

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一一年六月十七日下午二時三十分舉行的
第 443 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

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

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林群聲教授

劉智鵬博士

陳仲尼先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年六月三日第 442 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」)二零一一年六月三日第 442 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年五月三十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱草圖：

(a) 葵涌分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/KC/25)；
以及

(b) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K15/19)；

核准葵涌分區計劃大綱圖一事已於二零一一年六月十日在憲報公布，而核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖一事則於二零一一年六月十七日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖／發展計劃圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年五月三十一日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將下列分區計劃大綱核准圖／發展計劃圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還圖則一事已於二零一一年六月十日在憲報公布：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/25；
- (b) 市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖編號 S/H3/URA1/2；以及
- (c) 何文田分區計劃大綱圖編號 S/K7/20。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/17 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第229約地段第72號餘段、第73號、第75號、第76號、第77號A分段、第77號B分段、第77號餘段、第78號、第79號(部分)、第80號A分段、第80號B分段、第80號餘段、第81號、第82號、第83號餘段、第84號餘段、第96號餘段、第97號餘段、第98號、第99號餘段、第100號、第101號、第102號、第103號、第104號、第105號、第106號、第107號、第121號、第122號、第123號、第124號、第126號、第127號、第129號A分段(部分)、第129號B分段(部分)、第129號餘段(部分)、第130號、第132號、第133號及毗連政府土地
闢設度假營及填土(約0.5至1.5米高)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBN/17號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見及關注的問題。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/18 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣五塊田第238約地段第416號A分段第2小分段、第417號C分段及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/SK-CWBN/18 號)

簡介和提問部分

6. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員表示，應付小型屋宇需求所需的土地約為 2.75 公頃(或相等於 110 幅小型屋宇用地)，但可供應付小型屋宇需求的土地只有約 1.625 公頃(約相等於 65 幅小型屋宇用地)。總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據二零零八年七月二十六日的照片記錄，位於「綠化地帶」

內的申請地點大部分有植物覆蓋。不過，攝於二零零九年十二月二十日的航攝照片顯示，申請地點內的植物已被移除，而於二零一一年五月實地拍攝的照片更顯示，申請地點已大致清理，除一些野生植物外，已沒有其他植物。擬建的屋宇會對「綠化地帶」造成不良影響。雖然申請人聲稱無須進行地盤平整工程，但基於申請地點的斜度，將需要進行地盤平整工程，以致申請地點範圍外的地方也受到發展項目影響。由於申請人沒有提交詳細的地盤平整工程建議，故無法評估在「綠化地帶」進行有關發展會造成什麼程度的影響。申請人沒有提交美化環境建議，說明如何紓緩對景觀造成的影響。因此，從景觀規劃的角度而言，她反對這宗申請，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來擬在「綠化地帶」內發展的同類申請。倘這些同類申請均獲批准，長此下去，會令此地帶整體的環境變差。總城市規劃師／城市設計及園境又表示，申請地點的高度差異極大，意味着可能須進行地盤平整工程。因平整地盤而要興建的護土構築物會在視覺上造成不良影響。由於申請書內沒有資料證明擬議的發展項目不會對周圍地區造成不可接受的視覺影響，從城市設計及視覺的角度而言，她對這宗申請有所保留。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點長滿雜草，附近有一棵常見的印度橡樹，其樹冠有部分伸延至申請地點。他對這宗申請沒有很大意見。其他有關的政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到 15 份公眾意見書。公眾意見書反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖；鼓勵「先破壞，後發展」的風氣；撥出政府土地作私人發展並不公平；原居民的村屋政策可能被人濫用；缺乏泊車位及車輛通道；鄉村通道／道路狹窄，影響道路安全；威脅人身安全；破壞海景；阻礙空氣流通；排水問題；在陡峭斜坡上施工的安全問題；

欠缺污水收集設施；沒有沖廁水供應；以及其他對環境的影響。其中一名提意見人認為，擬議發展的項目位處的地點應繼續向公眾開放，這樣才能夠維修保養位於五塊田 27 至 34 號屋宇前面的護土牆。西貢民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。按建議在申請地點興建小型屋宇並不符合「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為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向。雖然申請人聲稱無須為擬議發展項目進行地盤平整工程，但申請地點現時位於斜坡上，高度由東面的主水平基準以上約 86.54 米升至西面的主水平基準以上約 88.95 米。基於申請地點的斜度，將須進行地盤平整工程(例如興建建築平台及設置護土構築物)。因此，申請地點範圍外的地方也會受發展項目所影響。可是，申請人並沒有提交美化環境建議，說明如何紓緩對景觀的影響。由於申請人沒有提交詳細的地盤平整工程建議，故無法評估在「綠化地帶」進行有關發展會造成什麼程度的影響。擬建的屋宇會對「綠化地帶」的地區造成不良影響。雖然擬議的發展項目完全位於認可鄉村檳榔灣村的「鄉村範圍」內，而且檳榔灣村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付未來 10 年的小型屋宇需求(70 幢)和尚未處理的小型屋宇申請(40 宗)，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」，因為擬議發展項目會對景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來擬在「綠化地帶」內發展的同類申請。倘這些同類申請均獲批准，長此下去，會令「綠化地帶」整體的環境變差。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議的發展項目亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議屋宇會建於斜坡上，須進行地盤平整工程，以致在景觀和視覺上，對周圍地區造成不良影響。申請人沒有提供足夠資料，證明擬議的發展項目在景觀和視覺上，不會對周圍地區造成不良影響；
- (b) 擬議的發展項目不符合「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」，因為擬議的發展項目會對周圍地區的景觀造成不良影響。申請人沒有提供足夠資料，證明擬議的發展項目不會對周圍地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，長此下去，會令該區整體的環境變差。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/185 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮峯第 244 約地段第 1945 號 H 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/SK-HC/185 號)

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月一日要求小組委員會延期三個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備和提交擬議發展項目對申請地點附近景觀特色和現有林地的影響研究報告。申請人認為，有關的補充資料是必要和不可缺少的，可回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這宗申請提出的意見，並可提供理據支持這宗申請。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共五個月，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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/187 號)

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步的補充資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就保護樹木及美化環境建議提出而申請人尚未解決的問題。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/1 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把上水丙崗第 91 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-PK/1 號)

13. 秘書報告，Environ Hong Kong Ltd. 是申請人的顧問之一。鄭心怡女士與該公司現有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月九日要求小組委員會延期九個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備生態調查報告，回應公眾提出的意見。

15. 秘書報告，在小組委員會文件發出後，當局收到 58 份意見書，表示反對延期考慮這宗申請，其中 53 份反對書是三款內容劃一的信件，另外五份反對書則是內容不一的信件。反對書已在會上呈交委員參閱。反對者反對延期考慮這宗申請是因為這宗申請已延期三次，對該區的居民造成嚴重的心理影響。居民擔心他們的生計會受收地影響，令他們不能再在申請地點居住。很多居民來自草根階層，而大部分家庭都有長者和幼童。由於延期考慮申請，有些土地擁有人不願意出租土地作耕種用途，令更多土地荒廢。反對者懷疑申請人要求延期考慮這宗申請是迫使居民搬出該區的策略。反對者亦表示，申請人提交的建議並不專業，因為申請人向城規會提交建議前，理應解決了所有技術問題。秘書澄清，申請人只會於二零一零年十月申請延期一次，其後分別於二零一一年一月四日及三月二十一日提交進一步資料，而那兩次提交資料後，當局均沒有豁免公布有關資料及重新計算考慮申請的時限的規定。

16. 黃漢明先生回答主席的提問時表示，按照他根據《環境影響評估條例》處理同類申請的經驗，要進行生態調查，必須花上六至九個月時間蒐集雨季和旱季的數據，如有現成的生態資料，所需的時間可能較短。所需的時間亦視乎項目的規模而定，若是大規模的項目，生態調查可能需時九個月。

17. 一名委員詢問，進行生態調查究竟是回應政府部門的意見還是公眾關注的問題。許惠強先生提述文件第 1.5 段，表示有公眾人士因擬議發展項目可能對申請地點及周邊地區造成不良生態影響而提出反對，申請人遂建議進行詳細的生態調查，以釋除公眾的疑慮。

18. 一名委員表示，小組委員會必須確定申請人延期九個月的要求合情合理。主席表示，根據黃漢明先生提出的意見，進行生態調查所需的時間須視乎項目的規模而定，通常是六至九個月，那麼，申請人要求給予九個月時間以擬備生態調查報告，實非不合理。

19. 一名委員認為，申請人要求延期九個月以擬備生態調查報告，是為了回應公眾(尤其是環保團體)關注的問題，其要求未必不合理。因此，小組委員會應以持平的態度審理這項要

求，並給予申請人充足的時間，預備補充資料。這名委員認為可批准這項延期要求。

20. 另一名委員表示，雖然對調查所需的時間有所保留，但倘若申請人是為了進行妥善的生態調查，延期考慮這宗申請是可以接受的。秘書回應說，如果小組委員會同意延期要求，通常每一次會准予延期兩個月。就這宗申請而言，申請人原先要求延期兩個月，但後來發覺兩個月時間不足以進行生態調查，於是改為要求延期九個月。秘書表示，申請人已在過去數月提交資料，回應政府部門的意見。同一名委員詢問申請人是否已在申請地點展開工程。許惠強先生答稱，申請地點現時仍然維持原狀。

21. 秘書回應一名委員的提問時解釋說，如不批准延期要求，這宗申請便會在下一次會議提交小組委員審議，屆時未必會有足夠的生態資料支持這宗申請。如小組委員會同意延期考慮這宗申請，這宗申請便會待生態調查完成後，才提交小組委員會考慮。根據城規會規劃指引編號 33 有關延期對申請作出決定的規定，小組委員會就延期要求作出決定時，應顧及其他所涉各方的利益，故此，小組委員會應考慮城規會秘書收到的 58 份反對書的意見。

22. 另一名委員認為應批准這項延期要求，理由是生態調查是考慮這宗申請必備的資料。至於反對信內提出的關注事項，即使這宗申請被拒絕，申請人任何時候也可以提交新的申請，因此，拒絕這項延期要求無助解除居民的憂慮。

23. 一名委員詢問是否有更多資料可以說明延期如何損及居民的生活。秘書回答說，據該區居民提交的信件(已於會上呈交委員考慮)所述，發展商可能會收購申請地點內的土地，居民因而擔心土地擁有人不會再把土地租給他們耕種，所以他們希望小組委員會可盡早對這宗申請作出決定。同一名委員認為並無證據支持反對者這個說法，而且剝奪申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請的權利，也不公平。至於所要求的九個月延期時限，同一名委員詢問可否縮短。主席回應時表示，用六至九個月時間進行生態調查未必不合理。

24. 另一名委員認為應批准這項延期要求，因為這只是申請人第二次要求延期，而且即使這宗申請延期六或九個月，對反對者造成的影響也無顯著的分別。此外，經濟或財政方面的影響不是小組委員會要考慮的因素。從規劃的角度而言，如有進一步資料，小組委員會反而可以對擬議的發展項目作出更恰當的評估。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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九個月時間準備將要提交的進一步資料，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 8 及 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/3 擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段
興建 19 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/3 號)

A/DPA/NE-TKP/5 擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/5 號)

26. 秘書報告說，鄭心怡女士是負責土瓜坪及北潭凹區一個住宅發展項目的認可人士，她已就這兩個議項申報利益。小組委員會得悉鄭女士尚未到席。

27. 秘書報告說，編號 A/DPA/NE-TKP/3 的申請和編號 A/DPA/NE-TKP/5 的申請分別於二零一一年四月六日及二零一一年四月八日提交，前者擬興建 19 幢新界豁免管制屋宇，後者則擬興建兩幢新界豁免管制屋宇，兩者的申請地點皆位於《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》上劃為「非指定用途」地區的地方。

28. 《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》涵蓋的土地全部劃為「非指定用途」地區。該份草圖於二零一一年一月七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。草圖的展示期於二零一一年三月七日屆滿，其間當局共收到 206 份申述書，當中一份建議把整個土瓜坪區劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，兩份建議把土瓜坪的西部地區(包括兩個申請地點)劃為「綠化地帶」，另有兩份建議把土瓜坪西部地區的河流和樹林劃為「自然保育區」地帶。城規會暫定於二零一一年七月考慮這些申述。

29. 根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的規定，就考慮第 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有待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。由於尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述未經城規會考慮，因此，規劃署建議延期考慮這兩宗申請，直至把上述草圖提交行政長官會同行政會議就有關申述作出最終決定。

30. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這兩宗申請作出決定。小組委員會並同意，這兩宗申請須在行政長官會同行政會議就草圖和反對草圖內容的相關申述作出決定後，提交小組委員會考慮。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/4 擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約土瓜坪第293約多個地段
興建16幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/4 號)

31. 秘書報告說，鄭心怡女士是負責土瓜坪及北潭凹區一個住宅發展項目的認可人士，她已就這個議項申報利益。小組委員會得悉鄭女士尚未到席。

32. 申請人於二零一一年四月八日提交這宗申請，擬在申請地點興建 16 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，有關的申請地點位於《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》上劃為「非指定用途」地區的地方。

33. 《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》涵蓋的土地全部劃為「非指定用途」地區。該份草圖於二零一一年一月七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。草圖的展示期於二零一一年三月七日屆滿，其間當局共收到 206 份申述書，當中一份建議把整個土瓜坪區劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，兩份建議把土瓜坪的西部地區(包括申請地點其中一部分)劃為「綠化地帶」，兩份建議把土瓜坪西部地區的河流和樹林劃為「自然保育區」地帶，兩份建議把海岸區劃為「海岸保護區」地帶，另有一份建議把海岸後灘一個闊 20 米的緩衝區劃為「綠化地帶」。城規會暫定於二零一一年七月考慮這些申述。

