桐，是一種香港常見的品種。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對砍伐該兩棵樹，條件是倘小組委員會批准有關申請，申請地點內須重新種樹，以補替失去的樹木。考慮到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，主席提議倘小組委員會批准有關申請，須修訂規劃許可附帶條件(c)項，刪去保護樹木的規定，委員表示同意。

<u>商議部分</u>

10. 委員認爲這三宗申請可予支持。委員繼而審閱文件第12.2 段所載各項規劃許可附帶條件，並同意修訂當中的(c)項，以適當反映委員在會上表達的意見。經進一步商議後，小組委員會<u>決定</u>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，<u>批准</u>這三宗申請。三宗申請的規劃許可有效期均至<u>二零一四年十一月二十六日</u>止。除非在該日期前，現

時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。三宗申請的許可均須附加下列條件：

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

(b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

(a) 留意消防處處長的意見，消防處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；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

(i) 爲向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及

(c) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要爲擬議發展項目闢設通道，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，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。

議程項目 7 及 8
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/75	擬在劃爲「綠化地帶」的 西貢北約十四鄉西徑村第209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/NE-SSH/75 及 76 號)
A/NE-SSH/76	擬在劃爲「綠化地帶」和「鄉村式發展」 地帶的西貢北約十四鄉西徑村 第209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/NE-SSH/75及76號)

12. 秘書報告，鄺心怡女士由於與這兩宗申請的顧問公司陳漢錕土地測量師行有限公司有業務往來，故此已就這兩個議項申報利益。小組委員會認爲鄺心怡女士涉及的是直接的利益，她應在會議討論這兩個議項時，暫時離席。小組委員會備悉鄺女士已暫時離席。

13. 小組委員會備悉，這兩宗申請均提出興建小型屋宇，而且兩個申請地點十分接近，因此，兩宗申請在同一份小組委員會文件闡述。編號 A/NE-SSH/75 的申請所涉地點完全位於「綠化地帶」內，至於編號 A/NE-SSH/76 的申請，其所涉地點則大部分(71.1%)位於「鄉村式發展」地帶，餘下部分(28.9%)位於「綠化地帶」。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 兩幢擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-SSH/75 的申請有所保留，因爲申請地點靠近林地，即使目前沒有樹木，但倘批准這宗申請，仍會爲「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。至於編號 A/NE-SSH/76 的申請，由於申請地點已空置，而且大部分地方是在「鄉村式發展」地帶內，故此他不反對這宗申請。倘小組委員會批准這宗申請，他建議加入一項指引性質的條款，建議擬建屋宇落成後的地台水平要比毗連屋宇高，以配合附近發展項目的景觀特色；

(d) 當局在法定公布期內，並無收到有關編號 A/NE-SSH/76 的申請的公眾意見。至於編號 A/NE-SSH/75 的申請，則收到兩份公眾意見書。第一份意見書由一名人士提交，表示反對這宗申請，理由是有關地區已過分擠迫，公共運輸工具的承受力已飽和，而且原居村民濫用了他們的土地權。第二份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇會影響周邊環境，並非合適的發展項目，而且該區並沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段所作的評估，並不反對這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合「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」)，因爲擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於西徑村的「鄉村範圍」內，而西徑的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地亦普遍供不應求。雖然擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但與周圍建有村屋的鄉郊環境，大致協調。大埔地政專員、漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，以及其他相關的政府部門，並無對這兩宗申請提出反對或負

面意見。文件第 13.2 段已建議加入相關的指引性質的條款，解決部門關注的技術問題。在二零零九年和二零一零年，小組委員會曾批准同一「綠化地帶」內的同類申請，主要理由是有關的申請符合「臨時準則」。小組委員會可根據相同的因素考慮現在兩宗申請。雖然有公眾人士反對編號 A/NE-SSH/75 的申請，但相關的政府部門並無提出類似的問題。

15. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

16. 一名委員認爲可以支持這兩宗申請，因爲申請地點十分接近現有的小型屋宇發展項目，而兩幢擬建的小型屋宇與有關地區的土地用途亦並非不相協調。

17. 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，批准有關申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或兩項許可已獲續期，否則兩項許可會於該日期後停止生效。兩項許可須分別附加下列條件：

編號 A/NE-SSH/75 的申請

(a) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

編號 A/NE-SSH/76 的申請

(a) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

編號 A/NE-SSH/75 的申請

(a) 留意漁護署署長的意見，申請人應遵行良好的地盤作業守則，避免現有樹木及其根部系統受到不良影響；

(b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須在施工期間採取一切必要的措施，保護／保存附近的現有樹木；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，西徑的公共污水收集系統落成後，環境保護署可能會要求申請人自費把他們屋宇的污水渠妥爲接駁至公共污水渠；此外，有關地區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目本身應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；另外，目前並無公共排污駁引設施可供申請地點使用。對於擬議發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的事宜，應徵詢環境保護署署長的意見；以及

(d) 留意消防處處長的意見，消防處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。

編號 A/NE-SSH/76 的申請

(a) 留意漁護署署長的意見，申請人應遵行良好的地盤作業守則，避免現有樹木及其根部系統受到任何不良影響；

(b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須在施工期間採取一切必要措施，保護／保存附近的現有樹木，並確保小型屋宇建成後的地台水平較毗連的屋宇高，以配合鄉村發展的景觀特色；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，西徑的公共污水收集系統落成後，環境保護署可能會要求申請人自費把他們屋宇的污水渠妥爲接駁至公共污水渠；此外，有關地區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目本身應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；另外，目前並無公共排污駁引設施可供申請地點使用。對於擬議發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的事宜，應徵詢環境保護署署長的意見；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議的小型屋宇發展項目會影響圖則編號 W67880/8-NW-21A 所顯示的現有水管，倘受影響的水管必須改道，申請人要支付有關的工程費用。如圖則編號 8/NW-21A 所顯示，擬議發展項目可能會與現正根據合約編號 20/WSD/06 進行的更換及修復水管工程的施工範圍接鄰。如欲取得進一步詳情，申請人應與有關合約的駐地盤工程師黃先生(Wong Sze Wai)聯絡(電話號碼：2637 5136)；以及

(e) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署所轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

一般事宜

19. 一名委員詢問，有關小型屋宇申請的城規會文件是否全部均要夾附「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」和城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引。這名委員指出，爲節省用紙，可在城規會會議上提供這些文件，供委員參考，無須把它們夾附於城規會文件。另一名委員亦有相同的看法。

20. 主席回應時表示，夾附相關規劃指引是必要的，目的是確保申請人得到與考慮其申請有關的所有資料。對於這方面，一名委員建議告知申請人城規會的網頁連結，讓申請人於網頁查看及下載有關文件。由於這方面的事宜涉及城規會的一般做法，主席建議留待下一次全體委員出席的城規會會議再作討論，委員表示同意。

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-SSH/77 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的十四鄉崟下村第218約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/77 號)

---

21. 小組委員會得悉二零一零年十一月二十五日就這宗申請發給城市規劃委員會(下稱「城規會」)的信件已提呈會上，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[茹建文先生於此時暫時離席。]

(b) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)；

(c) 政府部門的意見——衞生署署長表示，由於電力裝置及設施不屬於衞生署的管轄範圍，他不便就這些電力設施的選址或安裝或操作事宜提供意見。據世界衞生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衞生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。衞生署署長亦表示，電力組合式變電站啓用後，宜由相關人士進行實地量度，以確定有關情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引；

(d) 當局在法定公布期內，接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人提出反對的主要理由是擬建的變電站位於他們的村屋附近，兩者位置十分接近，可能會危害他們的健康，他們建議把擬建的變電站遷往他處。至於那封提呈會上供委員參閱、日期爲二零一零年十一月二十五日的信，由於是在這宗申請的法定公布期屆滿日期(二零一零年十一月五日)後才收到，因此不應受理。不過，信中提及有關健康和「風水」的反對理由，與上述兩份公眾意見書的內容相似。此外，大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，並不反對這宗申請。擬議的發展項目是小型的單層變電站，會爲崠下村附近現有的鄉村和日後的發展項目供電。由於申請地點只長有常見的草本植物，景觀價值不高，因此漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。規劃署總城市規劃師／城市設計

及園境不反對這宗申請，他認爲擬議的發展項目應不會對該區的景觀資源和特色造成不良影響，並建議擬議的發展項目應實施紓減影響的措施，在變電站四周栽種植物作爲屏障，而擬建變電站的設計、飾面和顏色，都應配合該區的景觀特色。爲此，當局建議加入文件第 11.2 段的規劃許可附帶條件(b)項。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對／負面意見。至於擬建變電站的安全問題，衞生署署長指出，根據世界衞生組織的規定，倘遵守防護委員會所發出的相關指引，應足以保護公眾免受日常生活一般接觸到的低射頻電磁場影響。按照衞生署署長的意見，當局建議加入文件第 11.2 段的指引性質的條款，提醒申請人須遵守該委員會的指引。加入該項指引性質的條款，亦可解決公眾意見書內提及對健康造成影響的問題。

23. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時告知委員，根據申請書所載，申請人中華電力有限公司(下稱「中電」)因崟下村現有的供電設備不能應付該村的電力需求，故擱置了爲崟下村提供新電力供應的申請，所以該村確有迫切需要興建擬議的組合式變電站。

24. 一名委員提到衞生署署長的意見(文件第 8.1.9 段)及指引性質的條款(e)項(文件第 11.2 段)，並詢問有關遵守防護委員會指引的詳情。鄭禮森女士回應時表示，衞生署署長就這宗申請提出意見時指出，擬建的組合式變電站應根據世界衞生組織的規定，遵守防護委員會所發出的指引，他並建議由相關人士確定有關情況符合該份指引的規定。申請人須按照各相關部門所訂的技術要求，提交所需的資料，才會獲批給相關的租契／佔用許可證，讓擬建的組合式變電站投入運作，而負責這項批核程序的相關部門包括消防處和機電工程署。

[茹建文先生於此時返回會議席上。]

