

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年二月二十四日下午二時三十分舉行的

第 460 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

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

運輸署總工程師／新界東
蕭鏡泉先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

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

陳仲尼先生

邱榮光博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃偉賢先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年二月十日第 459 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」)二零一二年二月十日第 459 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]

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議在二零一二年二月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-TKP/2)，而核准該份發展審批地區圖一事已於二零一二年二月十七日在憲報公布。

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一二年二月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將下列分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還圖則一事已於二零一二年二月十七日在憲報公布：

- (a) 中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/6；
- (b) 山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/11；
- (c) 觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號 S/K14S/16；以及
- (d) 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖編號 S/NE-LYT/14。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

A/MOS/81

擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬鞍山西貢北樟木頭村屋宇編號 86 以南的一塊政府土地興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(附屬於屋宇的私人花園)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年十月三十一日聆訊一宗反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/MOS/81)的決定的上訴個案。該宗申請擬在馬鞍山分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點關設附屬於屋宇的私人花園。上訴委員會於二零一一年十二月二十日駁回該宗上訴申請，主要理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是要保護天然植物和天然環境。雖然上訴人不是申請規劃許可以搭建任何構築物，並已在申請地點種植花卉和植物，但是以私人花園取代天然植物和天然環境，亦不是可取的做法。就算那些天然植物在上訴人購入該地點時已被清除，擬議的私人花園不符合「綠化地帶」的規劃意向這個事實仍然沒有改變；
- (b) 擬議發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對景觀造成不良影響有損天然環境。此外，城規會規劃指引編號 10 所提及的「靜態康樂用途」是指供公眾使用的靜態康樂用途。然而，私人花園只是供私人使用的私人花園；
- (c) 上訴委員會認為上訴人所提出的保安理由並無很大的關聯，因為把申請地點用作私人花園不會有助防止罪案；
- (d) 雖然上訴人聲稱在屋宇編號 85 毗鄰有另一個私人花園也在同一個「綠化地帶」內，但據上訴委員會所知，該私人花園屬於未有取得規劃許可的違例用途；
- (e) 雖然在管理「綠化地帶」的土地方面或有需要作出改善，但上訴委員會認為把地帶內的土地改為私人花園，並非理想的解決方法；
- (f) 沒有其他政府部門反對擬議的發展項目，是因為維護申請地點的規劃意向完全屬於規劃署的職權範圍；

(g) 雖然上訴人聲稱地產經紀向其所述有關申請地點可作的用途失實，但這點並不相關，上訴委員會不會就此作出考慮；以及

(h) 每宗申請都須按其本身的事實及個別情況作出考慮。可是，就這宗個案而言，本身並沒有任何可取之處或特有的地點因素，足以使當局同意偏離「綠化地帶」的規劃意向。

5. 上訴委員會亦提醒政府，不僅要向那些已按適當步驟申請規劃許可的人採取執行管制行動，對於那些甚至懶得申請規劃許可可以糾正違例使用土地情況的人，更加要採取這些行動對付。

6. 主席表示，由於馬鞍山規劃區先前並未有發展審批地區圖涵蓋，因此無權根據《城市規劃條例》在該區採取執行管制行動。

7. 此外，秘書報告，截至二零一二年二月二十四日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 24 宗。上訴個案總計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	121
放棄／撤回／無效	:	155
尚未進行聆訊	:	24
有待裁決	:	1
合計	:	329

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[陳炳煥先生此時到席。]

[公開會議]

A/I-CC/11

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的長洲新興後街 120 號長洲地段第 196 號及第 197 號 A 分段的地積比率限制(由 0.40 倍放寬至 0.59 倍)，並略為放寬上蓋面積(由 20%放寬至 30%)及建築物高度限制(由 7.62 米放寬至 9 米)，以作擬議「屋宇」發展暨「食肆」及「商店及服務行業」用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/11 號)

8. 秘書報告，鄭心怡女士就這宗申請申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一宏基測量師行有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士此時尚未到席。