34. 在有關草圖於二零一一年一月七日刊憲前，地政總署大埔分區地政會議已批准這宗擬興建 16 幢小型屋宇的申請，只是建屋工程尚未展開。擬建的這 16 幢小型屋宇雖然已根據土地行政制度取得所需的許可，但卻並非緊接有關草圖首次公布前已經存在，因此仍須向城規會申請規劃許可。然而，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請的看法仍有待進一步釐清。

35. 根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的規定，就考慮第 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有待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。由於這宗申請尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述未經城規會考慮，規劃署的一般做法是建議延期就這宗申請作出決定，直至把上述草圖提交行政長官會同行政會議就有關申述作出最終決定。不過，現在這宗申請所涉的小型屋宇已獲地政總署分區地政處會議批准，故此可予特別考慮。鑑於需要更多時間徵詢漁護署署長和環保署署長對這宗申請的意見，因此，規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，時間最多兩個月，以待漁護署署長和環保署署長提供意見。

36. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待漁護署署長和環保署署長提供意見。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/104 為批給把劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳上水華山
第52約地段第147號、第148號、第149號、
第164號(部分)、第167號餘段、
第167號B分段、第176號餘段(部分)及
毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)、
散貨場及貯物用途的規劃許可
(申請編號A/NE-FTA/87)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/104 號)

37. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問之一。鄭心怡女士現時與該公司有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭女士尚未到席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時公眾停車場(包括貨櫃車)、散貨場及貯物用途的規劃許可(申請編號 A/NE-FTA/87)續期三年；
- (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，因為申請地點附近有住用構築物。其他有關政府部門對這宗申請並無反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由北區區議員鄧根年先生提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員及上水鄉和華山的村代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區。對於在第 1 類地區的申請，如政府部門沒有重大負面意見，而區內人士又沒有反對，當局通常會從優考慮。申請設置的臨時公眾停車場(包括貨櫃車)、散貨場及貯物用途符合虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖劃設的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需

要，以及對其他港口後勤用途的需求。申請的用途亦與現有的土地用途互相協調，這些現有用途主要包括貨櫃車停車場、車輛維修工場、露天貯物場及空置土地，預計發展項目不會對周邊地區的交通、排水及景觀造成不良影響。申請的用途符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有收到政府部門就這宗申請提出的重大負面意見及區內人士提出的反對意見。環保署署長不支持這宗申請，理由是有些住用構築物分散在申請地點的東面、東北面及西北面。儘管如此，當局可以建議申請人採取經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，減低發展項目對周邊地區的村民可能造成的影響；另外，也可參照上一次批給規劃許可時的做法，按申請人的建議，附加一項條件，限制作業時間。地政總署北區地政專員的意見提到申請地點的範圍外現有一些構築物，申請人已於二零一一年六月七日提交進一步資料，表示會把有關構築物會移回申請地點的範圍內，並會採取行動解決其他土地問題。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34B「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」的規定，因為申請人已履行先前的規劃許可所附加的條件，而履行情況亦符合有關政府部門的要求。現時這宗申請提出的用途、用地面積和界線、主要發展參數及泊車設施，均與先前獲批准的申請(編號 A/NE-FTA/87)相同。自從先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而周圍地區的土地用途亦沒有改變。雖然申請地點位於新發展區內，但總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西及北拓展處處長指出，相關的地盤平整工程暫定要到二零一六年才展開。現時這宗申請要求批給為期三年的規劃許可，年期與先前的規劃許可相同，並非不合理，亦不會對新發展區的未來發展造成不良影響。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年七月十九日至二零一四年七月十八日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可的有效期內，必須維修保養在申請地點內的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (d) 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維修活動；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年四月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年四月十八日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年四月十八日或之前)，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；
- (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；以及
- (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。

41. 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) 留意地政總署北區地政專員的意見，地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把構築物及違例佔用政府土地的情況正規化，但北區地政處不保證會批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付短期豁免書及短期租約的費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條採取執法行動，對付申請地點內的違例建築工程；

- (ii) 若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。倘有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，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。此外，申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為擬議發展項目設置緊急車輛通道；
 - (iii) 批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付；以及
 - (iv) 用作辦公室及貯物室的貨櫃屬於臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，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、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點接近為一條直徑 2 000 毫米的水管而設的 15 米闊水務專用範圍，水務監督、其屬下人員和承辦商，以及工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛，進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施工作；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (e) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
 - (i) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (ii) 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》；
- (g) 留意警務處處長以下的意見：
 - (i) 處所內應提供足夠照明；
 - (ii) 處所內應提供足夠空間供車輛停泊、等候及轉動，以免輪候的車輛佔用毗鄰公共道路或政府土地，並要避免裝卸貨物時須轉動車輛。不得在申請地點外的通道停泊車輛；
 - (iii) 申請地點內須採取防火措施；以及
 - (iv) 申請人須保養通道，以供貨車及緊急車輛使用；
- (h) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公

室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。在擬備待審批的消防裝置建議時，申請人須留意：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質；
 - (ii) 須在平面圖上清楚標示擬議消防裝置的安裝位置及緊急車輛通道；以及
 - (iii) 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) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道須經過一條連接文錦渡路的鄉村通道。該不知名的鄉村通道並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
- (i) 貯存物料或停放車輛／貨櫃拖架的位置與樹木要距離最少一米；以及
 - (ii) 沿申請地點的邊界可以種植樹木；以及
- (l) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非該宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/68 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角石涌凹
第 73 約政府土地
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/NE-LK/68 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點完全位於「農業」地帶內，但這宗申請並不符合「農業」地帶主要是保存和保護良好的農地以作農業用途的規劃意向。擬議的發展項目會對該「農業」地帶造成不可挽回的影響，因此，從農業發展的角度而言，他對這宗申請有所保留。不過，他知悉擬議的發展項目是「北區污水收集系統第 2 階段(餘下工程)及川龍、九華徑舊村及老圍鄉村污水收集系統—勘測研究，設計及建造」污水工程的一部分，而當局正在進行的可行性研究和環境檢討(包括「生態影響評估」)的報告亦將定稿，有關研究會提出如何處理對環境造成的潛在影響。基於發展項目的規模和性質，以及擬議的地點是進行擬議發展項目的「唯一合適地點」，故從自然保育的角度而言，他對這宗申請原則上沒

有負面意見。其他相關的政府部門對這宗申請也沒有反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。另一份則來自創建香港，表示反對這宗申請，理由是擬議的用途與該區的特色不相協調，亦不符合有關的規劃意向，而且申請地點的狀況看來良好，草木茂密，但申請人沒有提供有關樹木和補種植物的資料。倘批准這宗申請，會增加該區的小型屋宇申請獲批准的機會。北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士，並表示有關的北區區議員和沙頭角區鄉事委員會主席都沒有負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的污水泵房是必要的設施，會收集及輸送污水以待處理及排放，從而減輕水污染的問題，改善環境。申請人先前曾找尋合適地點，結果顯示申請地點是唯一符合所有甄選準則(包括用地面積、位置、通道、土地擁有權、工程可行性、環境考慮因素、土地用途、規劃影響和公眾接受程度)而適合闢設這類設施的地點，因此可從寬考慮這宗申請。雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，但擬議發展項目的規模細小，與附近的鄉郊特色並非不相協調。申請的用途不大可能會對附近地區的環境、生態、交通、景觀和視覺造成嚴重的不良影響。當局收到的一份公眾意見書表示反對這宗申請，理由是擬議發展項目不符合有關的規劃意向，又與附近地區的特色不相協調，申請人也沒有提供有關樹木及補種植物的資料，而且批准這宗申請會增加小型屋宇申請獲批准的機會。不過，申請人已提交伐樹及美化環境建議的資料，相關的政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請亦無負面意見。此外，已建議規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。批准這宗申請不大可能會增加小型屋宇申請獲批准的

機會，因為申請的用途各有不同，而且當局亦會按每宗申請的個別情況作出評估。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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二零一五年六月十七日止。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) 設計並設置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
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見：
 - (i) 申請人須向該署申請永久批撥政府土地，以落實擬議的發展項目。不過，該署不保證必會批准撥地，因為該署須考慮區內人士和相關政府部門的觀點和意見後，才決定是否批准申請；以及
 - (ii) 由於一些現有的樹木會受到影響，申請人須向相關的政府部門查詢這些樹木的品種，以確定這些樹木可否砍伐，並須留意環境運輸及工務局的技術通告第 3/2006 號的規定，該份通告適用於政府工程計劃；
- (b) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI

部的規定，而消防處收到申請人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；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請的用途供水，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；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
 - (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (ii) 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》；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，仍有機會在申請地點周邊栽種植物。

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/751 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 13 號
(第 176 約地段第 750 號餘段及增批部分)

闢設教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/751 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的教育機構(設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——發展局轄下的發展機遇辦事處主任表示，土地及建設諮詢委員會支持擬議計劃。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一名沙田區議員的公眾意見書，表示大致同意這宗申請。不過，由於大部分居民擔心有關建議會令交通量增加，因此他要求發展商在工程計劃展開前進行交通影響評估。沙田民政事務專員對這宗申請沒有負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。「工業」地帶的規劃意向主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付製造業的需求。不過，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，如果向城規會提出申請把此地帶內的現有工業樓宇大規模改建為教育機構，城規會按個別情況考慮申請後，或會批給許可。在二零零九年進行的「全港工業用地的分區研究」建議把申請地點及鄰近地區由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行綜合住宅和商業發展。規劃署現正擬訂詳細的改劃用途地帶建議，倘小組委員會批准這宗申請，規劃署擬訂改劃用途地帶建議時，會把擬闢設的教育機構列為考慮項目。有關的工業樓宇一直

空置，經過大規模改建後，將可作具實益的用途。這項建議符合政府提倡善用工業樓宇用途的政策。發展局轄下的發展機遇辦事處主任表示土地及建設諮詢委員會支持這項建議，並且欣賞申請人願意改建工業樓宇，造福社會。申請地點位於火炭工業區東南邊陲，鄰近東鐵火炭站，南面的貨倉和東鐵火炭站已劃為「綜合發展區(1)」地帶，用以進行綜合住宅和商業發展及關設政府、機構或社區設施。西面穿過火炭路及明渠的地區多是村落。因此，擬關設的教育機構與附近的土地用途並非不相協調。與現時的情況比較，擬設於有關工業樓宇的綠化設施將可改善該處的景觀。擬議的發展項目不會對附近地區的交通、環境、排水、消防安全、視覺和景觀造成嚴重的不良影響。申請地點位於二零零九年的「全港工業用地的分區研究」所建議劃設的「綜合發展區」地帶內，而城規會在二零一零年九月十七日已原則上通過該項建議。為免妨礙落實當局將為申請地點訂定的長遠規劃意向，倘小組委員會決定批准這宗申請，應告知申請人這項許可的有效期以有關樓宇的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點的擬議用途便須符合重建時正在施行的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關樓宇的限制相同。因此，規劃許可會加入文件第 13.2(a)段所載的指引性質的條款。在法定公布期內收到的公眾意見書主要關乎這項建議對交通的影響。為此，申請人曾提交一份交通影響評估報告。運輸署署長亦表示，從交通的角度而言，這宗申請可以接受。

47. 副主席詢問在獲批准的規劃申請中，曾否有先例是以樓宇壽命作為許可的期限。他亦詢問訂明具體限期是否較好。陸國安先生答稱，曾有以樓宇壽命作為規劃許可期限的先例，一旦重建，申請地點的擬議用途便須符合重建時正在施行的分區計劃大綱圖的限制。對於這宗規劃申請，他建議加入一項指引性質的條款，向申請人解釋規劃方面的影響。此外，這項指引性質的條款可預先告知申請人，申請地點所屬的用途地帶日後會修訂。秘書補充說，曾有一宗要求把油塘灣榮山工業大廈改

作酒店和商業及服務行業用途的申請，城規會批給該宗申請的許可便是以該大廈的壽命為限。

48. 另一名委員詢問，申請人可否申請把有關地點改劃作擬議的用途。主席答稱，在該地點現時所在的地帶內，擬議的用途屬第二欄用途，因此，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可，以進行擬議的用途。

商議部分

49. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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) 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；
- (b) 落實環境評估報告和排污影響評估報告所建議的紓緩措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可的有效期以有關樓宇的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時正在施行的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關樓宇的限制相同；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請准許作申請用途的特別豁免書；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，擬議的用途必須符合《建築物條例》的規定。在現有樓宇展開任何改動工程前，申請人須根據《建築物條例》正式向屋宇署提交圖則，以待該署審批及同意。該署會就擬議的樓面平面圖提供進一步意見，包括當中擬議的「綠化設施」，因為有關設施會影響地積比率；
- (d) 留意並跟進渠務署總工程師／新界南就申請人提交的排污影響評估報告所提出的意見，有關意見載於文件的附錄 II；
- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，承租人須自費定期檢查有關處所(最少每周一次)，確保該處所不會出現蚊患和堆積垃圾和廢物，並須移除沿該處所四周豎設或建造的圍欄或圍牆上張貼的所有非法海報和告示，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長的要求。承租人不得在該處所內或容許他人在該處所內做出任何可能會對毗鄰或附近處所的擁有人或佔用人構成滋擾或使他們不快的行為。申請人也不得在該處所或其任何部分棄置、存放或擺放任何廢棄不用的車輛。

議程項目 14

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/658-1 申請略為修訂劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街東鐵火炭站及毗鄰地區的綜合商業／住宅發展項目(附連政府、機構或社區設施及公共交通交匯處)的核准總綱發展藍圖

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/658-1 號)