<u>商議部分</u>

25. 一名委員表示，衞生署署長提出相關人士須進行實地量度，以證明擬建的組合式變電站符合防護委員會的指引，若然

只把這項意見列爲指引性質的條款，該委員擔心將無法確保申請人獲批給規劃許可後，會落實有關條款。該名委員續問可否通過地政總署行使其權力附加租契條件，要求申請人履行該項規定。地政總署助理署長(新界)茹建文先生回應時告知委員，該項規定只屬指引性質，與地政無關，因此不會加入租契內。鄭禮森女士補充說，各相關的批核部門會通過各自的批核／發牌程序，嚴密監察擬建組合式變電站的施工和運作事宜。一名委員認爲防護委員會所發出的指引不屬法定要求，而是提供一般資料的指引，故衞生署署長的意見可保留作指引性質的條款。

26. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時表示，當局曾就先前涉及闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)的申請，把衞生署署長的相關意見列爲指引性質的條款。

27. 丁雪儀女士告知委員，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員剛剛口頭詢問了申請人中電及衞生署的同事。申請人表示，如果小組委員會提出要求，中電不反對在組合式變電站啓用後進行實地量度，然後把量度結果提交政府審閱。衞生署的同事則表示，他會就中電提交的實地測量結果提出意見。基於上述意見，主席提出若然小組委員會批准這宗申請，應把建議附加的那項載於文件第 11.2(e)段的指引性質的條款改列爲規劃許可附帶條件，委員表示同意。

28. 經商議後，委員認爲這宗申請可予支持。委員繼而審閱文件第 11.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，同意在規劃許可另加一項附帶條件(c)項和對指引性質的條款(e)項作出適當修訂，以反映委員在會議上所表達的意見。

[會後補註：城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書已知會衞生署署長，小組委員會決定把遵守國際非電離輻射防護委員會的相關指引訂爲附帶條件。衞生署署長回應時表示，電力設施的啓用和運作由機電工程署署長負責規管，因此，他不便評估有關設施是否符合國際非電離輻射防護委員會的指引。規劃署就此徵詢機電工程署署長的意見，他表示鑑於有關設施的影響輕微，他認爲無須把遵守國際非電離輻射防護委員會指引這項規定列爲規劃許可附帶條件。申請人會自行證明有關設施符合國際非電離輻射防護委員會的指引，而機電工程署署長會負責監

督有關事宜。鑑於機電工程署署長的意見，就有關申請人須在擬議電力組合式變電站啓用後遵守國際非電離輻射防護委員會的指引的要求，最終被訂爲一項指引性質的條款而非附帶條件。]

29. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

(a) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請興建有關裝置所需的許可，但該處不保證會批出有關的許可。倘地政總署以地主身分酌情批出許可，地政總署可能會附加訂明繳交款項／租金的條款及條件；

(b) 留意運輸署署長的意見，擬議的發展項目不得阻塞通往輋下村的現有鄉村通道或阻礙駕駛人士的視線。該條現有鄉村通道並不在運輸署的職權管轄範圍內。申請人應與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；

(c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，該署並不負責維修保養申請地點毗鄰的路徑；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於文件第 8.1.8 段；

(e) 留意衞生署署長的意見，據世界衞生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衞生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；

(f) 電力組合式變電站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，以及須向機電工程署署長提交實地測量的結果，以供考慮；

(g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得對現有的排水設施及和毗連地區的排水造成不良影響。由於該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁，申請人須確保擬建的裝置不會阻擋地面徑流，在擬議工程進行前和完成後，都一直暢通無阻。申請人應採取一切預防措施，以避免損毀現有的排水設施。申請人在進行任何工程前，應先進行地底勘探，以確定有關地點的實際情況。如有任何損毀，申請人須自費進行維修；

(h) 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安全規定；

(i) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請人須在申請地點展開挖掘工程的兩星期前通知該辦事處，以便安排辦事處的職員前往地盤監察；以及

(j) 申請人應在變電站四周(即申請地點外)栽種植物作爲屏障，並應留意擬議建造變電站所用的不銹鋼板與毗鄰富有鄉郊特色的鄉村式發展項目不相協調，而變電站所採用的設計、飾面和顏色，都應配合該區的景觀特色。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/303 擬在劃爲「政府、機構或社區」地帶的大埔山南路 33 號大埔市地段第 127 號(部分)香港國際創價學會文化康樂中心闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/303 號)

31. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十一月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗申請，以便申請人回應大埔區議員和運輸署提出的意見。

32. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的額外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再有一個月時間準備所提交的進一步資料，而由於已給予申請人合共五個月時間，除非情況極爲特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/327 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 392 號 A 分段及第 393 號興建屋宇(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-TK/327 及 328 號)

A/NE-TK/328 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 771 號 A 分段餘段興建屋宇(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-TK/327 及 328 號)

33. 小組委員會備悉，這兩宗申請均擬興建小型屋宇，而且所涉地點相連，並位於同一「綠化地帶」內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

34. 秘書報告說，鄺心怡女士與陳達榮測量師行有限公司(議程項目 12 所涉編號 A/NE-TK/328 的申請的顧問公司)有業務往來，兩者正就西貢白腊一項學校發展計劃在同一顧問團隊工作，而鄺心怡女士亦已就議程項目 12 申報利益。小組委員會認爲鄺心怡女士有直接利益，故在會議商議這兩個項目期間，應暫時離席。小組委員會備悉鄺心怡女士已暫時離席。

35. 小組委員會備悉文件第 10 頁和圖 A-2 的替代頁已於二零一零年十一月二十四日送交委員。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 兩宗申請的背景；

(b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因爲申請地點位於八仙嶺山麓上部及毗連林地區，倘批准這兩宗申請，會立下不良先例，導致該區有更多零碎的小型屋宇申請，進一步侵佔「綠化地帶」。總城市規劃師／城市設計及園境認爲，倘小組委員會批准這兩宗申請，便須訂明有關美化環境的標準附帶條件。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

(d) 當局在法定公布期內，接獲來自創建香港和世界自然基金會香港分會的兩份公眾意見書，表示反對這兩宗申請。創建香港反對的理由包括擬建的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，而該區亦缺乏符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖。世界自然基金會香港分會反對的理由包括擬建的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，以及批准這兩宗申請，會立下不良先例。這兩個提意見的組織表示，他們曾於二零一零年十月二十五日實地視察，發現申請地點毗鄰的植物已遭清除，不但堆存了泥土，而且亦已進行地盤平整工程和非法的道路擴闊工程。大埔民政事務專員對這兩宗申請並無意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。申請地點先前曾有兩宗擬作同一用途的申請(編號 A/NE-TK/258 及 263)，均是由同一申請人提出的，但均被城規會於二零零九年一月二日經覆核後拒絕，理由是擬建的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展的規定，因爲有關發展項目涉及清除天然植物，影響周圍環境的現有天然景觀。土木工程拓展署土力工程處處長當時建議，由於申請地點接近天然山坡，除非申請人進行天然山坡災害研究，並且採取鞏固斜坡的相關紓緩措施，否則他原則上反對該兩宗申請。此外，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別表示從自然保育及景觀規劃的角度而言，並不支持該兩宗申請，並且擔心爲鞏固斜坡而可能採取的紓緩措施，可能會涉及清除斜坡上的樹木和植物，令附近地區的景觀受到不良影響。就現時這兩宗申請而言，申請人已回應有關政府部門所關注的問題，提交了景觀影響評估報告、土力規劃檢討報告和天然山坡災害研究報告，以證明天然山坡對擬議發展項目造成的潛在危險只屬輕微，而擬議發展項目也

不會對現有的山坡造成不良影響。擬議發展項目只會涉及清除山腳邊緣的一些植物，無須砍伐申請地點或毗鄰林地的樹木。爲了補替失去的植物，申請人建議額外栽種美化環境的植物，以改善申請地點的環境。有鑑於此，漁護署署長和土木工程拓展署土力工程處處長並不反對這兩宗申請。該兩幢擬建的小型屋宇符合「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」(下稱「臨時準則」)，因爲該兩幢擬建的小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「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。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這兩宗申請，但擬建的小型屋宇與現有的鄉村布局並非不相協調，因爲申請地點東南面已建有村屋。現時申請地點的範圍內並沒有樹木，因此無須削坡及砍伐毗鄰林地的樹木。至於公眾的意見，由於現時申請地點的範圍內並沒有樹木，因此無須爲興建該兩幢擬議的小型屋宇而砍伐樹木。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

37. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可的有效期均至二零一四年十一月二十六日止。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，否則有關許可將於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可均須附加下列條件：

(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(c) 設置消防通道、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；以及

(d) 提交經修訂的天然山坡災害研究報告，並落實研究報告內建議的紓緩措施，而有關研究報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知每位申請人下述事宜：

(a) 留意渠務署總工程師／新界北和渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，該區現時並沒有公共排水渠可供接駁。申請人須就申請地點提交並落實排水建議，確保擬議發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水渠。不過，當局將根據「吐露港內未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，設置污水收集系統，而申請地點附近的污水收集系統工程暫定於二零一二年竣工。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，爲向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

(c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，由於土地勘測工程已經進行，申請人或可考慮根據勘測結果，更新有關報告的內容，以及覆檢評估資料。由於申請地點不符合《認可人士及註冊結構工程師

作業備考》第 APP-56 號第 3 段所列的地盤平整工程豁免準則，故應提醒申請人，如地盤平整工程不獲豁免，申請人須向地政總署大埔地政專員提交該作業備考第 APP-56 號所訂的必要資料，並須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及

(d) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要爲擬議發展項目闢設通道，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，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/329 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔山寮村第15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/NE-TK/329 號)

---

40. 小組委員會備悉文件第 8 頁的替代頁已呈交會上。

簡介和提問部分

41. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因爲申請地點位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。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，因爲申請地點是一片草地，長有零散的本土樹木，若發展擬議的小型屋宇，便須砍伐「綠化地帶」內的樹木。水務署署長反對這宗申請，因爲申請地點位於下段間接集水區內，並在山寮的「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因爲擬議發展項目會對現有景觀輪廓、景觀資源(包括樹木和植物)及山寮的整體景觀特色造成不良影響。倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，侵佔未受干擾的高地；