9. 秘書報告，申請人於二零一二年二月十五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有時間預備經修訂的發展藍圖和美化環境及保護樹木建議，以回應康樂及文化事務署古物古蹟辦事處和其他政府部門的意見。

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，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及任志輝先生此時獲邀到席上。]

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/16

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段

第 416 號 A 分段第 1 小分段、
第 416 號 B 分段、
第 416 號 C 分段第 1 小分段、
第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、
第 417 號 A 分段餘段、
第 417 號 A 分段第 1 小分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段及
第 417 號 B 分段
及毗連政府土地興建三幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/16 號)

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士告知小組委員會，當局於二零一二年二月二十四日收到一名提意見人的來信(已呈交會上供委員參閱)。該名提意見人表示，申請地點上有關這宗申請的告示被人移除，故公眾不知道有這宗申請。黃女士告知委員，她接報得知告示不見了之後，已於二零一二年一月二十七日安排重新張貼告示，另外亦把告示張貼在有關鄉村外的告示板上。黃女士繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[劉智鵬博士此時到席。]

(b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——

(i) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。擬議的發展項目會對該區的景觀資源和特色造成不良影響。擬建的屋宇會令「綠化地帶」內的發展變得雜亂無章，破壞該區的景觀特色。

申請地點有地方可以植樹，但申請人提議栽種的新植物只是灌木而已。擬議的發展項目會涉及一個平台(連約四米高的護土牆)的平整工程。雖然申請人建議沿護土牆栽種攀緣植物和灌木，但是否有遮蔽整個發展項目的效果，令人存疑。申請人應進一步考慮其他遮蔽整個發展項目的建議；

- (ii) 渠務署總工程師／新界南表示，申請地點附近現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水設施，申請人須提交現有河溪和地下管道的詳情，證明適合接駁擬議的排水設施；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 19 份公眾意見書，當中 16 份反對這宗申請(一份來自創建香港，一份來自嘉道理農場暨植物園，14 份來自附近居民)，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和發展藍圖；助長「先破壞，後發展」的心態；在分配政府土地予私人發展方面有欠公允；原居村民房屋政策可能會被濫用；欠缺泊車位及通道；影響道路安全；阻擋海景；阻礙通風和破壞風水；影響排水和山坡的穩定性；以及欠缺排污設施和沖廁用水。其餘三份公眾意見(一份來自檳榔灣村的村代表，一份來自坑口鄉事委員會主席，另一份來自檳榔灣村一羣居民)則支持這宗申請，理由包括申請地點位於檳榔灣的「鄉村範圍」內；該村可用作發展村屋的土地不足；申請地點先前是一塊荒廢農地；以及擬議的發展項目不會影響附近的大樹；
- (e) 申請人於二零一一年九月一日提交了進一步的資料，在該等資料的法定公眾查閱期的首三個星期內(即截至二零一一年十月七日)，當局收到 18 份公眾意見書(一份來自創建香港，17 份來自附近居民)，全都反對這宗申請，反對理由與上文所述的大致相同。提意見人關注的問題包括欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；擬議的發展項目會對環境造成負面影響；平台不必要的高，會影響附近的

物業；不能保證申請人會落實設置和保養擬議的綠化設施；野生生物的棲息地會受到破壞；以及經修訂的發展建議仍會在視覺和景觀方面造成影響，因為有關的電腦合成照片和經修訂的地盤平整工程圖則有誤導成分；

- (f) 申請人分別於二零一一年五月一日及九月一日提交了進一步的資料，在該等資料的法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一二年二月七日)，當局收到 11 份公眾意見書(一份來自創建香港，10 份來自附近居民)，全都反對這宗申請，反對理由與上文所述的大致相同。提意見人關注的問題包括擬議的發展項目違反「綠化地帶」的規劃意向；未能確定申請人會否預留足夠的土地闢設通道和泊車位；發展項目會令生活環境的質素下降；平台不必要的高，會阻擋附近物業的景觀；不能保證申請人會落實設置和保養擬議的綠化設施；野生生物的棲息地會受到破壞；影響山坡的穩定性；以及經修訂的發展建議仍會在視覺和景觀方面造成影響；
- (g) 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。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。現有的申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (ii) 根據城規會規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。根據申請人提交的美化環境建議和電腦合成照片，擬議栽種的新植物是灌木而非樹木。擬議的發展項目將涉及一個平台(連約四米高的護土牆)的平整工程，該平台位於現有水平(主水平基準上 88.3 米)之上(主水平基準上 90.2 米)。雖然申請人建議沿護土牆栽種一些攀緣植物和灌木以起阻隔