51. 秘書報告，這宗申請與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有關。蔡德基先生已就此議項申報利益，因為他擔任運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵公司的非執行董事。由於蔡先生涉及直接的利益，委員認為他應該暫時離席。

[蔡德基先生此時離席。]

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為修訂綜合商業／住宅發展項目(附連政府、機構或社區設施及公共交通交匯處)的核准總綱發展藍圖(申請編號 A/ST/658)，有關項目包括三塊用地，即 S1、S2 和 S3；
- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，視覺影響評估顯示，擬議的發展項目所造成的「屏風效應」相當顯著。住宅大廈的布局也顯得頗為擠迫。申請人或可增加大廈的分隔距離，以加強視覺通透度，並達到良好的採光和通風效果。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，現在這宗申請包括一套總綱發展藍圖，其中修訂了發展項目西部(近火炭路)平台的高度。由於這個平台是預定用作隔音的構築物，因此降低平台高度的建議可能會令一些住宅受到交通噪音的影響。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)已裁定接納這項計劃的基本缺陷，亦即是說，因貨運場和公共交通交匯處而引起的工業與住宅用途鄰接問題不再是相關的爭論點。環保署署長關注，現有的「貨運業務」可按當然權利而繼續運作，因為港鐵公司並無確實的計劃，發展該部分的用地。由於申

請人依賴這項假設以確保符合環保的要求，因此環保署署長認為，他難以支持本計劃和申請人可能提出的其他計劃，因為在 S1 用地預定的入伙時間，S2 和 S3 用地都沒有噪音消減措施。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為就編號 A/ST/658 的申請所提交的園境設計總圖仍未獲得批准，而且現在這宗申請亦未有回應當局對上述園境設計總圖所提出的意見。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；

- (d) 沙田民政事務專員表示，已就這宗申請諮詢區內人士，並收到沙田區議會議員和副主席、附近住宅發展項目銀禧花園和駿景園的業主及一名火炭區居民的反對意見。他們反對的其中一個理由是擬議的發展項目會對區內道路網(特別是樂景街和樂信徑)的交通造成不良影響。樂景街是附近的住宅發展項目御龍山、銀禧花園和駿景園的主要通道。在發生緊急情況時，這條道路會受到影響，危及區內居民的安全。其他反對理由包括東鐵火炭站的容量未必能夠應付擬議發展項目所帶來的額外交流量；擬議的發展項目會令區內人口大幅增加，使包括休憩用地在內的配套設施不勝負荷；擬建的高層建築物會造成「屏風效應」，對該區的景觀和通風造成不良影響；以及小學和中學的學位供應過剩；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所作的評估，並不反對這宗申請，有關評估概述如下：
 - (i) 上訴委員會在二零一零年十月五日裁定，就原有的計劃(申請編號 A/ST/658)而提出的上訴(2008 第 5 號)得直，並在二零一一年三月二十九日作出補充決定，列明有關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。現在這宗申請只涉及稍為修訂先前獲上訴委員會批准的計劃。這宗申請擬作的 B 類修訂包括更改緊急車輛通道和停車場的布局、更改種植花木／園景建築的設計和增設一個垃圾車裝卸

區，主要是對核准計劃作技術和輕微的修訂；

- (ii) 關於貨運場所引致的工業與住宅用途鄰接的問題，上訴委員會在考慮有關上訴時已作討論。上訴委員會認為，由於港鐵已決定逐步結束貨運業務，因此貨運場的運作所造成的噪音影響並不會構成問題。至於環保署署長擔心輕微降低平台高度的建議可能會增加交通噪音，這個問題可藉進行環境影響評估來解決。倘小組委員會批准這宗申請，規劃署建議加入這方面的規劃許可附帶條件；
- (iii) 至於發展項目會造成「屏風效應」的問題，亦已在上訴的階段中討論。上訴委員會認為「屏風效應」是程度問題，除非擁有人不用盡地積比率，否則申請地點出現一定程度的「屏風效應」是無可避免的。上訴委員會同意，申請人已在可能的情況下，嘗試在總綱發展藍圖加入紓緩措施。上訴委員會建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須採取措施，以盡量減少「屏風效應」。因此，上訴委員會在批准原來的計劃(申請編號 A/ST/658)時，已加入一項條件，規定申請人提交並落實園境設計總圖。倘小組委員會批准現在這宗申請，規劃許可亦會加入相同的附帶條件；
- (iv) 至於渠務署總工程師／新界南就申請人先前所提交的排水影響評估及排污影響評估報告是否有效所提出的意見，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對景觀規劃的意見，他們所關注的問題可通過附加適當的規劃許可條件來解決。渠務署總工程師／新界南指出，城市規劃上訴委員會上訴個案 2006 年第 13 號(申請編號 A/ST/630) 有附加提交排水影響評估報告的規劃許可附帶條件，但對於這宗申請，當局卻沒有建議符加相同條

件。由於兩宗個案的性質類似，因此如這宗申請獲得批准，規劃許可亦須加入這方面的附帶條件；以及

- (v) 當局所收到的區內人士的反對意見，主要是關於發展項目可能對交通造成不良影響、配套設施不足、學校供應過剩和擬議發展項目會造成「屏風效應」。就此而言，申請人已在這宗申請中提交交通影響評估報告。從交通的角度而言，運輸署署長並不反對這宗申請。關於配套設施，規劃署已諮詢相關的政府部門，包括環保署署長、渠務署總工程師／新界南、水務署總工程師／發展(2)和消防處處長，他們在這方面並沒提出負面意見。在休憩用地的供應方面，申請人表示會根據《香港規劃標準與準則》，在平台的三樓設置休憩用地，供未來的居民使用。對於區內人士認為學校供應過剩的意見，教育局局長指出，由於學位過剩，當局已釋出 S3 用地上擬興建中學的用地。至於可能有「屏風效應」的問題，在上訴委員會批准原來的計劃(申請編號 A/ST/658)後，申請人已建議採取若干紓緩措施，包括把 S1 用地建築物之間的空隙由 4.8 米擴闊至約 12.5 米至 14.3 米。現在這宗申請已加入有關的建議。由於申請人已在設計上作出一些改善，包括擴闊 S1 用地建築物之間的空隙和稍為降低平台的高度，因此，從城市設計和視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。規劃許可會加入一項指引性質的條款，要求申請人與規劃署聯絡，以便制定措施，特別是藉着當局釋出 S3 用地上的中學用地這個機會，盡量減低「屏風效應」的不良影響。當局亦會告知申請人要向沙田區議會解釋這個發展項目。

53. 一名委員詢問，有關計劃是否已解決區議會和區內居民所關注的問題，即擬議的發展項目會對區內道路網(特別是樂景

街)的交通造成不良影響。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生回答說，區內居民關注樂景街的交通擠塞問題。先前在要求改劃用途地帶的階段提出的計劃建議在樂景街關設一條車輛通道，而現在這個計劃則已把擬議發展項目 S1 用地的車輛通道遷移至坳背灣街，以便分流樂景街的車流。運輸署認為有關計劃的交通影響評估報告可以接受。同一名委員詢問，申請人是否已向區議會和附近的居民講解改善後的通道安排，而他們又是否認為有關安排可以接受。許惠強先生回應說，規劃署已建議加入指引性質條款(i)項，告知申請人要與沙田區議會會面，講解發展建議／總綱發展藍圖的內容。

商議部分

54. 黃漢明先生說，環境保護署(下稱「環保署」)擔心，把平台的高度稍為降低 1.3 米，會造成噪音方面的影響。位於綜合發展區用地 S1 部分的三幢大廈非常接近火炭路，稍為降低平台的高度會使交通噪音的影響加劇。如 S1 用地的三幢大廈能遷至更遠離火炭路的地點，會更為理想。此外，環保署關注，如 S1 用地先進行發展，但沒有落實發展 S2 和 S3 用地的時間表，會令 S1 用地的住宅發展項目與 S2 和 S3 用地的現有巴士總站和貨運業務毗鄰而立，因而產生工業與住宅用途鄰接的問題。他明白上訴委員會在裁定上訴得直時已考慮這個問題，但由於現有計劃並無確定落實發展 S2 和 S3 用地的時間表，因此環保署想提醒小組委員會這個工業與住宅用途鄰接的問題。一名委員不支持這宗申請，因為現有計劃會令交通噪音影響加劇。主席說，現有計劃只是涉及輕微修訂已核准的計劃，這類規劃申請通常由規劃署署長根據城市規劃委員會所轉授的權力予以考慮，但由於收到環保署和公眾的負面意見，因此才把這項計劃提交小組委員會考慮。當局已附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交環境影響評估報告，並落實紓緩措施，以確保環境問題會得到妥善紓緩，而有關報告及落實情況必須符合環保署的要求。

55. 經進一步商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 和 16A 條，並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，批准有關的總綱發展藍圖和這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否

則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，按適當情況納入(b)至(h)段的規劃許可附帶條件，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的環境影響評估報告，並落實有關的紓緩措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估研究報告，落實報告所載的改善措施，並設計及提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施／避車處和行人流通系統，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並闢設公共交通交匯處和小型交通交匯處，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排水影響評估報告及排污影響評估報告，並落實報告所載的改善措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；以及
- (h) 設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡快把相關

的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便交予土地註冊處存放；

- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示屋宇署會批准這宗申請所包括的豁免計算的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的批准；
- (c) 就換地申請諮詢地政總署署長；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地事宜；
- (e) 在提交一般建築圖則的階段，諮詢消防處處長有關所制定的詳細消防安全規定；
- (f) 在巴士總站現有水管與鹹水管中線起計兩米內的範圍設置水務專用區一事，諮詢水務署署長，以免有關水管的運作和維修受到干擾；
- (g) 由於申請地點位於下城門水塘下城門水壩的防洪泛平原，建議申請人評估擬議發展項目對防洪泛水壩的影響，並自行安排所需設施。申請人亦應就這方面的事宜，諮詢水務署水塘安全組；
- (h) 水務署的「修復及更換水管工程第 3 階段」部分的擬議工程範圍在申請地點內。申請人須與水務署的工程顧問協調，解決工程計劃的鄰接問題。申請人亦應聯絡水務署顧問工程管理部，要求把受影響的水管從水務署的工程計劃中剔除；
- (i) 申請人應在徵詢沙田民政事務處的意見後，與沙田區議會會面，講解發展建議／總綱發展藍圖的內容；以及
- (j) 申請人應與規劃署聯絡，以便制定措施，包括擴闊建築物之間的空隙，特別是藉着當局釋出 S3 用地上的中學用地這個機會，以盡量減低擬議發展項目的「屏風效應」帶來的不良影響。

[蔡德基先生此時返回會議席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/424 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1569 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/424 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月九日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，並徵求相關擁有人的同意，以確定擬建屋宇能接駁至排污設施。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/425 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、第 1598 號 A 分段第 3 小分段及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-LT/425 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月九日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，並徵求相關擁有人的同意，以確定擬建屋宇能接駁至排污設施。

60. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/426 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段餘段及第 1598 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/426 號)

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月九日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，並徵求相關擁有人的同意，以確定擬建屋宇能接駁至排污設施。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一

個月時間準備將要提交的進一步資料，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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/427 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村坪朗村第 8 約地段第 1406 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-LT/427 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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，因為申請地點完全位於坪朗村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的農業活動活躍，有關地區的復耕潛力高。申請地點位於集水區內。渠務署總工程師／工程管理表示，根據擬議污水收集計劃的最新設計，當局會沿「鄉村式發展」地帶內的行人徑鋪設公共污水渠(如文件的圖 A-2 所示)。他亦指出，申請人理論上可自行把其污水渠伸延，穿越其他私人地段，以接駁擬在西北面興建的公共污水渠。不過，申請書並無提供資料，說明毗連地段的擁有人會給予地役權，以便擬建的屋宇可接駁

污水渠。擬建的屋宇所排出的污水，也可能會污染集水區的水質。因此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍／鄉村發展擴展至環境優美的鄉郊，令該區現有的景觀質素進一步下降；

- (d) 當局在法定公眾查閱期內收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別由香港觀鳥會和創建香港提交。香港觀鳥會反對這宗申請，理由是這宗申請不符合有關「農業」地帶的規劃意向，若批准這宗申請，會立下不良先例，令日後有更多發展項目在農地上進行。創建香港反對這宗申請，因為批准在「農業」地帶進行發展，卻沒有制定可持續的鄉村發展藍圖，會對周邊地區的環境造成不良影響。從部門的角度而言，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——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。根據地政總署大埔地政專員的記錄，坪朗村和大菴村尚未處理的小型屋宇申請分別有 52 宗和 9 宗，而預計這兩條鄉村未來 10 年小型屋宇的需求則分別為 350 幢和 90 幢。根據規劃署最新的估計，坪朗村和大菴村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 7.19 公頃(或相等於約 287 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約 12.53 公頃的土地(或相等於約 501 幅小型屋宇用地)，因此，可供使用的土地未能完全應付未來對小型屋宇的需求。儘管如此，現在這宗申請所擬興建的小型屋宇並不符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和大埔認可鄉村的「鄉村範圍」外。大埔地政專員也因為相同的理由而不支持這宗申請。申請地點位於集水區內。渠務署總工程師／工程管理表示，

根據擬議污水收集計劃的最新設計，當局會沿「鄉村式發展」地帶內的行人徑鋪設公共污水渠(如文件的圖 A-2 所示)。理論上，申請人可自行把其污水渠伸延，穿越其他私人地段，以接駁擬在西北面興建的公共污水渠。不過，申請書並無提供資料，說明毗連地段的擁有人會給予地役權，以便擬建的屋宇可接駁污水渠。擬建的屋宇所排出的污水，也可能會污染集水區的水質。因此，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。申請地點位於坪朗村東邊的「農業」地帶內。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的農業活動活躍，有關地區復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有些保留，因為倘這宗申請獲得批准，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍／鄉村發展擴展至環境優美的鄉郊，令該區現有的景觀質素進一步下降。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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，並認為理由恰當。有關理由是：