(d) 當局在法定公布期內，接獲兩份分別由創建香港及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是該區劃爲「綠化地帶」，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。世界自然基金會香港分會反對這宗申請，理由是擬議發展項目大大偏離「綠化地帶」的規劃意向，並會降低「綠化地帶」的功能和價值。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

[鄺心怡女士此時返回席上。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作爲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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。根據地政總署大埔地政專員的記錄，山寮村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求。雖然山寮村內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因爲申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，地政總署大埔地政專員因此不支持這宗申請。由於附近地區「鄉村範圍」外先前沒有涉及小型屋宇發展的同類規劃申請獲得批准，倘批准這宗申請，會爲該區其他同類申請立下不良先例。雖然當局會鋪設公共污水幹渠，爲山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，但水務署署長仍反對這宗申請，因爲申請地點位於下段間接集水區內，並在山寮的「鄉村範圍」外。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因爲申請地點是一片草地，長有零散的本土樹木，若發展擬議的小型屋宇，便須砍伐「綠化地帶」內的樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因爲擬議發展項目會對現有景觀輪廓、景觀資源(包括樹木和植物)及山寮的整體景觀特色造成不良影響。倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，侵佔未受干擾的高地。當局收到公眾意見，表示反對這宗申請，理由是擬議發展項目會對「綠化地帶」造成不良影響。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

<u>商議部分</u>

43. 主席告知委員，規劃署沙田、大埔及北區規劃處現正檢討山寮村的「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付該村未來興建小型屋宇的需求。檢討會顧及現有「鄉村式發展」地帶內土地不足及地形和基建存有限制的問題。主席提到圖 A-2，詢問公共污水幹渠的走線能否因應經修訂的「鄉村式發展」地帶的範圍而作出修改，以便發展小型屋宇。鄭禮森女士回應時告知委員，當局已定實公共污水幹渠的走線。環境保護署助理署長(環境評估)謝展寰先生回應主席的詢問時補充說，據他所知，當局已決定公共污水幹渠的走線，至於能否修改有關走線，應徵詢渠務署的意見。主席繼而要求規劃署沙田、大埔及北區規劃處

再進一步徵詢渠務署的意見，並在檢討山寮村「鄉村式發展」地帶的範圍時，顧及污水幹渠的走線。

44. 委員認爲不能支持興建擬議的小型屋宇，因爲興建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，也並不符合「臨時準則」，因爲申請地點在認可鄉村的「鄉村範圍」外，而且有關屋宇會對該區的水質造成不良影響，批准這宗申請，會爲該區其他同類申請立下不良先例。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

(a) 擬議發展項目不符合把該區劃爲「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作爲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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(b) 擬議的發展項目並不符合「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」，因爲申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；

(c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及

(d) 倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/330 擬在劃爲「綠化地帶」的大埔山寮村第15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/NE-TK/330 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——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，因爲申請地點位於草木茂盛的林地，若發展擬議的小型屋宇，便須在「綠化地帶」內大規模砍伐樹木和清除植物。雖然當局會按照「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，鋪設公共污水幹渠，爲山寮村的「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，但環保署署長和水務署署長均反對這宗申請，因爲集水區的水質可能會受到影響。他們指出，礙於申請地點的地形限制，加上申請地點與污水幹渠相距約 75 米，就接駁擬建的小型屋宇至公共污水幹渠的可行性，表示疑問。渠務署總工程師／新界北和渠務署總工程師／顧問工程管理表示，區內現時並無公共排水渠可供接駁。雖然當局會鋪設一條公共污水幹渠，但並沒有計劃鋪設排污支渠。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因爲擬議發展項目會對現有景觀輪廓、景觀資源及山寮的整體景觀特色造成不良

影響。倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，侵佔未受干擾的高地；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是該區劃爲「綠化地帶」，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。該區亦無符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬建的小型屋宇並不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因爲擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。若興建擬議的小型屋宇，很可能要砍伐申請地點所在的那片林地的樹木和清除該處的植物，以及在接近附近河流的位置，進行挖掘工程。申請人未有提供任何資料，證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河道及沿岸植物。因此，從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，亦擔心在「綠化地帶」內會出現大規模砍伐樹木和清除植物的情況。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，侵佔未受干擾的高地。雖然申請地點完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且山寮的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地也普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「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」，因爲擬議發展項目會對周邊地區的景觀造成

不良影響，導致區內的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。再者，申請地點在集水區範圍內，而雖然山寮村已有計劃鋪設污水收集系統，但申請地點周圍是私人土地，並與污水幹渠相距約 75 米，中間隔着天然河道，因此在技術上而言，未能肯定擬建的小型屋宇的污水管能否接駁至污水收集系統。環保署署長和水務署署長均反對這宗申請，因爲集水區的水質可能會受到影響，而且對於接駁擬建小型屋宇的污水渠至公共污水幹渠的可行性，他們亦表示疑問。有公眾意見反對這宗申請。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 主席回應一名委員的詢問時告知委員，規劃署沙田、大埔及北區規劃處一直與山寮的村民保持對話，而村民亦知悉規劃署現正檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付該村未來興建小型屋宇的需求。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

(a) 擬議發展項目不符合把該區劃爲「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作爲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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(b) 這宗申請並不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引，因爲擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河道及沿岸植物；以及

(c) 擬議發展項目並不符合「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」，因爲擬建的小型屋宇會對附近地區的景觀造成不良影響，而且由於位於集水區內，接駁擬建的小型屋宇至已計劃鋪設的污水收集系統的可行性，令人存疑；以及

(d) 倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

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-TK/331 擬在劃爲「農業」地帶的大埔汀角村第17約地段第262號B分段餘段和毗連政府土地興建屋宇(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/NE-TK/331 號)

簡介和提問部分

49. 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——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因爲申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對

這宗申請，並指出申請地點位於汀角村東陲，在一項已獲批准的水療度假酒店發展項目的西南面，東面鄰近一條半天然河流和天然草木。申請地點所在的「農業」地帶可作爲現有的汀角村和擬建的水療度假酒店之間的緩衝區，有助保存汀角海岸低地區的鄉郊景觀。倘這宗申請獲得批准，會爲擬在該區興建小型屋宇的其他同類申請立下不良先例，因而助長市區範圍擴展，令緩衝區瓦解，並使現有景觀的質素下降；

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由翠濤苑業主管理委員會提交的公眾意見書。該管理委員會表示反對這宗申請，並指出城市規劃委員會曾在二零零四年和二零零五年拒絕改劃申請地點作鄉村式發展的要求。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。雖然汀角村可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有強烈的意見，但擬議的發展項目並不符合「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」，因爲申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，地政總署大埔地政專員因此不支持這宗申請。此外，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並認爲有關的「農業」地帶可作爲現有的汀角村和擬建的水療度假酒店之間的緩衝區，有助保存汀角海岸低地區的鄉郊景觀。倘這宗申請獲得批准，會爲擬在該區興建小型屋宇的其他同類申請立下不良先例，因而助長市區範圍擴展，令緩衝區瓦解，並使現有景觀的質素下降。此外，亦有公眾提出意見，反對這宗申請。

50. 主席提到文件的圖 A-2，並指出汀角村「鄉村式發展」地帶的部分地方在該村的「鄉村範圍」外。主席詢問，如小型屋宇申請涉及的地點在「鄉村式發展」地帶內，但卻在認可鄉村的「鄉村範圍」外，地政總署一般會如何處理。地政總署助

理署長／新界茹建文先生答稱，根據既定的做法，如申請地點在「鄉村式發展」地帶內，而該地帶與「鄉村範圍」重疊，地政總署便會處理有關的小型屋宇申請。鄭禮森女士在回應主席的提問時表示，規劃署現時並無計劃檢討汀角村「鄉村式發展」地帶的界線。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

(a) 擬議的發展項目並不符合「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」，因爲申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及

(b) 倘這宗申請獲得批准，會爲該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 16 和 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/462	擬在劃爲「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村第 11 約地段第 636 號 A 分段第 2 小分段 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及略爲放寬建築物高度限制(由一層增加至三層) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/462 和 463 號)
A/TP/463	擬在劃爲「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村第 11 約地段第 636 號 A 分段第 2 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型

屋宇)及略爲放寬建築物高度限制(由一層增加至三層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/462 和 463 號)

52. 小組委員會得悉，由於這兩宗申請均提出興建小型屋宇和把建築物高度限制由一層略爲放寬至三層，而且申請地點相連，並位於同一「綜合發展區(1)」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

53. 秘書報告，二零一零年九月十七日，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，爲期兩個月，以供公眾查閱。草圖納入了一些修訂，包括在各個發展地帶施加建築物高度限制。根據草圖，申請地點所在的「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度有所限制，有關限制以樓層數目計算，已規劃的住宅發展項目爲 17 至 28 層，而農業用途部分的發展項目則爲一層。草圖的展示期在二零一零年十一月十七日結束，其間共接獲 13 份申述，當中一份涉及申請地點，表示反對在「綜合發展區(1)」用地施加建築物高度限制。城市規劃委員會(下稱「城規會」)暫定於二零一一年二月考慮有關的申述和意見。秘書告知委員，根據城市規劃委員會有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。鑑於尚有關於草圖的負面申述涉及申請地點的建築物高度限制，要待城規會考慮，規劃署建議小組委員會延期考慮這兩宗申請，以待草圖呈交行政長官會同行政會議，對草圖的申述作出最後決定。

54. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待草圖呈交行政長官會同行政會議，對草圖的申述作出最後決定。小組委員會並同意這兩宗申請留待行政長官會同行政會議對草圖和各項相關的負面申述作出決定後，才提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士和鄭女士均於此時離席。]

[林群聲教授此時暫時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、簡國治先生、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 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/50	擬在劃爲「住宅(乙類)」地帶的元朗天水圍天湖路 1 號嘉湖新北江商場地下 B 部分 A114 號舖開設學校(補習學校) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/50 號)

簡介和提問部分

55. 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) 擬議學校(補習學校)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

(d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有對申請提出意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。有關申請在以下各方面符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 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 40)。擬議補習學校位處一個商場(嘉湖新北江商場)的地下層，該處用作各種商業用途，包括補習中心，超級市場，快餐店，酒樓餐廳，以及其他零售商店及服務行業。擬議用途跟商場處所的現有用途並非不相協調。擬議補習學校位於商場內，跟樂湖居的住宅部分分開，也沒有跟住宅大樓共用的入口，因此預計擬議用途不會對樂湖居的居民造成任何滋擾。擬議用途規模細小，只有一個課室，總面積爲 16 平方米，預算容納一名教師和 12 名學生，因此不大可能會對四周環境造成嚴重的負面影響。就此，有關政府部門，包括運輸署署長、屋宇署總屋宇測量師／新界西及消防處處長對申請均沒有提出反對意見。公眾人士沒有就申請提出意見。

56. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，規劃許可的有效期至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

— 爲補習學校提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 留意教育局局長的意見，即擬議補習學校須遵守《教育條例》及《教育規例》；

(b) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人提交的整體建築圖則或經發牌當局轉介後制定；以及

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須留意教育局就違例建築工程發出的《新辦學校註冊指引(校舍設於非爲學校用途而設計和建造的房產)》內的有關段落，而每個課室可容納的學生人數已訂明於《教育規例》中。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/185 擬在劃爲「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號進行綜合發展，以包括濕地修復區
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/185 號)

---

59. 秘書報告，這宗申請由恆基兆業地產有限公司的附屬公司提出。劉智鵬博士現時與恆基兆業地產有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此委員同意劉博士可繼續留在席上。

60. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十一月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗申請，讓政府部門有時間考慮申請人於二

零一零年十一月十五日提交的最新補充資料，並讓申請人能夠與政府部門作進一步商討。

61. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外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；而除非情況極爲特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/391 爲批給在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3044 號餘段、第 3045 號餘段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段、第 3050 號餘段、第 3056 號及第 3057 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(申請編號 A/YL-ST/343)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/391 號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

[陳炳煥先生此時離席。]

(b) 爲批給闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(申請編號 A/YL-ST/343)的規劃許可續期三年；

(c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；

(d) 當局在法定公布期內，收到一份公眾意見書，提意見人表示，當局現正處理其涉及第 102 約地段第 3054 號餘段的小型屋宇申請，他要求其小型屋宇申請不應受到現時這宗規劃申請影響。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

[林群聲教授此時返回席上。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍三年：

(i) 這宗申請要求把批給編號 A/YL-ST/343 的申請的規劃許可續期，有關的續期申請符合「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因爲自從上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。從申請地點剔除地段第 3053 號餘段後，將不會影響任何經提出的興建小型屋宇計劃，而且申請人已履行先前批給的規劃許可的附帶條件。申請用途僅是私家車停車場，場內不會停泊重型車輛，所以與鄰近用途並非不相協調。該臨時公眾停車場接近落馬洲管制站，可滿足跨境旅客和區內村民的部分泊車需求。有關的政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。當局預計這宗申請不會對該區的環境、交通和基礎建設造成重大影響，而過往三年亦沒有接獲涉及申請地點的任何有關環境方面的投訴，而且區內人士亦不反對這宗申請；

(ii) 由於有些村屋非常接近申請地點，倘小組委員會批准這宗申請，當局建議附加文件第 13.2(a)至(d)和(j)段的規劃許可附帶條件，限制申請地點內停泊的車輛類別和進行

的活動，並規定申請人必須保養已鋪築的路面和設置圍欄，以紓減在環境方面可能對附近居民造成的滋擾。若申請人未有履行規劃許可附帶條件，許可將被撤銷，而當局亦會對申請地點內的違例發展採取規劃管制行動。爲處理相關政府部門所關注的技術問題，當局已建議附加文件第 13.2(e)至(i)段的規劃許可附帶條件，規定申請人護理現有植物，以及提交並落實排水和消防裝置建議；

(iii) 根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點在濕地緩衝區內。劃設濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。關於這方面，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因爲得悉申請地點已劃爲「鄉村式發展」地帶，而且環境已受到破壞；以及

(iv) 自先前於二零零五年批給規劃許可後，申請地點附近有 16 宗涉及臨時公眾私家車／貨車停車場的同類申請獲小組委員會或城規會經覆核後批准。近期，小組委員會亦於二零零九及二零一零年批准了一些在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請，當時都是因爲考慮到有關發展項目可滿足區內村民和跨境旅客在該區泊車的部分需求。批准這宗申請符合小組委員會／城規會先前作出的決定。至於有公眾提出意見表示關注一宗正在處理的小型屋宇申請的情況，其實該宗申請所涉及的是第 102 約地段第 3054 號餘段，位於這宗申請所涉的地點以外。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，由二零一一年一月五日至二零一四年一月四日止，並須附加下列條件：

(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

(b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定超過 5.5 噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)；

(c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、維修車輛、拆卸、噴油或其他工場活動；

(d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥爲保養申請地點內已鋪築的路面；

(e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥爲護理申請地點內現有的植物；

(f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年七月五日或之前)，提交排水設施建議，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，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十月五日或之前)，落實排水設施建議，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年七月五日或之前)，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，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十月五日或之前)，提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

(j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年七月五日或之前)，設置圍欄，而有關圍欄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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

(b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。據悉有些臨時構築物橫跨地段第 3056 號、第 3057 號餘段及第 3044 號餘段，但元朗地政處僅收到一宗有關地段第 3044 號餘段的短期豁免書申請。該處會對申請地點內的違例情況採取行動，執行契約條款。資料顯示，申請地點有約 1,380 平方米的地方爲政府土地，但元朗地政處並未批准佔用該些土地。該處會對未獲許可而佔用該些政府土地

的情況，採取執法行動。申請地點的出入口設於東永安路的行人路上，須經過一幅短而窄的政府土地。元朗地政處不會維修保養該政府土地，亦不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，地段擁有人仍須向元朗地政處申請在申請地點搭建構築物或糾正違例之處，此外，申請人亦須向元朗地政處申請佔用該些政府土地，地政總署會以業主的身分酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，則申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

(c) 留意文件附錄 V 所載由渠務署署長提出的詳細意見；

(d) 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》，以盡量減少對四周環境可能造成的滋擾；

(e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點與青山公路－新田段的現有車輛通道；

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以得批准。用作辦公室或貯物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段，應根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由建築事務監督釐定發展密度。申請人亦應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設置緊急車輛通道的規定；以及

(g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，應設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人就制定消防裝置建議時，須按佔用用途的需要，提供以人手操作的認可手提器具，而有關器具所在的位置

亦須在圖則上清楚標示。倘申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/700	擬在劃爲「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1803 號(部分)、第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1806 號 A 分段(部分)及第 1806 號 B 分段(部分) 臨時露天存放建築材料及建築機械(爲期三年) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/700 號)

簡介和提問部分

66. 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及建築機械(爲期三年)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請地點先前獲批給的規劃許可被撤銷，反映申請人在履行規劃許可附帶條件方面缺乏

誠意。元朗民政事務專員對這宗申請並無意見；以及

(e) 規劃署的意見──規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認爲申請所涉的擬議臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶內附近的土地用途並非不相協調，而申請地點亦沒有已知的發展計劃。臨時申請用途也與同一「未決定用途」地帶內其他毗鄰的臨時露天貯物用途相若，而且不會妨礙地帶內任何永久性的長期發展計劃。有關申請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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即相關政府部門並無提出負面意見。相關部門提出關於闢設排水系統、提交和落實保護樹木和美化環境建議及消防裝置建議的技術問題，亦可透過訂定文件第 13.2(c)至(g)段所建議的相關規劃許可附帶條件來解決。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)沒有對申請提出負面意見。申請地點附近沒有易受影響的用途，而在過去三年亦無接獲針對申請地點的污染投訴。不過，爲了紓緩任何潛在的環境影響，當局建議訂定就文件第 13.2(a)及(b)段限制運作時間的規劃許可附帶條件。如不履行有關規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，當局亦會對申請地點上任何違例的發展項目採取規劃管制行動。小組委員會曾批准六宗涉及在申請地點作相若的臨時露天貯物及工場用途的先前申請。雖然小組委員會考慮到先前批給的四項許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故拒絕上一宗先前申請編號 A/YL-HT/648，但規劃署留意到這些申請由一名不同的申請人提交，而申請地點現時空置。現時這宗申請的申請人也透過在申請書內收納保護樹木計劃、排水建議及消防裝置證書，以證明他願意處理各項受關注的技術問題。不過，由於現時申請涉及相若的臨時露天貯物用途，當局遂採取審慎做法，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行該等條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請不會

獲小組委員會從寬考慮。小組委員會最近批准了同一「未決定用途」地帶內在申請地點附近的相若申請，而有關規劃情況並無重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。關於元朗區議員就申請人在履行規劃許可附帶條件方面缺乏誠意而提出的意見，這宗申請由不同申請人提交。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 主席就規劃署對於元朗區議員的反對所作回應和批予較短履行規劃許可附帶條件期限提出詢問，李志源先生在回應時表示，遭拒絕的上一宗申請(編號 A/YL-HT/648)及這宗申請由不同申請人提交。規劃署留意到這宗申請的用途與申請編號 A/YL-HT/648 的用途相若，故已採取審慎的做法，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請人履行該等條件的情況。主席表示，如果申請地點涉及由同一申請人就相同用途提交的先前申請，而城規會就申請批給的許可其後因未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則城規會的做法是就申請批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行該等條件的進度。與先前申請比較，這宗申請由不同的申請人提交，而先前用途已中止，有關地點現時空置，因此，如小組委員會決定批准這宗申請，則批予較短履行規劃許可附帶條件期限的做法不應套用於這宗申請，而文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件須相應作出修訂。委員同意。

69. 委員認爲這宗申請可予支持。委員接着審閱文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件，並同意須適當地修訂規劃許可附帶條件(c)至(g)項的履行期限，以反映委員在會上所表達的意見。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，有效期爲三年，至二零一三年十一月二十六日止，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，不得於下午六時至翌日早上八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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；