- (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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及大埔認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (b) 擬建的小型屋宇位於集水區內，但申請人未能在申請書中證明，擬議的發展項目能夠接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且不會污染周邊地區的水質。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/428 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村坪朗村第8約地段第1406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-LT/428 號)

66. 小組委員會得悉，申請人在二零一一年六月十四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備關於排污駁引設施建議的進一步資料，以支持這宗申請。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/429 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第19約地段第161號A分段第6小分段及第162號A分段第5小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/429 號)

68. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一一年六月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，處理備受關注的排污駁引設施和美化環境問題。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/431 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第19約地段第1150號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/431 號)

70. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一一年六月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決技術問題及就這宗申請提交進一步資料。

71. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/356 在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣詹屋

第26約地段第351號A分段(部分)及毗連政府土地
關設附屬於新界豁免管制屋宇的
臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/356 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園，為期三年；
- (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宗申請。申請地點接近「自然保育區」地帶內現有一個池塘的邊緣。「自然保育區」地帶具重要性而且景觀價值高，易受市區發展影響。倘批准擬議用途，會鼓勵該區的同類申請，令鄉村景貌擴展至現有「鄉村式發展」地帶的範圍外，侵佔「自然保育區」地帶，導致市區範圍擴展，令該區現有的景觀質素變差。其他相關的政府部門沒有就這宗申請提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，其中一份由創建香港提交的意見書反對這宗申請，表示批准這宗申請會把發展項目移向區內具有生態價值的地區。其餘四份意見書分別來自大埔區議員盧三勝先生、大埔鄉事委員會、船灣詹屋原居民代表及一名個別人士，他們因擬議用途對鄉村造成不良影響而反對這宗申請。當局並無收到大埔民政事務專員傳達的區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於船灣沼澤區其

中一個池塘的邊緣，該處劃為「自然保育區」地帶，風景怡人，具有高景觀及生態價值。申請地點約有 41% 位於「自然保育區」地帶內，部分更是政府土地(約 47 平方米)。申請的私人花園用途並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。用圍欄把申請地點圍起來作私人花園用途，已改變池塘邊的現有環境，對該區的自然景致及景觀質素造成不良的影響。儘管經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見，但目前並沒有特殊情況，而申請人也沒有提供有力理據，令當局要從寬考慮這宗申請，讓申請人使用「自然保育區」地帶內的土地作私人花園。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，並指出該區具高景觀價值，易受市區發展影響。倘批准申請的私人花園用途，會鼓勵該區的同類申請，令現有的景觀質素變差。由於在有關的「自然保育區」地帶毗鄰還有其他新界豁免管制屋宇，批准這宗申請，會為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，會妨礙落實「自然保育區」地帶的規劃意向，令該區宜人的天然環境變差。

73. 許惠強先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點以北也有同類的私人花園，但該等私人花園並沒有涉及政府土地。由於申請地點涉及政府土地，地政總署遂要求申請人在該署處理申請地點用作私人花園的短期租約前，先申請規劃許可。

74. 許惠強先生在回應另一名委員的提問時表示，申請地點現用作私人花園。

商議部分

75. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人在申請書內未能提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區的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，會令該區整體的天然環境、景觀價值和優美景致變差。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/357 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(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/357 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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，因為申請地點在山寮的「鄉村範圍」外。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，因為申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於政府土地，又在下段間接集水區內和山寮的「鄉村範圍」外。倘批准在申請地點發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，會立下不良先例，導致日後有大量申請要求當局批出集水區內或「鄉村範圍」外的政府土地發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，累積影響所及，會導致集水區內整體的水質和該區整體的鄉郊環境變差。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。申請地點與已建設區隔開。從在二零零九年十二月二十三日拍得的航攝照片所見，以往申請地點長滿茂密的植物，一片青蔥，但從最近實地拍攝的照片所見，申請地點已變成沒有多少草木的空地。有迹象顯示最近曾有人在申請地點內及四周大規模清除植物。這些干擾已破壞該區極具價值的景觀資源，並令該區的土地留下礙眼的創痕。倘這宗申請獲得批准，會為有關的「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，進一步降低景觀質素；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人指出該區劃為「農業」地帶和「綠化地帶」，讓市區的範圍擴展至該兩個地帶，並不符合該兩個地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。該區並無符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖。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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。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為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。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，山寮村尚未處理的小型屋宇申請共有 27 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約 6.93 公頃的土地(或相等於約 277 幅小型屋宇用地)，因此，可供使用的土地並不足以應付未來對小型屋宇的需求。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臨時準則，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。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，會為該區其他同類申請立下不良先例。雖然當局會鋪設污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目提供排污設施，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於政府土地，又在下段間接集水區內和山寮的「鄉村範圍」外。倘批准在申請地點發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，會立下不良先例，導致日後有大量申請要求當局批出集水區內或「鄉村範圍」外的政府土地發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，累積影響所及，會導致集水區內整體的水質和該區整體的鄉郊環境變差。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，並指出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，並表示申請地點滿布灌木和野草，擬建屋宇的覆蓋範圍正正影響兩株狀況一般的常見血桐樹，若要興建擬議的屋宇，很可能需要砍伐這兩株樹，因此預計會對現時的景觀資源造成不良影響。此外，有迹象顯示，自二零零四年開始，已有人在申請地點周圍進行大規模的地盤平整工程和清除植物，令景觀受到破壞。倘這宗申請獲得批

准，會為「綠化地帶」內同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃為「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為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 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，因為申請地點完全在「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，會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/358 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 644 號 J 分段及第 654 號 M 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/358 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。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，並表示申請地點與已建設地區隔開，現在是沒有多少草木的空地。不過，有迹象顯示，自二零零四年開始，已有人在申請地點周圍進行大型地盤平整工程，並移除了植物，令景觀受到破壞。由於申請地點周圍的景觀質素高，所以申請地點易受城市發展所影響。倘批准興建擬議的屋宇，會鼓勵更多村屋在該區興建，鄉村的景貌因而伸延至現有「鄉村式發展」地帶外，令市區範圍擴展，導致該區現有的景觀質素下降；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該區有超過 60% 的地方劃為「農業」地帶，讓市區範圍擴展至該區，並不符合該區的規劃意向，也與該區的特色不相協調。該區也欠缺符合可持續發展原則的基建和發展藍圖。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——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。根據地政總署大埔地政專員的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請合共有

27 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃（或相等於約 16 幅小型屋宇用地），而未來興建小型屋宇需約 6.93 公頃的土地（或相等於約 277 幅小型屋宇用地），因此，該地帶的土地並不足以應付未來對小型屋宇的需求。申請地點位於上段及下段間接集水區內。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）和水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請，條件是擬建的小型屋宇必須可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，以及要待公共污水收集系統建成後才入伙。渠務署表示，擬設的污水幹渠系統的容量足以處理擬建小型屋宇所排放的污水。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且山寮村的「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，加上位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，因此，擬建的小型屋宇可算符合臨時準則。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)建議在規劃許可加入一項指引性質的條款，規定擬建的小型屋宇須在公共污水收集系統建成後才入伙。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長不支持這宗申請，但由於申請地點現在是沒有多少草木的空地，加上擬建的小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，故此可從寬考慮這宗申請。關於景觀的問題，建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。

80. 一名委員詢問山寮村是否沒有足夠土地發展小型屋宇，以及是否有任何通道前往申請地點。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回覆說，山寮村沒有足夠土地應付未來 10 年的小型屋宇需求，而通道方面，如文件的圖 A-2 所示，申請地點附近有一條與污水幹渠並排的通道。

81. 許先生回應主席的提問時表示，當局已在檢討「鄉村式發展」地帶的界線，而山寮村村代表亦曾建議把位於下段間接集水區內的「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。不過，鑑於集水區的水質可能會受到影響，水務署反對這項建議。規

劃署現正檢討「鄉村式發展」地帶的界線，可能會考慮把山寮村的「鄉村範圍」和上段集水區內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶。當局會在數個月內提交有關「鄉村式發展」地帶的檢討結果，供小組委員會考慮。

商議部分

82. 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二零一五年六月十七日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇須待公共污水收集系統建成後才入伙；
- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；

- (c) 根據「吐露港未鋪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，沿山寮路將會鋪設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁至最接近的接駁點，連接區內擬設的污水收集系統；
- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點。申請人亦須與大埔地政專員解決所有涉及政府土地的問題，以證明在技術及法律上都可經由相關的私人地段和政府土地，把擬建屋宇的污水管接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點靠近毗連的山寮路，申請人須自費採取紓緩措施，以減少該道路所產生的噪音和塵埃等滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，確保擬議的發展項目不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須維修保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。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，但待「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一三年左右完成後，該處或會有排污設施可供接駁。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署署長的意見。有關的污水幹渠是為山寮村的「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇提供排污設施，當局目前未有計劃鋪設污水支渠；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向地政專員提交所需的資料，以便核實申請

地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (h) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目關設通道，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。

[曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/359 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔山寮村第15約地段第613號及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/359 號)

84. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一一年五月二十三日要求小組委員會延期三個月考慮這宗申請，以便有更多時間等待當局完成鋪設影響山寮村的出入口及小型屋宇申請的污水幹渠。

85. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/360 為批給在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的大埔汀角第17約及第29約多個地段關設臨時燒烤場及停車場的規劃許可續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/360 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 關於申請的背景，申請地點先前涉及一宗編號 A/NE-TK/281 的申請，該宗申請由同一名申請人提出，擬為在同一地點作同一用途的規劃許可續期。小組委員會於二零零九年七月二十四日批准有關申請，把規劃許可暫時延長兩年至二零一一年七月二十七日。申請人已履行規劃許可附帶的所有條件；
- (b) 為批給臨時燒烤場及停車場的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，認為可以容忍申請地點用作臨時燒烤場及停車場再多兩年。擬議的燒烤場佔用申請地點中部的大部分地方，餘下的地方則用作露天停車場、植物苗圃及耕作。周邊地區主要作農業和康樂用途，所以申請的臨時用途與這些用途並非不相協調。自當局先前批准許可續期以來，規劃情況並沒有重大改變，讓現時的臨時用途再延續兩年，應該不會妨礙落實申請地點擬作農業用途這個規劃意向。雖然漁護署署長從農業的角度而言不支持這宗申請，但擬議的燒烤場應不會對有關地區的環境、排水及排污情況造成不良影響。申請人已履行先前的規劃許可所附帶的條件，並且達到相關政府部門的要求。此外，當局亦沒有收到表示反對這宗申請的公眾意見書及與申請地點的環境有關的投訴。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為兩年，由二零一一年七月二十八日至二零一三年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常保養現於申請地點的車輛通道和泊車設施、排水設施、樹木和為美化環境而栽種的植物及消防裝置；
- (c) 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

- (d) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請人須向大埔地政處申請短期豁免書及短期租約，分別把私人地段上的違例構築物和非法佔用政府土地的情況正規化；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點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。申請人須妥善保養這些系統，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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，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；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，倘建築圖則不會交予消防處傳閱，但建議的地點內會有一些有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉及用作工場的臨時屋棚)，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經批准的建議設置消防裝置。擬備消防裝置建議時，申請人亦須留意以下兩點：
 - (i) 平面圖要按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質；以及

- (ii) 平面圖須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/495 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半山洲村第21約地段第523號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/495 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留。這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會引致交通量大增，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成很大的負面影響。不過，這宗申請只涉及翻建一幢屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍。其他有關的政府部門對這宗申請並沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請人申請翻建位於申請地點的一幢兩層高的破舊屋宇。該地點是有建屋權的新批地段，二零零六年七月二十一日，該處有一宗申請(編號 A/TP/375)獲批給規劃許可，可建一幢三層高、總樓面面積為 195.09 平方米的新界豁免管制屋宇，另在二零零七年三月九日，亦有另一宗申請(編號 A/TP/389)獲批給規劃許可，可建一幢兩層高、總樓面面積為 195.09 平方米的屋宇，但有關許可其後已失效。與該宗於二零零七年三月九日獲小組委員會批准的申請(編號 A/TP/389)比較，現在這宗申請提出的用途、建築形式、布局及發展密度都沒有改變。經諮詢的有關政府部門原則上對這宗申請並沒有負面意見，而當局亦沒有收到公眾的意見。既然自對上一宗申請獲批准以來，規劃情況並無改變，這次也沒有理由要偏離先前批准申請的決定。擬議的發展項目大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，因為擬議發展項目的規模和密度與周邊的鄉郊及鄉村環境並非不相協調，也不會對周邊地區的環境、排污及景觀造成不良的影響。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關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；以及

- (c) 設置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。

93. 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，申請人須申請修訂契約／換地；此外，由達運道通往申請地段的現有區內通道有部分侵佔若干私人地段。政府不保證會批予出入申請地段的通道的通行權，申請人須自行作出通道安排；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該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。申請人須妥善維修保養雨水排放系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。對於發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的問題，應徵詢環境保護署的意見。至於在有關地段的範圍外進行渠務工程，申請人須先徵詢大埔地政專員的意見，並取得相關地段的擁有人的同意，方可動工；
- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免干擾擬建屋宇以西一棵大型的成齡樟樹；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則必須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由建築事務監督釐定發展密度；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長以下的意見：

- (i) 申請人須提交土力規劃檢討報告，支持其規劃申請，並評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。報告的主要內容須參照土力工程處發出的指引，有關指引夾附於小組委員會文件的附錄 IV；以及
 - (ii) 申請人須完成斜坡修葺工程，而有關工程必須符合大埔地政專員的要求；此外，亦須執行與申請地點有關的封閉令；
- (g) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道不屬運輸署的管轄範圍，申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及
 - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/498 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔馬窩第24約地段第54號餘段、第56號、
第443號A分段、第443號餘段、第445號及
毗連政府土地闢設宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/498 號)

94. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一一年五月三十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的意見和問題。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。許先生和陸先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 29

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/3 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地第 130 約
地段第 809 號餘段、第 810 號、第 811 號、
第 1132 號、第 1133 號、第 1134 號、
第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段、
第 1141 號餘段、第 1142 號 A 分段餘段、

第 1143 號餘段、第 1147 號餘段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度則為三層(10.5 米)(不包括地庫停車場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/3 號)

96. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)一家附屬公司提出。劉智鵬博士及劉志宏博士已就這個議項申報利益，因為他們兩人現時與恒基有業務往來。小組委員會得悉劉智鵬博士已就未能出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，小組委員會同意劉志宏博士可以留席。

97. 小組委員會亦備悉，建港規劃顧問有限公司是申請人的顧問之一。鄭心怡女士因現時與該公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭女士尚未到席。

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間修訂擬議的發展計劃，以回應政府部門的意見，並進行技術評估。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，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 30

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/5 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》，把元朗馬田壘第 120 約地段第 1818 號餘段、第 1846 號餘段、第 1850 號(部分)、第 1851 號、第 1852 號餘段、第 1853 號餘段、第 1855 號餘段、第 1857 號餘段、第 1858 號餘段(部分)及毗連政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/5 號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間研究可行的方案，回應社會福利署、環境保護署及規劃署提出的意見，而有關意見可能涉及修改原有的發展藍圖。申請人現正評估修改藍圖對內部空間的安排、建築物的布局、內部行車情況、環境等方面造成的影響。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/338 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)進行地盤平整工程(包括填土及挖土)，以作新界豁免管制屋宇發展及關設擬議私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/338 號)

102. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年五月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應部門就城市設計及美化環境方面提出的意見。

103. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/215 在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 2447 號 D 分段餘段及第 2447 號餘段關設臨時盆栽轉運站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/215 號)

104. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月三十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便讓申請人有時間處理相關政府部門提出的意見及所關注的問題。

105. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/405 在劃為「綠化地帶」的屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及 1 樓闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/405 號)

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月十三日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間與香港警務處商討並解決清明節及重陽節期間的交通及行人管理問題。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共五個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/67 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門大欖涌第385約地段第263號B分段(部分)、
第268號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/67 號)

簡介和提問部分

108. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由大欖涌村前村代表胡聯興先生提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是有關的燒烤場已存在多年，而且有助建立該村的綠化環境和良好景貌。燒烤場位於大欖涌村與青山公路之間，村民返家途中，常會在該處歇息片刻，也會在場內舉行節日慶祝活動；村民認為場內的設施十分方便。屯門民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為可以容忍這個臨時的發展項目三年。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。儘管如此，申請地點目前並無小型屋宇的申請，而該臨時燒烤場則能作為商業及康樂場所，供周邊地區的居民使用。批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。這個臨時的發展項目與周邊地區的特色並非不相協調，

加上規模細小及屬臨時性質，應不會對該區造成重大的影響。過去三年，申請地點並沒有涉及與環境有關的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北分別就景觀和排水情況提出疑慮，但所涉的問題可以通過在規劃許可附加條件來解決。申請地點先前曾有四宗擬作相同用途的申請(申請編號 A/TM-SKW/42、48、54 及 57)獲得批准，雖然其後由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，並未提交及／或落實美化環境、保護樹木和排水的建議，導致規劃許可被撤銷，但首三宗申請(申請編號 A/TM-SKW/42、48 及 54)都是由另一些申請人提交，只有編號 A/TM-SKW/57 的申請由同一名申請人提交。對於編號 A/TM-SKW/57 的申請，申請人其實已於二零零九年二月四日提交了排水建議，以履行規劃許可所附加有關提交排水建議的條件，但並沒有履行關於提交美化環境和保護樹木建議的附帶條件，結果，規劃許可於二零零九年二月十三日被撤銷。雖然編號 A/TM-SKW/57 的申請的規劃許可被撤銷，但事後申請人仍闢設了排水設施和美化環境設施。至於現在這宗申請，申請人已提交了指示性的排水建議，而渠務署總工程師／新界北並不反對這項建議。此外，申請人亦表示已在申請地點重新種植樹木，並加以護理，樹木狀況良好。先前被拒絕的編號 A/TM-SKW/61 的申請亦是由同一名申請人提出，申請地點的範圍大很多，包括五幅地政總署已批准用來興建小型屋宇的用地。至於現在這宗申請，所涉地點的面積已縮小，並剔出了獲批准興建擬議小型屋宇的用地。既然申請人曾作出努力，而申請地點的面積亦已縮小，應可以考慮給予臨時性質的許可。不過，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議在履行規劃許可附帶條件方面，設定較短的履行期限，以監察履行有關條件的進度。此外，應告知申請人，申請人倘未能履行任何一項規劃許可附帶條件，令規劃許可再被撤銷，日後若再提出作同一用途的申請，小組委員會將不會從寬考慮。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零一四年六月十七日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年十二月十七日或之前)，

設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

111. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點及鄰近地段的有關擁有人解決這個臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 設定較短的履行規劃許可附帶條件的時限，是爲了監察申請人履行這些條件的進度；
- (d) 申請人倘未能履行任何規劃許可附帶條件，令規劃許可再被撤銷，日後若再提出作同一用途的申請，小組委員會將不會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請人須取得地段第 263 號 B 分段及第 268 號的擁有人的同意，並須向屯門地政處申請短期豁免書和短期租約，把該兩個地段上的構築物和違例使用政府土地的情況正規化。此外，申請人亦須移除位於地段第 261 號而這宗規劃申請並未包括在內的構築物。申請人在政府土地上展開任何建築工程前，必須先向

地政處取得許可，倘渠務署認為排水建議可以接受，申請人亦要提供一份顯示受影響政府土地的圖則。若擬在私人土地進行渠務工程，申請人須取得相關擁有人的同意；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人要自行負責通道安排。倘運輸署批准建造車輛進出口通道，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者能配合現有行人路的情況），建造車輛的進出口通道。申請人須在入口實施足夠的排水措施，防止地面水從有關地段經車輛的進出口通道流往公共道路／行人徑。對於申請人建議在申請地點附近的公共道路下面鋪設排水渠，申請人必須確保該些排水渠符合路政署技術通告第 3/90 號有關公用設施外蓋的最低要求；
- (g) 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》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有直接的公共雨水駁引設施可供使用。申請人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附近的地面水流，而有關情況必須符合渠務署的要求。申請人須提供相關土地擁有人的同意記錄，讓該署保留作記錄，並要就擬議工程的維修保養責任達成協議，而有關協議的記錄亦須交該署保存作為記錄。根據該署的渠務記錄圖則，現有的鄉村排水渠並非由渠務署負責維修保養。申請人若擬把申請地點的徑流排往現有的鄉村排水設施，須徵得地政總署屯門地政專員、有關當局及／或受影響的地段擁有人的同意。擬議的發展項目所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用；
- (i) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，他預計須設置消防裝置。申請人須把附有

消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照載於小組委員會文件附錄 IV 的規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作廁所、亭站和貯物場的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物及遮蔽處，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。如進行不獲豁免的建築工程，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。他會在提交建築圖則的階段給予詳細的意見。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/404 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)、第 105 約地段第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)、第 215 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，並闢設貨物裝卸及貨運設施連附屬貨櫃車停車場及附屬汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/404 號)

112. 小組委員會備悉，文件第 12.6 段第六句須予以修訂，在句末加入「並等候證明書，以待消防處接納」。

簡介和提問部分

113. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，並闢設貨物裝卸及貨運設施連附屬貨櫃車停車場及附屬汽車維修工場，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」)表示，由二零零八年至二零一一年三月，並無涉及申請地點造成污染的投訴記錄。根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為有關的臨時發展項目涉及重型和中型貨車(包括貨櫃車)出入申請地點，附近又有易受影響的用途(申請地點以南約兩米有民居，東南面約 13 米亦有民居)，所以預計該發展項目會對附近的住宅用途造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放貨櫃，並闢設貨物裝卸及貨運設施連附屬貨櫃車停車場及附屬汽車維修工場，可予容忍三年。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 儘管申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶的這部分範圍並沒有須即時落實的發展建議，而且周圍的土地主要用作露天存放貨櫃／建築機械及停車場(包括貨櫃車停車場)，申請的用途與這些用途並非不協調；

- (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 2 類地區，附近也有一些露天貯物場(包括貨櫃)及停車場(包括貨櫃車)，而且有關地點並沒有須即時落實的永久發展建議或計劃。在保育、交通、排水及景觀方面，相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見／提出反對。由二零零八年至二零一一年三月，亦無涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。此外，亦沒有公眾人士就這宗申請提出意見。自一九九七年年末以來，曾有九宗獲批准的規劃申請涉及申請地點(全部或部分範圍)，主要是要求在該地點臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停放場，但不涉及把農地或漁塘轉作申請的臨時發展項目；
- (iii) 這宗申請並非不符合城規會規劃指引編號 12B 的規定。雖然申請地點位於濕地緩衝區內，但自一九九七年年末以來，該處獲批准的規劃申請都主要涉及臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停放場用途，附近亦有露天貯物場(包括貨櫃)及停車場(包括貨櫃車)。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)鑑於這宗申請只是要求暫時延續現有的用途，故此對這宗申請沒有意見。申請的用途預計不會對申請地點及其毗鄰的地區的生態造成不良影響；
- (iv) 雖然有住用構築物十分接近申請地點(最接近的僅相距兩米)，但當局在過去三年並沒有收到涉及該地點的任何關於環境方面的投訴，亦沒有公眾人士就這宗申請提出反對意見。不過，為解決環境保護署署長關注的問題，建議在規劃許可附加條件，限制作業時間和存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度，以及規定申請人須保養所鋪築的地面及所建的邊界圍欄，以減低對附近居民可能造成的環境滋擾。此外，應告知申請人須遵守最新的《處

理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對環境造成的影響。對於政府部門關注的技術問題，可通過在規劃許可附加條件解決。雖然申請人已根據先前的申請(編號 A/YL-ST/360)設置消防裝置，但批給現在這宗申請的規劃許可仍須附加條件，規定申請人須提交消防裝置建議，並按建議設置有關的消防裝置，因為這次擬議的臨時發展項目與先前申請所涉及的項目不同，主要分別在於這次涉及一個附屬汽車維修工場，而且申請地點的構築物數目及樓面面積亦有所增加；

- (v) 先前曾有九宗獲批准的申請(編號 A/YL-ST/37、39、72、75、121、123、233、305 和 306)涉及申請地點，主要是要求在該地點臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停放場。現在這宗申請與先前獲批准的申請類似，而對上一宗申請(編號 A/YL-ST/360)也由同一名申請人提交，要求臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃車拖架停車場連附屬設施(連同一個 2 000 公升的柴油缸)。該宗申請在二零零九年三月十三日獲批准，但申請人未有履行附帶條件，設置消防裝置，有關的規劃許可於二零一零年十月十三日被撤銷。儘管許可被撤銷，申請人仍作出努力，提交了經修訂的消防裝置建議，並設置了所需的消防裝置。消防處於二零一一年一月十九日確認經修訂的消防裝置建議及所設置的消防裝置可以接受。鑑於申請人已盡力履行規劃許可附帶條件，故此可考慮批給臨時許可。自二零零五年以來，小組委員會或城規會批准了合共 16 宗涉及同一「住宅(丁類)」地帶內的同類用途的申請。批准這宗申請，與小組委員會或城規會先前作出的決定並非不一致；

- (vi) 由於批給對上一宗申請（編號 A/YL-ST/360）的許可因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議給予申請人較短的期限以履行規劃許可附帶條件，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，應告知申請人，申請人倘再次未能履行任何一項附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年六月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 倘政府提出要求，申請人須把申請地點東北面的邊界移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 A 部分—擬議的新田西主排水道」工程的施工範圍，而有關改動必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 按申請人所建議，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內堆疊的貨櫃的高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內其他地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；

- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點上已鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交排水設施建成後的圖則和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，就闢設面向青山公路-新田段的緩衝區提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，闢設面向青山公路-新田段的緩衝區，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，設置車輛進出口通道，而有關設施須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 就上文(n)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，設置消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 在規劃許可有效期內，如未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

116. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請人履行附帶條件的進度。申請人倘再次未能履行任何一項附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個臨時發展項目有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局曾發出批准書第 MT/LM1806 號，批准在第 104 約地段第 204 號(現為第 204 號餘段)搭建農用構築物。改變申請地點的土地用途會違反該批准書的條款。所

指明的一至兩層高構築物未獲准用作地盤辦事處、貨物裝卸及貨運設施、上落貨地方、汽車維修工場及水缸。申請地點有約 515 平方米的地方為政府土地，但元朗地政處並未批准申請人佔用該政府土地。申請地點的出入口直通青山公路-新田段。元朗地政處不保證會給予通行權。倘這宗規劃申請獲得批准，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把該地點的違例情況正規化。此外，該幅政府土地的佔用人亦須向元朗地政處申請佔用該幅政府土地，地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (e) 遵守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》，盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載由渠務署提出的詳細意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。該署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。地盤辦事處、貨物裝卸及貨運設施、上落貨地方、汽車維修工場及水缸屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程(包括搭建臨時構築物)，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。發展項目所關設的緊急車輛通道，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
- (h) 留意消防處處長的意見，就擬議構築物的設計／性質而言，須設置消防裝置。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。申請人就擬