(c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)闢設所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，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六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)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；

(g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)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；

(h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(i) 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)或(g)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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 與申請地點的相關擁有人解決關於擬議發展的任何土地問題；

(b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，事先未取得他的批准，不得搭建任何構築物。當局可以對用地上任何不符合規定的情況(包括以兩層貨櫃構築物作爲地盤辦公室)採取執行契約條款行動。從契約角度而言，地段擁有人須向他提出申請，以便把申請地點任何不符合規定的情況納入規管。元朗地政專員可以土地業權人的身分酌情批准有關申請，申請如獲批准，申請人須履行他可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。從屏廈路前往申請地點須經其他私人土地，他不保證申請人可享有該車輛通道的通行權；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北對排水建議提出的下列意見：

(i) 須在排水明渠流量突然改變方向的地方設置集水井，並須顯示從集水井接駁至現有溝渠的管道內底水平，讓他提供意見；

(ii) 如果低塑性聚氯乙烯地下喉管須承受交通負荷，則須採用有足夠保護的重量級低塑性聚氯乙烯喉管；

(iii) 須提交地界牆的詳細資料，證明來自鄰近地區的地面徑流暢通無阻；以及

(iv) 所有擬議排水設施須由申請人自費興建及維修；

(d) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定，以盡量減少對附近易受影響設施可能造成的環境影響；

(e) 留意運輸署署長的意見，即申請人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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；

(f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道鄰近屏廈路，此路位於「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍內，有關建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一一年年初竣工。在屏廈路擴闊工程的施工期間，申請地點的進出通道或會受到影響，申請人不得因此而獲得補償；

(g) 留意消防處處長在文件附錄 V 就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質，以及清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；

(h) 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》及相關規例對現時在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《建築物條例》或其他法例採取適當行動；作辦公室用途的貨櫃視爲臨時建築物，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，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供審批；以及倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則在提交建築圖則的階段須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

(i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲向擬議發展項目供水，申請人或須把其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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/701 在劃爲「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及第 3188 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/701 號)

簡介和提問部分

71. 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) 闢設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架(爲期三年)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 當局在法定公布期內，並沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員對這宗申請亦沒有意見；

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關「綜合發展區」地帶現時主要有露天存放場，故申請用途與該地帶附近的大部分用途並非不相協調。此外，由於該「綜合發展區」地帶現時仍未有落實發展計劃的時間表／已知意向，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，將不會有礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向。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)，理由是有關政府部門沒有提出負面意見。有關政府部門所關注的技術問題，也可通過訂定文件第 13.2(d)至(h)段所建議關於闢設排水設施，以及提交並落實保護樹木和美化環境建議及消防裝置建議的規劃許可附帶條件解決。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，而且當局在過去三年並沒有接獲就申請地點提出的環境投訴。爲紓緩可能造成的環境影響，當局已建議附加就文件第 13.2(a)及(b)段限制作業時間的規劃許可附帶條件。如未有履行任何規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可及對現場的違例發展執行規劃管制行動。自二零零零年起，先前由同一申請人提出並擬在基本上相同的用地上作相同的公眾停車場用途的申請，均獲小組委員會批准。此外，小組委員會／城規會最近批准了一些在同一「綜合發展區」地帶內鄰近申請地點的用地進行各種臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。與上一宗獲得批准在申請地點作相同臨時公眾停車場用途的申請(編號 A/YL-HT/594)比較，這宗申請涉及調整用地界線，以便大致上與已圍欄地方的範圍一致。不過，已圍欄地方東北隅仍位於申請地點範圍

外，現有違例的露天可再造物料存放場。爲解決這個問題，倘小組委員會批准這宗申請，當局已建議必附加一項就文件第 13.2(i)段要求設置圍欄的規劃許可附帶條件。當局會告知申請人設置圍欄，以便隔開不在申請地點範圍以內的現有已圍欄地方東北隅的露天存放場。區內人士沒有就申請提出反對意見。

72. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，有效期爲三年，至二零一三年十一月二十六日止，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，不得於下午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作業；

(c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只有根據《道路交通規例》獲得有效牌照／登記的車輛方可在申請地點停泊；

(d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)闢設擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)落實

保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)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；

(h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)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；

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

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

(l) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 申請地點部分範圍不屬編號 A/YL-HT/594 申請的範圍，在此部分範圍展開發展項目前，須事先取得規劃許可；

(b) 必須設置圍欄，以便隔開不在申請地點範圍以內的現有已圍欄地方東北隅的露天存放場；

(c) 須與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；

(d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，事先未取得地政專員的批准，不得搭建任何構築物。從契約角度而言，相關地段的擁有人須向地政專員申請把申請地點的違例構築物納入規管，以及在有需要時修訂短期豁免書編號 3054。佔用人亦須向地政專員申請佔用所涉的政府土地。他可以土地業權人的身分酌情批准申請，而申請如獲得批准，必須遵守他可能制訂的條款和條件(包括繳付地價或費用)，否則地政處可就申請地點的違例情況(包括地盤辦公室、守衛室和電錶房)和任何未經許可佔用政府土地的情況執行管制行動。通往申請地點的車輛通道途經當局就「屏廈路改善工程－餘下工程」撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程的政府土地，但他不保證就該政府土地給予通行權，亦不會爲該政府土地進行維修保養工程；

(e) 依循環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；

(f) 留意運輸署署長的意見，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，以及要求有關的地政及維修保養當局澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；

(g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須實施足夠的排水措施，防止徑流由申請地點流入附近的公共道路和排水渠；

(h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接申請地點的通道鄰近屏廈路，此路位於「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍內，該項建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一一年年初竣工。在屏廈路擴闊

工程的施工期間，申請地點的進出通道或會受到影響，但申請人不會因有關工程而獲得補償；

(i) 留意消防處處長在文件附錄 V 就制訂消防裝置建議的規定所提出的意見。待收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮；以及

(j) 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，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上任何現有的違例構築物作出追究；一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他法例採取適當的行動；作辦公室、守衛室和電錶房用途的貨櫃視爲臨時建築物，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》提交正式的申請，以供批准；以及如申請地點並非緊接一條至少闊 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。

[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問題。李先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/349　擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉水頭村近水頭路第 109 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/349 號)

簡介和提問部分

75. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程；

(c) 政府部門的意見——衞生署署長表示，由於電力裝置及設施不屬於衞生署的管轄範圍，他不便就這些電力設施的選址或安裝或操作事宜提供意見。據世界衞生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衞生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。衞生署署長亦表示，電力組合式變壓站啓用後，宜由相關人士進行實地量度，以確定有關情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引；

(d) 在法定公布期內，區內一名居民提交了一份公眾意見書。提意見人希望擬議發展項目可盡早興建，因爲水頭村的人口日增，現有的電力供應不足以應付所需。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的電力組合式變壓站可以爲該區現有的村屋和日後的發展項目供應電力，所以是區內必需的設施。闢設擬議的電力組合式變壓站須進行挖土工程，挖土深度約爲 1.6 米。變壓站佔地約 11.95 平方米，高 3 米，規模細小，與四周主要是住宅／村屋、魚塘及空地／荒地的鄉郊環境並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。環境保護署署長認爲這個發展項目規模細小，不大可能會對環境造成嚴重和不可接受的影響，例如令周邊地區受到噪音影響和空氣質素變差。從機電安全及可靠性的角度而言，機電工程署署長對這宗申請沒有意見。對於這宗申請，衞生署署長亦沒有負面意見。另外，從景觀規劃的角度而言，當局原則上不反對這宗申請。爲解決設置擬議電力組合式變壓站可能對周邊地區的景觀或視覺造成的影響，倘小組委員會批准這宗申請，當局建議加入文件第 12.2(a)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，以進行環境美化工程，把擬闢設的變壓站與周邊地區隔開。當局沒有就這宗申請接獲區內人士的反對意見。

76. 一名委員表示，由於小組委員會在這次會議上審議另一宗同樣提出闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)的申請(編號 A/NE-SSH/77)後，決定把衞生署署長提出的意見納入爲批給規劃許可的一項附帶條件而非指引性質的條款，爲貫徹一致，這宗申請亦宜採用同一做法。該名委員表示，小組委員會日後考慮涉及同一用途的申請時，宜採用相同的做法。委員表示同意。

<u>商議部分</u>

77. 委員認爲這宗申請可予支持。委員繼而審閱文件第 12.2 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，同意指引性質的條款(f)項所載的衞生署署長的意見應訂爲附帶條件(c)項，以反映委員在會上表達的意見。

[會後補註：城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書已知會衞生署署長，小組委員會決定把遵守國際非電離輻射防護委員會的相關指引訂爲附帶條件。衞生署署長回應時表示，電力設施的啓用和運作由機電工程署署長負責規管，因此，他不便評估有關設施是否符合國際非電離輻射防護委員會的指引。規劃署就此徵詢機電工程署署長的意見，他表示鑑於有關設施的影響輕微，他認爲無須把遵守國際非電離輻射防護委員會指引這項規定列爲規劃許可附帶條件。申請人會自行證明有關設施符合國際非電離輻射防護委員會的指引，而機電工程署署長會負責監督有關事宜。鑑於機電工程署署長的意見，就有關申請人須在擬議電力組合式變電站啓用後遵守國際非電離輻射防護委員會的指引的要求，最終被訂爲一項指引性質的條款而非附帶條件。]

78. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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) 提交並落實美化環境建議，把有關發展項目與四周隔開，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(b) 設計並設置緊急車輛通道、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。

79. 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，擬闢設的設施的範圍附近有數棵樹，在設置擬建設施期間，申請人應盡量減少對現有樹木造成的干擾，如須砍伐樹木，須重新植樹以作補替；

(b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不／不應負責維修保養任何連接擬議發展項目的現有車輛通道；

(c) 留意消防處處長的意見，該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；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，爲向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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；

(e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保擬議工程不會阻擋地面徑流或對現有天然河流、鄉村水渠、溝渠或附近地區造成負面影響；

(f) 留意衞生署署長的意見，據世界衞生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衞生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；

(g) 電力組合式變電站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，以及須向機電工程署署長提交實地測量的結果，以供考慮；以及

(h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬議工程並非在政府土地上進行，擬進行任何新工程須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准，因爲位於政府批出租約或契約的土地的建築物，須受《建築物條例》規管。

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-KTS/506 在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路元崗村第 106 約地段第 1537 號餘段(部分)臨時貯存家居雜物及汽車零件並闢設私家車停泊處(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/506 號)

簡介和提問部分

80. 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) 臨時貯存家居雜物及汽車零件並闢設私家車停泊處(爲期三年)；

(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) 當局在法定公布期內，接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。創建香港反對這宗申請的理由主要包括有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該區已有足夠的停車設施及同類土地用途；當局須採取全盤策略規劃停車位；以及提供過量停車位將鼓勵擁有和使用私家車，有違既定的交通政策。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不支持這宗申請。所申請的臨時用途類似貨倉用途，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，

足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。發展項目與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調，而最接近的民居距離申請地點只有約 15 米。位於申請地點東面及東南面的村屋，尤其可能會受發展項目滋擾。此外，根據元朗地政專員的資料，有一宗小型屋宇申請涉及申請地點約七米外的毗鄰地段，目前正在處理中。儘管附近一帶有零散的露天存放場／貯物場、工場和停車場，但在劃爲「鄉村式發展」地帶的元崗村錦上路南面，大部分此等用途均屬涉嫌違例發展，有關部門可執行規劃管制行動對付。在同一「鄉村式發展」地帶內並無先前或同類的申請獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會爲「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。當局接獲公眾人士就申請提交的一份反對書。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

(a) 發展項目並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 發展項目與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調；以及

(c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會爲「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申

請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介及提問部分）]

A/YL-KTS/510 在顯示爲「鐵路」用地的元朗錦田近錦河路的政府土地闢設臨時跳蚤市場(爲期三年)(限於星期六、星期日及公眾假期上午十時至晚上十時營業)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/510 號

83. 秘書報告說，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」提交。委員會備悉運輸及房屋局局長是港鐵的**非執行董事**，而蔡德基先生是**運輸署的代表**，已就此議項申報利益。委員會備悉蔡德基先生已就此議項暫時離席。

簡介和提問部分

84. 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) 闢設臨時跳蚤市場(爲期三年)(限於星期六、星期日及公眾假期上午十時至晚上十時營業)；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

(d) 當局在法定公布期內，沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請地點是西鐵錦上路站前面的一塊寬敞空地，在申請地點闢設臨時跳蚤市場，可爲該區居民及遊客提供購物設施／旅遊景點。由於錦田河把申請地點和附近的住宅用途分隔，而且跳蚤市場只限於星期六、星期日及公眾假期營業，因此，該發展項目對環境造成重大影響的機會不大。當局也認爲該發展項目與毗連的鐵路站及服務該站的公共交通及泊車轉乘設施並非不相協調。編號 A/YL-KTS/399 的申請先前已獲批給許可，而申請人已履行限制營業時間的規劃許可附帶條件。規劃情況並無重大改變，足以支持偏離小組委員會先前的決定。相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。爲盡量減少可能對環境造成的影響，如申請人所建議，文件第 12.2(a)段提議附加一項限制營業時間的規劃許可附帶條件。倘不履行這項規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，當局也可對申請地點的違例發展執行規劃管制行動。當局並無接獲區內人士對申請提出的反對。

85. 袁承業先生回應一名委員的詢問時表示，先前就擬在申請地點經營臨時跳蚤市場批出的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/399)已於二零一零年八月十日失效。他最近一次實地視察時留意到申請地點被一些流動小食亭／攤位和桌椅佔用，而跳蚤市場看來仍在營業。袁承業先生回應另一名委員的詢問時表示，當局沒有該臨時跳蚤市場的營業額資料。然而，據了解，過去到訪跳蚤市場的人數一直相當多。

<u>商議部分</u>

86. 一名委員認爲申請人應遵守法定規劃規定，爲批給臨時跳蚤市場的規劃許可申請續期，而不是在規劃許可失效後在申請地點繼續營業。主席回應時表示，申請人會獲告知如小組委員會批准申請，在申請地點展開申請所涉用途前，須事先取得規劃許可。

87. 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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，爲期三年，至二零一三年十一月二十六日止，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，該發展項目只限於星期六、星期日及公眾假期上午十時至晚上十時營業；以及

(b) 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)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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 在申請地點展開申請所涉用途前，須事先取得規劃許可；

(b) 留意食物環境衞生署署長的意見，即申請人須確保跳蚤市場的運作不會對環境構成滋擾和對其部門的清潔工作造成不便。此外，跳蚤市場產生的所有廢物應由使用者自費妥爲處置，不得棄置在該署的收集垃圾設施內；

(c) 採取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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；以及

(d) 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》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。

[蔡德基先生此時返回會議席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/511 在劃爲「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 454 號餘段(部分)、第 456 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放機器(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/511 號)

簡介和提問部分

89. 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) 臨時露天存放機器(爲期三年)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因爲申請地點東北面有易受影響的民居，預計會出現環境滋擾；

(d) 當局在法定公布期內，並沒有接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員對這宗申請亦沒有意見；

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認爲申請所所涉的臨時用途可予容忍三年。有關發展與附近一帶夾雜着露天貯物場、工場、辦公室和空置／荒置土地的土地用途並非不相協調。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請也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按照《城市規劃條例》第 16 提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因爲這宗申請擬就繼續進行上一宗申請(編號 A/YL-KTS/409)所准許

的用途取得許可。申請人履行了上一宗申請有關美化環境、排水和消防安全的規劃許可附帶條件，而除環保署署長外，當局並沒有接獲相關部門提出的負面意見。當局亦沒有接獲區內人士就這宗申請提出的反對意見。與先前批准的申請(編號 A/YL-KTS/409)比較，這宗申請涉及相同用途，但有蓋範圍則由 30 平方米增至 114 平方米，建築物高度則由 2.4 米增至 4 米，以便在用地內闢設遮蔽處／屋棚。此構築物的規模可以接受，不會對景觀構成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這方面沒有負面意見。由於規劃情況沒有重大改變，而且申請人已履行上一次許可的相關規劃許可附帶條件，因此並無充分理據支持偏離小組委員會先前的決定。雖然環保署署長不支持這宗申請，但最接近的民居與申請地點相距約 60 米，並由錦田公路分隔，而當局在過去三年並沒有接獲就申請地點提出的環境投訴。爲解決環保署署長關注的問題，即臨時用途可能造成滋擾，文件第 13.2(a)、(b)、(c)、(d)及(e)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛類別，以及禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。如未有履行規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可及對現場的違例發展執行規劃管制行動。當局會告知申請人依照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》行事，紓緩可能造成的影響。當局並沒有接獲區內人士就申請提出的反對意見。

90. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，有效期爲三年，至二零一三年十一月二十六日止，並須附加下列條件：

(a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內的任何時間，不得於下午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的任何時間，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

(c) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過 10 米的車輛不得進出申請地點；

(d) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；

(e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；

(f) 在規劃許可有效期內，申請地點上爲美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥爲護理；

(g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥爲保養；

(h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)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九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

(j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 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發展項目所涉及的任何土地問題；

(b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段由根據集體政府租契持有的舊批農地分割出來，事先未取得地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有批准指明構築物作地盤辦公室和休息室。地政處保留權利，或會就該等違例事項採取執行契約條款行動。申請地點的政府土地亦在未經許可的情況下被佔用。地政處保留權利，或會就未經許可佔用政府土地一事採取其認爲合適的行動。申請地點可經由一小塊露天的政府土地通往錦田公路，而地政處不會爲該政府土地進行保養工程或保證給予通行權。從契約角度而言，相關地段的擁有人須在有需要時向地政處申請把申請地點的違例情況納入規管，以及修訂短期豁免書(如需)。佔用人亦須向地政處申請佔用所涉的政府土地。以業主身分行事的地政處可酌情批准這宗申請，而申請如獲得批准，必須遵守地政處所制訂的條款和條件(包括繳付地價或費用)；

(c) 採取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》所訂明的環境影響紓緩措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；

(d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經區內一條道路通往錦田公路。申請人必須獲相關的地政和維修

保養當局同意，方可使用此區內道路前往申請地點；

(e) 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，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，亦應參考載於文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例的建築工程／構築物必須清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定，而申請人必須委任認可人士負責統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清除所有違例工程。

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-KTS/512 在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 291 號(部分)臨時露天存放建築材料(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/512 號)

簡介和提問部分

93. 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) 臨時露天存放建築材料(爲期三年)；

(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，因爲在申請地點西鄰和附近均有易受影響的用途，即現有民居／住宅構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。運輸署署長指出，任何人均不得倒車進出申請地點。申請人須證明在面積有限的申請地點內有足夠的轉向空間(特別是就重型貨車而言)，以符合此項規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，有關發展與附近鄉村環境的景觀特色不太協調。只有在申請地點與附近屋宇之間設有最少兩行樹木的綠化緩衝區的情況下，有關發展才可予以容忍；

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。該名元朗區議員反對申請的理由是有關發展非常接近民居，而使用重型貨車進行有關發展的作業會產生噪音及沙塵，對居民造成滋擾。元朗民政事務專員對這宗申請沒有任何意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不支持這宗申請：

(i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展與四周主要是具鄉郊和住宅特色的地區不相協調，特別是考慮到元朗地政專員已批准或正在處理附近更多小型屋宇申請。雖然附近有零散的露天存放場／存放場、汽車停泊處和工場，但這些設施均屬涉嫌違例發展，當局可執行規劃管制行動。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這宗申請並不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)，因爲並沒有特殊的情況足以成爲從寬考慮的理由。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民分別對申請提出負面意見及反對。就此，環保署署長不支持這宗申請，因爲在申請地點附近有易受影響的設施，預計有關發展會對環境造成滋擾。此外，由於有關發展涉及重型車輛，而申請地點的面積又有限，因此運輸署署長關注到申請地點內沒有轉向空間供車輛倒車。從景觀的角度而言，當局認爲有關發展與該區的景觀特色不太協調，而申請人亦沒有建議採取種植紓緩措施，以盡量減低有關發展對景觀產生的負面影響。申請書內亦無提供資料，以證明有關發展不會對排水情況造成負面影響，而渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交並落實排水建議。在這方面，申請人未能在申請書內證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及