議構築物制訂消防裝置建議時，應留意：(i)平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和使用性質；以及(ii)擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據供消防處考慮；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 所述的措施。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/405 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、第 150 號餘段、第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段(部分)、第 162 號餘段(部分)、第 164 號餘段(部分)、第 375 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉貯存電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/405 號)

簡介和提問部分

117. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的貯存電子產品的臨時貨倉，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」)表示，根據該署的記錄，在二零零八年至二零一一年三月，並沒有指申請地點造成污染的投訴。不過，根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為若進行擬議的臨時發展項目，便會有中型貨車往來，而且申請地點附近有易受影響的用途(在申請地點西北面約 32 米處有住宅，另在東北面約 20 米處也有住宅)，預計附近這些住宅會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員對這宗申請亦沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為擬議用作貯存電子產品的臨時貨倉可予容忍三年。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。雖然擬議的臨時發展項目並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時許可，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為目前在該地帶的這個部分並沒有要即時落實的發展建議。擬議的臨時發展項目與附近的土地用途並非不相協調，有關用途主要包括可循環再造的金屬／貨櫃／貨櫃車拖架／拖頭的露天存放場、貨倉、停車場(包括貨櫃車停車場)及修車場／輪胎修補工場。雖然靠近申請地點有一些住用構築物(最接近的構築物在 20 米外)，但在過去三年當局沒有收到關於環境的投訴，而且亦沒有公眾反對這宗申請；況且，這個發展項目主要是用有蓋構築物貯存

電子產品，每天車輛進出貨倉的次數約為 8 至 10 次，申請人亦表示不會在申請地點貯存舊電子產品，所以這個發展項目應不會對環境造成很大的滋擾。不過，為了解決環保署署長關注的問題，建議批給規劃許可時加入附帶條件，對運作時間、車輛種類和貨倉內的活動作出限制，以及規定申請人保養已鋪築的路面和邊界圍欄，以紓減對附近居民可能造成的環境滋擾。此外，也建議告知申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，已盡量減低對環境可能造成的影響。至於其他政府部門關注的技術問題，只要規劃許可附加有關條件便可解決。由於先前編號 A/YL-ST/373 的申請，其獲接納的美化環境和保護樹木建議是由另一名申請人提出，所以批給這宗申請的規劃許可仍須加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議。先前有 7 宗獲批准的申請(編號 A/YL-ST/71、84、96、191、282、318 和 373)涉及這個申請地點，有關申請主要要求把申請地點用作臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場。這宗申請提出闢設臨時貨倉貯存電子產品，並不會涉及停泊和存放重型貨車和貨櫃車，其所造成的影響其實比先前已獲批准的申請為少。既然小組委員會批准先前的申請，這次批准這宗申請，有關決定不會前後不一致。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年六月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府的要求，移後申請地點南邊的界線，以免侵佔「連接新界西北與新界東北之單車徑－屯門至上水段」工程的施工範圍，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；

- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 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、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存舊電子產品或器具；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交排水設施竣工圖則及剖面圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及剖面圖和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交面向青山公路－新田段的緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，闢設面向青山公路－新田段的緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 就上文(p)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (r) 按政府的要求，遷移申請地點的出入口，以便當局能在申請地點的東北面興建擬議的污水抽水站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (s) 按政府的要求，移後申請地點東北邊的界線，以免侵佔擬建污水抽水站的用地，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (t) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、

(r)或(s)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；

(u) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)、(p)或(q)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

(v) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 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這個臨時發展項目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，申請地點所在的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局曾批給修訂租約編號 M17019，准許在地段第151號及第152號餘段搭建住用和農用構築物。倘更改申請地點的用途，將會違反修訂租約的條款。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構築物，即單層地盤辦公室及貨倉。申請人把一幅面積約433平方米的政府土地納入申請地點，但元朗地政處並未准許任何人佔用該幅土地。申請地點須由青山公路一新田段經一小段政府土地才能到達。元朗地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。即使這宗規劃申請獲批給規劃許可，地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地段佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (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》，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，並採取必需的措施，以避免污染附近水道的水質；
- (e) 留意渠務署的意見，有關意見詳載於小組委員會文件附錄 IV；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。該署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。屋宇署會在正式提交建築圖則的階段，提供詳細意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。申請人應把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。在制訂擬議構築物的消防裝置建議時，申請人應參照小組委員會文件附錄 V 所載的規定。申請人亦須留意小組委員會文件附錄 V 所載消防處的其他意見；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取小組委員會文件附錄 VI 所載的措施。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/719 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第125約地段第1119號(部分)、第1120號(部分)、第1121號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/719 號)

簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 臨時停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，該署於二零一零年收到涉及申請地點污染空氣和產生噪音的投訴各一宗。她不反對這宗申請，但建議申請人遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。消防處處長原則上不反對這宗申請，不過，他認為停泊運油車令發生火警的風險大增，應該禁止。運輸署署長表示，附近居民通常把車輛停泊在居所附近，不用繳費，他們未必願意把車輛停泊在該個要收費停車場，所以使用該停車場的多會是區外的車輛，這樣一來，毗鄰新錫路的交通量將會增加，但該條路只是單線行車，未必能夠負荷。不過，運輸署剛在

會議前告知規劃署，表示對這宗申請沒有意見，因為申請人於二零一一年三月二日發了一封信(文件附錄 Ib)，表明擬議停車場的目標顧客是附近的居民，所以他預計不會增加新錫路的交通量；

- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，一名錫降圍的村民反對這宗申請，理由是申請地點接近其居所，而且發展項目會產生噪音，對他造成滋擾。創建香港亦反對這宗申請，理由是發展項目會對周邊地區的環境、景觀、交通及排水造成不良影響。提意見人認為該區的泊車設施已足夠，亦已有同類用途。她認為香港道路的承受能力有限，泊車位數量是管理交通需求的重要工具，可用作控制車流。如泊車位過多，使用車輛的成本下降，就會鼓勵市民使用和擁有車輛，違背香港的運輸政策。她認為倘批准這宗申請，應附加一項條件，規定申請人提交優質的美化環境計劃，妥善設計停車場以配合公眾範圍的環境，包括設計邊界時移後圍欄，並設置綠化緩衝區，以減低對景觀的破壞。元朗民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——雖然該公眾停車場可滿足附近鄉村(包括祥降圍、新圍、錫降村和錫降圍)居民的需要，因而沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點內的部分政府土地已預定以私人協約方式批出，用作興建四幢擬議小型屋宇。因此，倘批准這宗申請，會令分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實，因為劃設該地帶的意向主要是讓原居村民興建小型屋宇。雖然這宗申請僅建議設置 10 個私家車及輕型貨車泊車位，但申請地點的面積約為 1 514 平方米，實際上可容納更多車輛(可達 50 輛)。此外，申請地點內曾發現有一輛超過 24 公噸的重型貨車及一輛超過 5.5 公噸的運油車。倘小組委員會考慮過運輸署最新的意見後，批准這宗申請，可在規劃許可附加條件，限制申請地點內停泊車輛的數量。倘申請人違反這項附帶條件，有關許可可被撤銷。

122. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 考慮到運輸署就這宗申請提出的最新意見，蔡德基先生建議，倘小組委員會決定拒絕這宗申請，可刪除載於文件第12.1(b)段的擬議拒絕理由。

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生回應主席的詢問時表示，地政總署仍在處理涉及申請地點的四宗擬議小型屋宇申請。

125. 秘書表示，小組委員會通常會批准在「鄉村式發展」地帶闢設私家車停車場的規劃申請。不過，鑑於該停車場的面積頗大，加上運輸署曾對這宗申請提出負面意見，規劃署建議拒絕這宗申請。由於運輸署現已表示對這宗申請「沒有意見」，委員可考慮應否批准這宗申請，並要求申請人把停車場的範圍向後移，避開擬建小型屋宇的用地。委員亦可考慮應否需要在批給許可時加入附帶條件，限制申請地點內停泊車輛的數量。

126. 一名委員詢問規劃署對運輸署改變立場有何看法。倘規劃署不反對這宗申請，這名委員會基於申請人的建議(即只容許10部車輛停泊在停車場內)考慮批准擬議用途。申請人亦宜聯絡地政總署，以確定合適的申請地點範圍。倘日後申請地點的範圍有變，申請人可向小組委員會申請予以修訂。主席表示，規劃署通常不反對在「鄉村式發展」地帶內設置私家車停車場。

127. 另一名委員提及文件的圖 A-4a，該圖顯示兩個用作辦公室的貨櫃，並詢問為何僅設有10個車位的停車場需要放置兩個貨櫃用作辦公室。馮智文先生答稱，倘小組委員會批准這宗申請，申請人同意移走其中一個貨櫃。

128. 另一名委員表示，應告知申請人須就申請地點內的擬議用途向地政總署提出申請。主席回應時表示已建議加入相關的指引性質條款(e)項。

129. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請，並同意應在規劃許可附加一項條件，限制申請地點內只准停泊 10 部私家車。

130. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一四年六月十七日止，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，申請地點內停泊的車輛不得超過 10 部；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上八時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業(即不准有車輛進出申請地點或在其範圍內行駛)；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除根據《道路交通條例》獲發有效牌照／登記而且不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，其他車輛不得停泊／存放在申請地點內；
- (d) 在規劃許可有效期內，須在申請地點的當眼位置張貼告示，述明不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊運油車或其他運載危險品的車輛；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，落實排水建議，而落實情況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(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，在申請地點的入口建造一條阻截渠，防止徑流由申請地點經出入口流入附近公共道路及去水道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，移走申請地點內的經改裝貨櫃及附連的開放棚架，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)，為申請地點設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；

- (p) 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)、(j)、(k)、(l)、(m) 或 (n) 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
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點開始進行有關的發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目，當局不會容忍現時在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的重型貨車／運油車或在申請地點進行這宗申請並無涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂明事前未經政府許可，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，請准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點上的違例情況正規化，以及佔用有關的政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘批准申請，或會附加條款及條件，包括繳付地價或費用。申請地點通往新錫路的通道須經過一小塊政府土地和其他私人土地，元朗地政專員不會維修保養該通道，亦不保證給予通行權；

- (e) 須遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，須向地政監督查核由公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在臨時公眾停車場的圖則上清楚標示。該處會在收到正式提交的平面圖後，制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，而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，須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須移除顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。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，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/725 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村
第 128 約地段第 163 號 A 分段、
第 163 號 B 分段、第 164 號、
第 165 號 B 分段(部分)、第 165 號餘段(部分)、
第 166 號餘段、第 167 號餘段、第 168 號、
第 169 號、第 170 號、第 171 號及
毗連政府土地興建低密度住宅及

略為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-HT/725 號)

132. 秘書報告，LLA Consultancy Ltd. 是申請人的顧問之一。鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與該公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意鄭女士可以留席。

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的意見及關注的問題。

134. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/499 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 號餘段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/499 號)

135. 秘書報告說，英環香港有限公司為申請人的顧問之一。現與英環香港有限公司有業務往來的鄭心怡女士已就這宗申請申報利益。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

簡介和提問部分

136. 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，特別指出申請地點涉及兩宗先前申請（編號 A/YL-KTS/438 及 A/YL-KTS/455）。申請編號 A/YL-KTS/438 擬發展十幢樓高三層的屋宇和把地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.592 倍，於二零零八年九月五日被小組委員會拒絕，理由是擬略為放寬地積比率的幅度不算輕微，而申請書亦無提出設計優點或充分理據支持放寬「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地積比率限制；擬議發展並不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 38，即申請書內並無提供足夠資料，以回應環境、景觀及排水方面的問題；以及批准申請會為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的其他同類申請立下不良先例。上一宗申請（編號 A/YL-KTS/455）擬發展十幢樓高三層的屋宇，而地積比率為 0.4 倍，於二零一零年三月十九日被小組委員會拒絕，理由是擬議發展並不符合城規會規劃指引編號 38，即申請人未能回應政府部門就環境、景觀及排水方面提出關注的問題；
- (b) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，在推行計劃的擬議噪音緩解措施後，由工業發出的噪音水平只能僅僅符合日間和晚間的噪音限制。倘若規劃申請編號 A/YL-KTS/462 及 479 位於申請地點南鄰的旅遊車存放及裝配工場仍然運作及／或其規劃許可仍然生效，申請人承諾不會出售屋宇。此正是這宗申請的重點。這須視乎當局是否可根據《城市規劃條例》附加切合實際和可落實執行的規劃許可附帶條件，以確保申請人履行承諾。如申請地點附近的現有工業用途進行晚間活動，噪音很大可能會超出較嚴格的晚間噪音限制。儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市

設計角度並不反對申請，但從景觀規劃角度則對申請有所保留。大體而言，她對設計的可行性存疑，而在邊緣栽種的植物仍不足夠，尤其是面向錦上路的一邊。至於補充資料方面，所提交的資料主要為電腦合成照片，並不足以釋除她對擬議高九米隔音屏障可否加設綠化設置的疑慮。然而，倘若申請獲城規會通過，這些問題可在正式提交美化環境建議以履行規劃許可附帶條件時予以解決。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，高九米的隔音屏障與鄰近的鄉郊地區不成比例，因此從視覺影響的角度而言並不理想。其他相關政府部門並無對這宗申請提出反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內共接獲 16 份公眾意見書。七名提意見人反對／強烈反對申請或對申請表示關注，主要理由是擬議發展(包括隔音屏障)會破壞鄉郊環境。他們並關注擬議屋宇與附近地區的鄰接問題。另外，擬議發展會對交通、排水及噪音造成負面影響，並會產生水浸問題，以及影響石湖塘村的風水。此外，由於擬議發展日後的居民會就鄰近工場或處所的噪音提出投訴，致使工場須因投訴而遷置，因而對工場的大部分工人的生計造成影響。其餘九名提意見人支持這宗申請，因為擬議發展可取代附近現有的臨時露天貯物場／貨倉，藉以改善區內環境。元朗民政事務專員接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，而該份意見書與在法定公布期內接獲的其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。現將有關評估概述如下：
 - (i) 擬議發展符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留該區的鄉郊特色。擬議的 0.4 倍地積比率及連開敞式停車間在內的三層建築物高度(高九米)亦符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的發展限制，而擬議發展與附近地區(混雜民居／住宅構築物、農地、果園、狗場、教