(iii) 雖然有同類申請獲小組委員會批准或經覆核後獲城規會批准，但該等申請是在上世紀九十年代，即當局根據於二零零一年十月頒布的城規會規劃指引編號 13B 推行選址審批準則前批准的。自此以後，並無任何同類申請獲得批准。一宗擬把申請地點東鄰作臨時露天私家車展銷場的同類申請(編號 A/YL-KTS/490)最近於二零一零年六月十一日遭小組委員會拒絕。倘批准這宗申請，會爲「鄉村式發展」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，會令該區環境的整體質素下降。當局接獲一宗由區內人士就這宗申請而提出的反對。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

(a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。有關發展與四周主要是具鄉郊和住宅特色的地區不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 有關發展不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)，因爲並沒有特殊的情況足以成爲從寬考慮的理由。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民分別對有關發展提出負面意見及反對；

(c) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及

(d) 倘批准這宗申請，會爲「鄉村式發展」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，會令該區環境的整體質素下降。

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-SK/161 在劃爲「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號及第 1558 號闢設臨時營地作禪修用途(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/161 號)

簡介和提問部分

96. 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) 闢設臨時營地作禪修用途(爲期三年)；

[邱榮光博士此時離席。]

(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) 當局在法定公布期內，接獲六份公眾意見書。首五份公眾意見書分別來自兩名元朗區議會議員、八鄉鄉事委員會，以及八鄉上村及甲龍村的村代表。提意見人反對這宗申請，主要因爲他們認爲置於申請地點的大型佛像會對附近村民的心理造成負面影響，並影響八鄉一帶的風水。村民亦作出投訴，指申請地點內有進行砍伐樹木和存放建築物料，並改變土地用途。他們並憂慮大批人士在申請地點聚集會影響當地的交通情況、破壞寧靜的自然環境和構成衞生問題。第六份公眾意見書來自世界自然基金會香港分會。該會反對這宗申請，認爲於申請地點內放置約 14 個固定物／構築物會對該區的景觀帶來負面影響，並且不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請人固然應就於申請地點放置或架設木

板及布置事先取得許可，但批准這宗申請會爲「自然保育區」地帶日後的申請立下極之不良的先例。元朗民政事務專員接獲兩份由區內人士就申請提出的反對書，其中一份反對書由上村村代表提交，並以公眾意見書的形式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。另一份反對書來自祖堂司理，他聲稱申請地點屬於他們的祖堂，而申請地點內亦有一個有逾80年歷史的先人墳墓。他擔心申請地點的用途會影響祖堂的風水。他並留意到申請地點附近有非法搭建的廁所，構成環境衞生問題；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第11段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍一年，以監察申請地點的情況。申請用途並不涉及任何實質建築物或地盤平整工程，只有大部分擺放於地面的木建平台或混凝土固定物(約佔申請地點面積的4.3%)，沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向。只要申請地點內現有的自然景觀資源得以保存，而禪修活動的舉辦次數並不頻密，有關發展與附近具鄉郊特色的寧靜林地環境並非不相協調。由於申請地點並非確定爲有生態價值的地方，而申請用途不涉及砍伐樹木，只會對現有景觀特色造成輕微干擾，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從自然保育及景觀規劃的角度而言，並不反對這宗申請。申請地點亦位於一個不顯眼的位置，被四周茂密林木所遮蔽。規劃署認爲有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響。文件第12.2(a)及(b)段建議附加相關的規劃許可附帶條件，以限制搭建任何新的固定物／構築物和砍伐樹木，確保申請地點現有的自然環境不會遭受嚴重破壞。相關政府部門大致對這宗申請沒有反對或負面意見。然而，由於申請地點鄰近大欖郊野公園及引水道，漁護署署長及水務署總工程師／發展(2)認爲不可在申請地點進行露天焚燒和使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)。消防處處長認爲申請地點須提供消防裝置。爲解決該處所關注的技術問題和避免申請用途破壞附近寧靜的環境，文件第12.2(c)至(g)段建議附加相

關的規劃許可附帶條件，以限制申請地點的活動、用途和運作，並要求提交和落實消防裝置建議。至於對申請提出的反對意見，相關政府部門對申請並無負面意見。申請人亦表示不會移去現時位於申請地點內的墳墓，而有關人士可於任何時間前往該墓地。不過，基於區內人士的強烈關注，當局建議就這宗申請批給爲期一年(而非申請人所要求爲期三年)的許可，以監察申請地點的情況。當局並建議附加相關的規劃許可附帶條件，以保留申請地點現有的寧靜自然環境，並減少可能對附近地區造成的負面影響，以處理公眾／地區人士所關注的問題。

97. 袁承業先生在回應一名委員的提問時提及文件圖 A-4，並表示除佛像及其混凝土底座(於圖上顯示爲固定物編號 9)外，其他固定物(包括用作禪修座位的木板)均是可移動的物品。袁承業先生亦指出，從最近一次視察所見，申請地點大部分地方被樹木和植物覆蓋，而木板則置於草地上，並無證據顯示該處已進行地盤平整工程。在回應另一名委員的提問時，袁承業先生提述申請人所提交的規劃文件第 5.1 段，並表示根據申請人提供的資料，過去數年每年在申請地點舉辦的禪修活動約有五至六次。

商議部分

98. 袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，禪修話動的參加者會自備食物及營燈，並會於鄰近的公眾燒烤地點用膳和使用該處的廁所。一名委員表示，考慮就申請批給爲期一年的許可以監察申請地點的情況和對當地居民的影響，做法恰當。

99. 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，有效期爲一年而非申請人所要求爲期三年，至二零一一年十一月二十六日止，並須附加下列條件：

(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物；

(b) 在規劃許可有效期內，不得砍伐申請地點內的樹木，除非事先已向規劃署署長取得許可；

(c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天焚燒；

(d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)；

(e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

(f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)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；

(g) 就上述(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(h) 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；

(i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)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

(j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

100. 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，必須先取得規劃許可；

(b) 批給較短的許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，因此亦相應批給較短的履行規劃許可附帶條件期限；

(c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即從契約的角度而言，地段業權人須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，則必須符合地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，預期申請地點不會有車輛通道連接。然而，申請地點可經沿引水道及天然小徑的政府土地內的區內小徑／維修軌道通往荃錦公路。元朗地政處不會爲該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

(d) 留意運輸署署長的意見，即荃錦公路的分支車路現由水務署負責管理。申請人須就使用該道路前往申請地點，取得有關的地政和維修保養當局的同意；

(e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不會負責維修保養任何連接申請地點與荃錦公路的現有車輛通道；

(f) 留意環境保護署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)附表 2 第 I 部 Q.1 項的規定，部分或全部位於現有的郊野公園或特別地區或經憲報刊登的建議中的郊野公園或特別地區、自然保育區、現有的海岸公園或海岸保護區或經憲報刊登的建議中的海岸公園或海岸保護區、文化遺產地點和具有特別科學價值的地點的工程項目，包括新通路、鐵路、下水道、污水處理設施、土木工事、挖泥工程及其他建築工程，均可列爲指定工程項目。倘擬議用途列爲《環評條例》的指定工程項目，申請人須遵從該條例的法定程序。在此等情況下，申請人須申領環境許可證；

(g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即附近的引水道通道不可用作連接申請地點的車輛通道。申請人在申請地點搭建構築物時，必須遵從載於文件附錄 II 的「集水區施工條款」。

(h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。平面圖應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，並清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後擬定。申請人若擬申請豁免提供若干規定的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及

(i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬架設任何不獲《建築物條例》豁免的臨時構築物，須提交正式的建築圖則，以供審批。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/273 擬在劃爲「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 5288 號興建屋宇及略爲放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/273 號)

---

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年十一月十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間擬備進一步資料，處理相關政府部門所提出的意見。

102. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會亦

同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/498	在劃爲「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1040 號(部分)、第 1041 號(部分)及第 1042 號(部分)闢設臨時貨倉存放鋁架(爲期三年) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/498 號)

簡介和提問部分

103. 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) 闢設臨時貨倉存放鋁架(爲期三年)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因爲申請地點附近有易受影響的住宅構築物，預計會出現環境滋擾；

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由一名元朗區議員提交並反對申請的公眾意見書。該名元朗區議員認爲先前批給的規劃許可一再被撤銷，反映申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此應拒絕這宗申請。元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍三年，但應訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。所申請的貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，與附近的土地用途也並非不相協調。由於有關「未決定用途」地帶並沒有已知的時間表進行永久發展，故屬臨時性質的申請用途並不會導致該區的長遠用途難以實現。雖然環保署署長以申請地點附近有住宅用途(最接近的在申請地點南鄰)爲理由而不支持申請，但有關發展是在密封的貨倉構築物內作貯物用途。此外，申請人建議不在下午六時至翌日早上九時及星期日和公眾假期在申請地點作業、不在申請地點露天貯物、不進行工場活動，以及只使用 5.5 公噸以下的車輛運載貨物。爲了解決擬議貨倉用途可能對環境造成的影響，當局提議把上述建議收納爲文件第 12.2(a)至(e)段所載的規劃許可附帶條件。其他政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。爲處理各政府部門提出的技術問題，亦建議附加文件第 12.2(f)至(j)段所載的規劃許可附帶條件，規定現有排水設施必須妥爲保養，以及須提交並落實保護樹木及美化環境建議和消防裝置建議。申請地點先前曾獲批給兩項許可，但因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請編號 A/YL-TYST/204 由不同申請人就不同用途提交，而對上一宗申請(編號 A/YL-TYST/369)則由這宗申請的申請人就類似臨時用途提交。申請人已履行上一宗申請就落實認可美化環境建議及提交消防裝置建議附加的條件。申請人表示，由於缺乏水源而未能提供滅火所需的水流，她在落實認可消防裝置建議方面遇到困難，但問題現已解決，因爲水務監督已於二零一零年五月批准在申請地點提供滅火水源。申請人曾承諾提供妥善的供水設施及消防裝置，而經修訂的消防裝置建議已隨這宗申請提交。由於消防處處長及水務署總工程師／發展(2)沒有對申請提出反對，因此，這宗申請或可從寬考慮，再予容忍一次。由於先前的兩項規劃許可已遭撤銷，建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條

件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則日後提交的申請不會獲從寬考慮。至於公眾人士的意見，相關政府部門對申請沒有提出負面意見，而且申請人已承諾履行有關消防裝置的規定，故這宗申請或可從寬考慮，再予容忍一次。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，爲期三年，有效期至二零一三年十一月二十六日止，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，不得於下午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作業；

(c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯存物品；

(d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；

(e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，根據《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，不得進出申請地點；

(f) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的排水設施必須時刻妥爲保養；

(g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月二十六日或之前)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；

(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(即在二零一一年五月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而落實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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦<u>同意告知</u>申請人：

(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

(b) 批給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；

(c) 如因未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可再被撤銷，則日後提交的任何申請均不會獲從寬考慮；

(d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即根據他的記錄，位於申請地點北面近入口的政府土地本已納入申請範圍和被佔用，但地政處沒有就佔用有關土地給予許可。申請人應澄清有關情況。地政處會對非法佔用政府土地採取執法行動。從租契的角度而言，地段擁有人須向地政處提出申請，以便就擬在申請地點上搭建的任何構築物取得許可，或把申請地點上已搭建的構築物納入規管。此外，如有政府土地被佔用，佔用人也需向地政處申請批准。地政處可以土地持有人的身分酌情批准申請，若申請獲得批准，申請人須履行該處可能施加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點可由公庵路經一條位於政府土地及其他私人土地上的非正式鄉村路徑前往。該處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權；

(e) 留意運輸署署長的意見，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；亦須分別與相關的地政和保養維修當局釐清該道路／通道／路徑的管理和保養維修責任誰屬；

(f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及公庵路的任何通道並非由其部門負責保養；

(g) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何潛在環境滋擾；

(h) 如發現申請地點有一棵枯樹，便須重新栽種樹木替補。此外，所提交的美化環境和保護樹木計劃內註明將會保留的現有樹木，與申請地點的實際情況有

出入。擬提交的保護樹木及美化環境建議須反映實際情況；

(i) 留意消防處處長在文件附錄 IV 就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見。申請人若擬申請豁免提供若干規定的消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；以及

(j) 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的違例構築物。當局可根據《建築物條例》第 24 條對該等構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上現有的任何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法例採取適當行動。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，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。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/499 在劃爲「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 736 號(部分)及第 739 號(部分)闢設臨時貨倉存放展覽用品(爲期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/499 號)

簡介和提問部分

107. 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) 臨時貨倉存放展覽用品(爲期三年)；

(c) 政府部門的意見—環保保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點於二零零九年有一宗涉及水污染的環境投訴，與先前在申請地點進行的電子廢物及舊電器回收作業有關。環保署署長不支持申請，理由是申請地點附近有易受影響的住宅構築物，預計會出現環境滋擾；

(d) 當局在法定公布期內，沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有對申請提出意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認爲申請所涉的臨時用途可予容忍三年。所申請的貨倉用途跟「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。有關發展跟已有多個貨倉和露天貯物場的周圍地區並非不相協調。由於有關「未決定用途」地帶並沒有已知的時間表進行永久發展，屬臨時性質的申請用途不會令該區的長遠用途難以落實。雖然環保署署長因申請地點附近有住宅用途(最接近的在申請地點以北約 28 米)，以及申請地點於二零零九年有一宗涉及水污染的環境投訴而不支持申請，但有關發展是在一個圍封的貨倉構築物內作貯物用途，而該宗投訴並非由申請用途所引起。申請人建議不在晚上十時至翌日早上八時，以及在星期日及公眾假期在申請地點進行作業，也不在申請地點進行工場活動。爲處理擬議貨倉用途可能環境造成的影響，當局提議把上述建議收納爲文件第 12.2 段的規劃許可附帶條件(a)至(d)項。倘申請人未有履行附帶條件，規劃許可將被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點內的違例發展執行規劃管制行動。其他政府部門對申請均沒有提出反對或負面意見。爲了解決有關政府部門所關注的技術問題，當局亦建議附加文件第 12.2(e)至(j)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境、排水、

滅火水源及消防裝置建議。此外，區內人士沒有對申請提出反對意見。

108. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

109. 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，有效期爲三年，至二零一三年十一月二十六日止，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，不得於晚上十時至翌日早上八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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理、清洗或其他工場活動；

(d) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸以上的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；

(e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年八月二十六日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月二十六日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

(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(即在二零一一年八月二十六日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而落實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)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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復爲美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 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，須先取得規劃許可；

(b) 須與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；

(c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即從契約的角度而言，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申

請，以便就擬於申請地點上搭建的任何構築物獲取許可，或把已在申請地點上搭建的任何構築物納入規管。元朗地政處以土地業權人的身分可酌情批准申請。倘元朗地政處批給許可，申請人須遵行地政處可能附加的條款及條件，包括繳付地價或付費。此外，申請書內提供的資料顯示，現有一條長 500 毫米的公共 U 形排水渠接駁至申請地點外一條現有明渠。倘這條 U 形排水渠真正存在，則是位於其他私人土地上。申請人或須就該條排水渠的接駁取得相關土地擁有人及有關當局的同意。另外，申請地點的四面均被其他私人土地包圍。申請書所顯示從公庵路通往申請地點的通道，是區內一條同時位於政府土地及其他私人地段的非正式路徑。元朗地政處不會爲這條路徑進行保養工程，也不保證會給予通行權；

(d) 留意運輸署署長的意見，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，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；

(e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

(f) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；

(g) 留意須改良擬議貨倉的布局應略爲調整，並從申請地點的界線後移，以便在申請地點周邊栽種美化環境樹木，提高綠化及屏障效果；

(h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即源自及流入申請地點的所有地面徑流均須由擬議排水系統阻截，然後排入現有的排水渠。擬議排水溝，落水管，U 形排水渠和排水井的大小須在排水建議中述明。此外，須查核現有排水渠的水流容量，確保現有排水系統不會受有關發展影響。擬議排水設施與

現有排水系統接駁的詳情也須在排水建議中述明。此外，申請人須自費興建及保養所有擬議排水設施；

(i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲供水給有關發展，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

(j) 留意消防處處長的意見，即申請人須在申請地點500 米範圍內提供流量和水壓充足的消防栓系統，以提供滅火水源，以及提供消防裝置，而有關情況必須符合他的要求。擬定消防裝置建議的規定載於文件附件 III。申請人若擬申請豁免提供若干規定的消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；以及

(k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須拆除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局接納於申請地點內根據《建築物條例》界定的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

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-TYST/500 擬在劃爲「住宅(丁類)」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 591 號及第 592 號闢設臨時木質炭化工場(爲期三年)

簡介和提問部分

111. 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) 擬闢設臨時木質炭化工場(爲期三年)；

(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，因爲申請地點附近和沿前往申請地點的通道均有易受影響的住用構築物。環保署署長認爲申請人提交的環境檢討報告並非爲申請地點的擬議用途而擬備，檢討報告既沒有提供生產過程的詳細資料，也沒有描述附近環境。環保署署長亦關注由於申請地點坐落於住宅地帶，而擬議工業用途似乎包括燃燒大量廢木料，預料會釋出氣體，故有關用途在環境上並不可取。此外，來往申請地點的重型車輛很可能會對沿有關通道的易受影響用途造成滋擾；

(d) 當局在法定公布期內，接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。創建香港反對申請的主要理由包括申請用途不符合住宅地帶的規劃意向；把申請地點用作露天貯物場會損害環境；以及申請不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不支持這宗申請。擬議工場不符合「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作住宅發展。有關工場與鄰近地區已

規劃的住宅用途和現有的零星住用構築物不相協調。雖然申請地點附近有貯物場，但大部分貯物場均屬涉嫌違例發展，當局可對其採取規劃管制行動。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。根據申請人提供的資料，擬議的木質炭化工場會利用廢木料生產不會污染環境的木炭燃料。不過，申請書內沒有提供實際生產過程的詳細資料。申請人所提交的環境評估報告涉及一項按照內地標準和規定進行的內地工程，有關標準和規定很可能與香港採用的標準和規定不同。報告亦沒有提供資料，解釋擬議工場內炭化燃料的生產過程將如何進行。在這方面，環保署署長認爲所提交的資料與申請無關。因此，申請人未有適當評估工場可能造成的影響，而環保署署長從環境的角度而言，並不支持申請。在唐人新村分區計劃大綱圖上有約 10.51 公頃的土地劃爲「工業(丁類)」地帶，在這地帶內，鄉郊工場用途是經常准許的用途。申請書內並無提供資料，以解釋爲何無法在該「工業(丁類)」地帶內覓得合適用地作擬議發展。在同一「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內，以往並無臨時工業／工場用途曾獲批給規劃許可。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會爲「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例，令有關用途在地帶內擴散，導致附近一帶的環境質素下降。當局接獲一份由公眾人士就申請提交的反對書。

112. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

113. 袁承業先生在回應主席的提問時表示，規劃署屯門及元朗規劃專員先前曾會見申請人，並建議申請人就提交擬議工場的環境評估報告一事徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見。至於申請人是否已就現時這宗申請徵詢環保署的意見，規劃署則沒有任何資料。委員認爲申請人所提交的環境評估報告與這宗申請無關，並同意這宗申請並無理據支持。

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由爲：

(a) 擬議發展不符合唐人新村分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的「註釋」所述明的規劃意向。申請地點主要擬作住宅發展。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 擬議發展與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；

(c) 申請書內沒有提供資料，以解釋爲何無法在唐人新村分區計劃大綱圖上的「工業(丁類)」地帶內覓得合適用地作擬議發展；以及

(d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素將普遍下降。

[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 33

其他事項

115. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。