堂、食肆及空置／荒置土地)互相協調。該區大部分的露天貯物場、貨倉、工場及泊車位為規劃事務監督可對其採取管制行動的涉嫌違例發展或涉及臨時性質並仍生效的規劃許可。為實現「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，可考慮在期限屆滿時逐步取締屬臨時性質的不協調用途；

- (ii) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 38，即位於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的擬議發展亦須在環境和基礎建設方面持續可行。在這方面，申請地點毗連錦上路和位於一些工業用途(例如露天貯物場、工場和貨倉)附近。申請人所提交的环境評估已證明擬議發展在實施建議的環境緩解措施後，交通和工業所產生的噪音，將符合噪音限制，而環保署署長並無就申請提出負面意見。雖然環保署署長仍擔心由鄰近工業運作所產生的晚間噪音，但根據申請人於二零一零年四月至二零一零年九月期間進行的實地視察，並無發現晚間工業活動。當局有意逐步取締該區不符合規劃的現有工業運作；
- (iii) 倘若申請獲得批准，將會加快取締申請地點附近不符合規劃和不適宜的工業用途，有助盡早落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，藉以改善該區的環境質素。須留意的是，提供高九米的隔音屏障和為擬議屋宇採用單一方向的建築物設計是必需的，以盡量減少來自附近交通和工業的噪音影響。在實施噪音緩解措施後，環保署署長認為工業所產生的噪音，只能僅僅符合日間和晚間的噪音限制。高九米的隔音屏障亦無超出「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的高度限制，並只設於面向工業用途的路旁，而發展項目正面將沿錦上路豎設高三米的邊界牆。建議附加提交並落實美化

環境和保護樹木建議(包括可用以消滅隔音屏障／邊界牆的視覺影響的設計和緩解措施)的規劃許可附帶條件，用以減少擬議發展及噪音屏障的視覺和景觀影響。因此，在權衡輕重下，擬議發展的催化作用和因逐步取締不當用途而為該區整體環境帶來的益處，為從優考慮這宗申請提供支持理據，儘管有可能造成視覺和景觀影響；

- (iv) 由於環境評估假設申請地點南鄰的臨時工業運作(申請編號 A/YL-KTS/462 及 479)將於佔用申請地點時停止營運，而倘若該等臨時工業運作的規劃許可仍然生效或運作仍然持續，申請人承諾不會出售屋宇和不應獲發「入伙紙」。建議附加規劃許可附帶條件，以反映申請人承諾於申請地點南鄰的臨時工業用途停止運作前不會預售／售賣和興建擬議屋宇。此外，須告知申請人在工業相關用途停止前不會獲支持批出建築圖則；以及
- (v) 至於反對這宗申請的七份公眾意見書，建議附加用以消滅隔音屏障的視覺影響的設計和緩解措施的規劃許可附帶條件。至於工業／住宅鄰接問題和或須遷置附近工場，不協調用途(例如露天貯物場、工場及貨倉等)在日後應予以逐步取締。申請人所提交的环境評估已證明擬議發展在環境方面可行。環保署署長亦無就申請提出負面意見。當局亦已建議附加規劃許可附帶條件，禁止申請人在工業相關用途停止前預售／售賣和興建擬議屋宇。至於交通、排水及噪音影響和水浸問題，相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。

137. 一名委員詢問規劃署如何執行規劃許可附帶條件(a)項，以防止申請人在申請地點南面的工業相關用途停止前預售／售賣和興建擬議發展。高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生回答說，倘若申請地點南鄰的工業運作仍然持續，申請人建議

不會出售屋宇和不應獲發「入伙紙」。然而，為確保更能妥善控制情況，建議附加規劃許可附帶條件(a)項，要求申請人在申請地點南鄰的工業相關用途停止前不得預售／售賣和興建擬議發展。此外，亦建議附加指引性質條款(a)項，清楚告知申請人在該等工業相關用途停止前，規劃署不會支持批出擬議發展的建築圖則。

138. 該名委員詢問有關契約會否包括該等限制。主席表示，如申請人未能履行規劃許可附帶條件(a)項，規劃署會建議拒絕接納該發展的建築圖則。至於契約管制，林嘉芬女士表示，地政總署通常只把准許用途及發展參數納入契約條款，但不包括發展項目在預售／售賣及佔用時間方面的限制。不過，她指出契約通常包括一項建築規約，規定發展須在指明日期前施工和落成。此外，契約條款不會包括對鄰近地段的管制。

139. 黃漢明先生表示，規劃許可附帶條件(a)項或難以履行，因為申請地點南面的工業相關用途可在現行規劃許可下繼續運作。袁承業先生表示，申請地點附近共有兩個工業相關作業。在西面的一個涉及一宗先前獲得批准的規劃申請(編號A/YL-KTS/479)，作露天存放旅遊車及汽車連工場用途，該許可於二零一零年十月四日被撤銷。另一個位於南面的工業相關用途的規劃許可(申請編號A/YL-KTS/462)仍然有效，作臨時停泊巴士車架及新旅遊車連附屬零件裝配處用途，於二零零九年三月二十七日獲批給許可，有效期至二零一二年三月二十七日止。在規劃許可屆滿或被撤銷時，這兩個工業相關作業須被移除。

商議部分

140. 一名委員支持這宗申請，因為這是首宗落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向的申請。不過，看來難以確保可履行規劃許可附帶條件(a)項。該名委員詢問會否研究其他可行方案，例如為面向工業相關運作的單位訂定最高可容忍噪音水平。如這宗申請不能落實，將對「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的可行性造成負面影響。該名委員亦認為城規會在批准這宗申請後，不應就不相協調的工業用途批給許可，以確保可達致「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。主席認為批准這宗申請可起催化作用，鼓勵發展

達致「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。他亦同意不應批准申請地點南面工業相關用途的規劃許可的續期申請。鑑於申請人建議在申請地點南面的工業運作停止前不應獲發「入伙紙」和不會出售屋宇，秘書表示不宜參考「入伙紙」的發出日期，因為在發展落成後才採取管制行動將會為時已晚。較恰當的做法是於較早階段(即發展動工前)確保已履行規劃許可附帶條件。因此，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點南鄰的工業相關用途停止前不得預售／售賣和興建擬議發展。根據這項規劃許可附帶條件，倘若在提交建築圖則階段，南面的工業相關用途仍繼續運作，規劃署會建議拒絕接納該擬議發展的建築圖則。申請人如因這項規劃許可附帶條件而感到受屈，有權向城規會申請覆核有關的規劃許可附帶條件。

141. 黃漢明先生認為如可逐步取締有關的工業相關用途，則該位置適宜發展住宅。他並同意建築圖則在消除污染源頭後才可獲得通過；亦認為須清楚告知申請人，在申請地點南面的工業相關用途停止前，建築圖則不會獲得批准(如指引性質條款(a)項所建議)。然而，他理解申請人的情況，有關的工業相關用途何時會被遷置，並非申請人所能控制。主席表示，倘若有關的規劃許可不獲續期，工業相關用途會被逐步取締。

142. 一名委員認為較適合的做法是參考批出建築圖則的時間而非發展的預售階段。林嘉芬女士在回應主席的提問時表示，就新批地段而言，地政總署不會准許發展在批出建築圖則前進行預售。她並補充說，地政總署無權單方面修訂毗連地段的契約條款，藉以禁止擁有人行使契約所賦予的權利。

143. 一名委員認為小組委員會有責任避免出現工業／住宅土地用途鄰接的問題。這宗申請獲批給許可，是基於不相協調的工業相關用途會被逐步取締，因此宜在該位置發展住宅。然而，建議的規劃許可附帶條件(a)項及指引性質條款(a)項似乎把責任轉嫁申請人。主席解釋說，小組委員會可拒絕附近的工業相關用途的續期申請，而當局亦可就該等位置的違例發展採取管制行動。此外，申請人建議可附加規劃許可附帶條件，以限制住宅發展的入伙時間必須在工業相關用途停止之後。申請人亦有權就規劃許可附帶條件申請第 17 條覆核。秘書補充說，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向是發展與

鄉郊景觀互相協調的用途，藉以改善區內環境。申請人有責任證明擬議發展在各方面均持續可行。因此，建議附加規劃許可附帶條件(a)項，以便促進落實擬議計劃。黃漢明先生補充說，申請人已於噪音影響評估內假設申請地點南面的兩個工業相關用途會被逐步取締。因此，一如申請人所建議，附加規劃許可附帶條件以規定在遷置工業相關運作前不應獲發「入伙紙」，是合理的做法。

144. 另一名委員詢問，鑑於須按個別情況考慮每宗申請，小組委員會在考慮於申請地點南面停泊巴士車架及新旅遊車的續期申請時，會否須考慮該住宅發展已獲得批准。主席回應說，續期申請不應獲得批准，因為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向並非作露天貯物用途，而且規劃情況亦出現改變(例如該住宅發展已獲得批准)。秘書解釋說，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向是逐步取締不符合該地帶規劃意向的用途。由於在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展有些困難，城規會才在過去數年批准在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶作一些臨時用途。

145. 一名委員詢問會否通知附近工業相關用途的經營者或土地擁有人有關不符合規劃的工業相關用途不會再獲續期。主席表示，規劃署可協助把有關信息轉達至相關經營者或土地擁有人。

146. 主席總結表示，委員普遍同意批准這宗申請。至於規劃許可附帶條件(a)項，委員同意無須就擬議發展的「預售／售賣」訂定限制。

147. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在申請地點南鄰的工業相關用途停止前不得展開擬議發展的建造工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件圖 A-2)；

- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議(包括可用以消滅隔音屏障／邊界牆的視覺影響的設計和緩解措施)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按照申請人的建議，沿錦上路的用地界線後移，以便擴闊道路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並提供評估內所確定的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交詳細的考古調查，以便在申請地點的建造工程展開前評估擬議工程對考古工作所造成的影響。如果證實申請地點確有考古價值，則須切實執行適當的緩解措施。有關調查和措施必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書或城規會的要求；以及
- (g) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

148. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就規劃許可附帶條件(a)項而言，須告知申請人在申請地點南鄰的工業相關用途(申請編號A/YL-KTS/462及479)停止前不會獲支持批出擬議發展的建築圖則；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督通過／批准。申請人須直接與

屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於私人地段(第 106 約地段第 618 號餘段)。該地段為舊批地段，限作農業用途。倘若申請獲批給許可，地段擁有人仍須向地政總署申請換地，以進行擬議發展，但該署不保證最終會就有關換地申請批出許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行該署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。申請地點位於吳家村的鄉村範圍。根據現行的小型屋宇政策，在鄉村範圍內的土地主要是預留供原居民興建小型屋宇。然而，當局並不保證政府會考慮有關發展的換地申請；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局會在提交建築圖則階段作出詳細考慮；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時的隔音屏障設計(上部採用透明物料而下部進行垂直綠化)看似頗人工化，因此宜採用較自然的設計。此外，設計的可行性實存在疑問，而在邊緣栽種的植物仍不足夠，尤其是面向錦上路的一邊。這些問題須在正式提交美化環境建議以履行規劃許可附帶條件時予以處理；
- (f) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即屋宇單位兩邊為實心牆、另一邊擬設固定玻璃窗，只有一邊設開啓式窗戶，作通風用途。當局或會檢討有關安排是否適合鄉村生活環境；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請人須就擬議發展所提供的內部道路及緊急車輛通道諮詢屋宇署及消防處；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即倘獲運輸署同意，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者可配合毗鄰行人路的類別而定)，在出入口建造車輛進出通道。路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的車輛通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即就經修訂排水影響評估內的圖 D4a 而言，須提供擬議雨水沙井的詳情及雨水尾井及排水井 CP1 的連接詳情。另外，亦須於圖 D4a 上顯示擬議排水井、雨水渠及屋宇編號一至三和錦上路旁的 U 形明渠的大小。此外，有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對任何現有河道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響。再者，申請人倘要在其地段的範圍外進行任何工程，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及徵求有關擁有人的同意；
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，考古調查須由取得古物事務監督所簽發牌照的合資格考古學家進行；
- (k) 留意民航處處長的意見，即隨着香港國際機場的航空交通增加，飛機可能會在香港國際機場的兩條跑道起飛。在此情況下，會有一條離境航班的航道接近申請地點。因此，申請地點的發展商應備悉申請地點會受飛機噪音影響，而當背景噪音低時，飛機噪音或會特別響亮。此外，由於申請地點鄰近石崗機場，當飛機在石崗機場進行升降時，申請地點或會受飛機噪音影響；
- (l) 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)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近範圍設有地下電纜(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》闢設而輸電電壓

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。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，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。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》；以及

- (m) 留意消防處處長的意見，即申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。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規定。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/273 擬在劃為「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
興建屋宇及略為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)

簡介和提問部分

149. 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) 擬興建屋宇及略為放寬建築物高度限制；

(c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 在法定公眾查閱期內，當局收到的公眾意見撮錄如下：

(i) 當局收到三份公眾意見書，第一份來自一名市民，他表示有關的建屋及略為放寬建築物高度限制的建議，在其他同類的屋宇發展項目中，是一個極差的示範。他認為地積比率應該是 0.2 倍而不是 0.4 倍，而且「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶不應混合發展。另外兩份意見書來自紅棗田村原居民福利會和崇正新村關注組。這兩個團體均反對這宗申請，因為他們認為該幅毗鄰崇正新村的土地雖然在一九九零年已被分區計劃大綱圖劃為「住宅(丁類)」地帶，但在過去二十年來，從沒有人申請在該地帶內興建有關屋宇，由此可證明當局所規劃的這項土地用途根本與周邊的土地用途並不協調。事實上，毗鄰申請地點的「鄉村式發展」用地是用作崇正新村、紅棗田村、水蕉老圍和南坑村這四條村發展小型屋宇之用。現劃為「住宅(丁類)」地帶的土地應改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付日後十八鄉對「鄉村式發展」用地的需求。倘批准這宗申請，會立下不良先例；

(ii) 在讓公眾查閱申請人第一次提交的進一步資料的法定期內，當局收到另外四份有關這宗申請的公眾意見書。首三份公眾意見書分別自紅棗田村原居民福利會、崇正新村關注組和崇正新村村代表，三者都反對這宗申請，因為他們認為申請人把現址的兩層高屋宇重建為四幢三層高的屋宇，可能是為了把屋宇出售，並不是讓業主家人使用。在區內興建豪宅，會破壞社會和諧。倘批准申請人的建議，容許略為放寬建築物高度限制，會立下

不良先例。此外，申請人提交的進一步資料僅包括一份樹木勘查報告，並沒有提出如何處理對周邊地區可能造成的噪音、排水及排污問題。另一份意見書來自創建香港，表示反對略為放寬建築物高度限制的建議，因為這樣做既沒有凌駕性的需要，也不會為公眾帶來任何益處；

- (iii) 在讓公眾查閱申請人第二次提交的進一步資料的法定期內，當局收到四份來自紅棗田村原居民福利會、崇正新村關注組、崇正新村村代表和創建香港的公眾意見書，內容與當局先前收到的有關這宗申請的意見類似。紅棗田村原居民福利會、崇正新村關注組和崇正新村村代表都以先前的理由反對這宗申請，並表示附近現時有另一宗建屋申請(編號 A/YL-TT/284)正在處理中，倘批准現在這宗申請，會為其他申請立下不良先例。創建香港維持其立場，反對略為放寬建築物高度限制，因為這樣做既沒有凌駕性的需要，也不會為公眾帶來任何益處；以及
- (iv) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。根據大棠分區計劃大綱圖，申請地點大部分(約 65%)劃為「住宅(丁類)」地帶，其餘部分(約 35%)則劃為「鄉村式發展」地帶。該地點是在一九七五年批出用作私人住宅用途的新批地段。根據批地契約，該處可用作發展住宅，其高度不得超過兩層或地基平均水平線之上 25 呎(7.62 米)，最大覆蓋面積限為 1 600 平方呎(約 148.64 平方米)。據申請人所說，現時申請地點建有一幢兩層高的屋宇，其總樓面面積約為 307.14 平方米，上蓋面積比率約為 8%。擬議的發展項目涉及在申請地點興建四幢三層高的屋宇，符合「住宅(丁類)」地帶是用作低層、低密度住宅發展這個

規劃意向，也符合該地帶的限制。申請地點位於深涌村邊陲，但並不在任何「鄉村範圍」內。以擬建建築物的體積及高度而言，擬議發展項目與周邊的鄉村環境都並非不相容，應不會在視覺和景觀方面造成很大影響。申請人建議地積比率 0.4 倍，屋宇高三層，並把建築物的高度限制由 8.23 米略為放寬至 9 米(包括敞開式停車間)，就申請地點上「鄉村式發展」地帶的那部分而言，這個發展密度和放寬幅度並不算過高。此外，8.23 米這個高度限制是有關新界豁免管制屋宇的一項規定，但擬議發展項目根本不涉及新界豁免管制屋宇，所以把樓底平均高度定為 3 米，亦屬合理。擬議發展項目預計不會對周邊地區構成任何重大影響，也不會使現有和已規劃的基礎設施不勝負荷。至於公眾的意見，由於申請地點所在的土地是在一九七五年批出的屋地，其建屋類別已訂定，所以即使要發展小型屋宇，也不會成事。擬議略為放寬建築物高度限制的幅度不算過高。擬建屋宇與附近的鄉村環境並非不相協調，而且有關的政府部門對擬議發展項目可能會造成的影響，亦沒有負面意見。提意見人引據的那宗編號 A/YL-TT/284 的申請，其所涉的地點就在這宗申請的地點以南，但整個範圍都劃為「住宅(丁類)」地帶。該宗申請稍後會由小組委員會考慮。對於每個擬議的發展項目，城規會都會視乎其個別的規劃優點，作出考慮。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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。這項許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實車輛通道安排的建議，而有關建議及落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

152. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准因應《可持續建築設計指引》的規定而建議的建築設計元素，以及按建議給予擬議發展項目額外的地積比率及／或總樓面面積的寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關的建築設計元素，亦不給予總樓面面積的寬免，而現有的計劃又須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須向地政總署申請修訂契約／換地，但該署不保證必會批准修訂契約／換地的申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括繳付地價或行政費；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核通往申請地點的擬議通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，有關由大棠路通往申請地點的擬議車輛通道安排，須經運輸署給予意見及同意。倘運輸署同意擬議的車輛通道安排，申請人須根據路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135

號(視乎何者能配合現有行人路而定)所載的規定，在大棠路的車輛出入口闢設進出口通道。申請人須在該車輛通道實施足夠的排水措施，以防止地面徑流由申請地點流入附近的公共道路／排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與大棠路的通道；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有那些顯然未有根據《建築物條例》取得許可的構築物必須移除。倘所建的並非新界豁免管制屋宇，該四幢三層高的屋宇便須受《建築物條例》規管。申請人若擬進行任何新的工程，必須正式提出申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，闢設緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人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，在闢設緊急車輛通道方面，申請人須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/278 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 2138 號闢設宗教機構(道教靜修院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/278 號)

簡介和提問部分

153. 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，特別指出這宗申請最初於二零一一年三月四日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。小組委員會於會上考慮這宗申請後，決定延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括在擬議道教靜修院內進行的作業／活動、有關活動可能對環境造成的影響及擬議緩減影響措施(如有)，以及申請地點上擬議發展的建築形式及所使用的建築材料的詳情；
- (b) 擬闢設宗教機構(道教靜修院)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該署到申請地點視察時發現申請地點現為空置土地，並且設有通道及灌溉水源。申請地點適宜復耕，以作溫室種植及苗圃用途。就此，他從農業角度而言並不支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公眾查閱期內接獲 24 份公眾意見。大多數提意見人都支持這宗申請，因為擬議道教靜修院可提供一個聚會及弘揚中國道教學說與文化的地方。其中一份公眾意見由創建香港提交，指出申請用途不符合該區的規劃意向。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段所載的評估，認為擬議宗教機構(道教靜修院)可予容忍五年。申請人已因應小組委員會提出的意見而提供進一步資料，包括擬議道教靜修院的背景、營運詳情、建築布局、景觀設計圖和排水設計圖，以便為這宗申請提出支持理據。擬議靜修院會以混凝土建造。該會主要以冥想、宣講，以及由導師與教友互相分享的方式來傳揚道教教義。靜修院內不會敲擊法器，因此不會對附近地區造成噪音影響。該靜修

院所在地混雜着一些民居、空地、休耕農地、存放場、工場及停車場，其北面、西面和南面有零星的民居／臨時構築物，當中亦夾雜着一些存放場。雖然申請用途與附近的土地用途並非不相協調，但漁護署署長認為申請地點適宜復耕，以作溫室種植及苗圃用途，故他從農業角度而言並不支持這宗申請。此外，批准這宗申請或會為區內其他類似的發展立下先例，結果會導致失去更多農地。為了解決這些受關注的問題，當局可以就這宗申請批給臨時許可而非永久許可，以監察申請地點和附近地區的情況，這樣便不會損及該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議道教靜修院的總樓面面積只有 107.22 平方米，高度為一層(約六米)，在規模和外形上屬於小型構築物。擬議發展的規模與毗鄰的鄉郊環境相配合。為免影響沿申請地點界線的現有樹木，規劃署建議訂定關於美化環境的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。至於在排水、滅火水源及消防裝置方面的技術問題，規劃署亦建議訂定相關的規劃許可附帶條件。

154. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 一名委員認為，批准這宗申請或會鼓勵申請人日後為擴充發展而提出申請或提出許可續期申請，致使發展永久存在於申請地點上。該名委員亦質疑地政總署和屋宇署會否批准在申請地點上興建任何建築物，因為該地點位於農業地段上。該名委員希望規劃署會密切監察有關情況。主席在回應時表示由於擴充發展必需取得規劃許可，小組委員會可對有關情況作出監控。此外，倘申請地點的用途不符合小組委員會已批准的用途，規劃事務監督有權對該等用途採取執行管制行動。

156. 副主席質疑興建所申請的擬議建築物何以需要兩年時間。另一名委員認為就於農地上搭建臨時構築物而向地政總署申請批准，也許是最費時的環節。林嘉芬女士在回應主席的詢問時解釋說，在農業地段上搭建臨時構築物，必須獲得地政總署批准。地政總署在處理申請及相關條款時會諮詢其他政府部

門的意見，亦會考慮城市規劃委員會(下稱「城規會」)施加的規劃許可附帶條件。

157. 一名委員認為擬議的混凝土建築物很可能會存在五年以上甚或永久存在，因為申請人過後不大可能會拆卸該建築物。另一名委員表示天台上高 1.5 米的擬議護牆可能為違例建築工程提供機會。該名委員亦認為在規劃許可的有效期屆滿後，申請人可能不願意拆除該混凝土構築物。另一名委員支持上述意見，並認為興建此類永久構築物作臨時用途實屬罕見。

158. 秘書在回應主席的詢問時表示，雖然一些先前申請所涉地點的擬議建築物屬永久性質，但申請人向城規會申請臨時許可。「鄉公所」用途便是其中一例。提出該等申請，主要是因為在涵蓋擬議「鄉公所」所在地的分區計劃大綱圖的有關地帶內，「鄉公所」用途既非第一欄亦非第二欄用途。因此，唯一的做法是把此類「鄉公所」視作臨時用途，以便當局可按臨時性質批給規劃許可。此外，這些許可通常會獲得續期，前提是有關用途不會對附近地區造成任何滋擾。就這宗申請而言，有關地帶訂明擬議用途屬於第二欄用途。擬議用途可能不會對附近環境造成任何滋擾。有關建築物是永久構築物，但這不會構成拒絕這宗申請的規劃理由。一名委員認為擬議靜修院所使用的建築材料及有關建築物日後會否拆卸，並非這宗申請的相關考慮因素。委員表示同意。

159. 一名委員表示小組委員會上次要求申請人提供更多有關這宗申請的資料，目的在於確保可訂定適當的規劃許可附帶條件，以便監察擬議發展。倘若違反規劃許可附帶條件的規定，就這宗申請提出的許可續期申請很可能不會獲小組委員會批准。主席表示，小組委員會上次關注的問題，是在進行宗教儀式中敲擊法器可能造成噪音。然而，申請人已在進一步資料中證實該宗教機構不會進行此類活動。倘若申請人偏離這宗申請的建議用途，規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

160. 經進一步商議後，小組委員會決定按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，為期五年，有效期至二零一六年六月十七日止，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，由晚上九時至翌日上午九時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)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) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)關設排水設施，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六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月十七日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 如在規畫許可有效期內未能履行上述規畫許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規畫許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規畫署署長或城規會的要求。

161. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請地點的申請用途批給臨時許可，是爲了監察該地點和附近地區的情況；
- (b) 須與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條位於政府土地及其他私人土地上並連接朗河路的非正式路徑前往。元朗地政處並無爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人須就擬於申請地點上搭建的構築物或申請地點上的違例情況向元朗地政處申請批准。地政總署會以土地業權人的身分酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 須留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所屬土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與毗鄰明渠過路處(與朗河路相連)的現有通道；
- (f) 須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即由於擬議發展可能影響沿申請地點界線的現有樹木，申請人須提供保存／保護樹木措施及美化環境建議的詳情。擬議發展的布局應予優化，避免影響沿申請地點界線的現有樹木，並原址保存該等樹木，以提供即時的綠化及屏蔽效果。申請人應考慮在地面一層栽種美化環境植物，使擬議發展與申請地點現有的樹木相融合；
- (g) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須沿整個申請地點的邊界鋪設排水明渠，以截取所有流往和流經申請地點的徑流。擬議雨水渠、落水管、排水明渠、排水管道及排水井的尺寸須顯示於排水建議內。申請人須查明現有排水系統的水流容量，確保擬議發展不會對現有排水系統造成負面影響。在排水明渠改變方向的位置須設置排水井。與現有排水系統進行接駁的詳情須顯示於排水建議內。排水建議亦須顯示申請地點附近現有的所有排水系統。申請人須就申請地點界線外或其管轄範圍外所有擬議的排水工程諮詢元朗地政專員及相關的地段擁有人；
- (h) 須留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後擬定。此外，在申請地點上設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條擬定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所定標準；
- (i) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上的違例建築工程／構築物。擬議構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊

4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。若擬進行任何新工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請。批給這項規劃許可，不應理解為當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會視乎情況所需，採取執行管制行動，以移除所有違例工程；以及

- (j) 須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，以找出申請地點內或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。如根據所得電纜圖則，申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所指明高壓架空電纜(即輸電電壓在 132 千伏及以上)的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改移地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。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》所制定的《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／屯門及元朗簡國治先生、馮智文先生和袁承業先生出席會議解答委員的詢問。簡先生、馮先生和袁先生均於此時離席。]

議程項目 42

其他事項

162. 餘無別事，會議在下午五時二十五分結束。