作用，美化環境，但是否有遮蔽整個發展項目的效果，令人存疑。此外，護土牆的顏色和用料須與周邊的環境協調，因此，擬議的發展項目會對該區的景觀資源和特色造成不良影響。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；

- (iii) 雖然擬議的發展項目完全位於檳榔灣村的「鄉村範圍」內，而且該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目會對景觀造成不良影響，因此並不符合「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」；
- (iv) 現在這宗申請並沒有足夠的資料證明擬議的發展項目不會對該區的排水造成不良影響；
- (v) 批准這宗申請會立下不良先例，引來擬在分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內發展村屋的同類申請。若批准此等申請，累積影響所及，會對區內的景觀特色造成不良影響，令周邊環境的質素下降；
- (vi) 在二零零九年年底至二零一零年一月期間，申請地點附近曾有人違例砍伐樹木／清除植物。該等行爲正是城規會於二零一一年七月公布方法以對付的「先破壞，後建設」違法行爲。不過，漁農自然護理署調查這宗個案後，並未發現涉嫌砍伐樹木／清除植物的人。此外，西貢地政專員已在該處築起圍欄，以阻遏進一步的違例發展，而自此當局亦再沒有收到舉報指申請地點有違例清除樹木或植物的情況；以及
- (vii) 至於公眾意見，主要是認爲這宗申請會在視覺和景觀方面造成不良影響；欠缺符合可持續發展原則的通道和泊車發展藍圖；影響生態和道路安全、泊車位不足和影響土力方面

的安全等。不支持這宗申請的規劃評估內容已載於本文件。

12. 主席留意到文件的圖 A-3 a 及 3 d 的航攝照片所顯示的植被有所改變，遂詢問這是否一宗「先破壞，後建設」的個案。黃女士表示，根據申請人所述，申請地點昔日曾有農業活動，其後農業活動終止，申請地點上的樹木亦枯萎。申請人於二零零九年應有關政府部門的要求把枯萎的樹木移除。

商議部分

13. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (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。申請書也未有提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 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，因為擬興建的屋宇附連一個升高的平台和約四米高的護土牆，會對該區的景觀造成不良影響；
- (c) 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邊地區的景觀造成不良影響，此外，亦沒有足夠的資料證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀和排水造成不良影響；以及
- (d) 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。倘批准此等同類申請，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/208 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第546號F分段、第546號G分段、第548號C分段、第548號D分段及第549號C分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/208 號)

[馬詠璋女士此時到席。]

簡介和提問部分

14. 秘書報告，鄭心怡女士就這宗申請申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一建港規劃顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士此時仍未到席。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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，因為申請地點有通道和灌溉水源等基礎設施，相信該處的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署西貢民政事務專員也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，有關的評估撮錄如下：

- (i) 根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，由於申請地點位於「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此可從寬考慮這宗申請；
- (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇不會對附近地區的排水、景觀及環境帶來負面影響。規劃署諮詢過相關政府部門，他們並無提出反對意見。雖然漁護署署長表示申請地點的復耕潛力高，但該處沒有農業活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與附近地方並非不協調，而且申請地點附近曾有擬建新界豁免管制屋宇的同類申請獲批准；以及
- (iii) 沒有收到區內人士或公眾的意見表示反對擬議的發展項目。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 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二零一六年二月二十四日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，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；以及

- (b) 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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其內部供水系統伸延，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；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的現有路徑並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通往申請地點的車輛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車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)的意見，申請人如在進行挖掘工程期間發現古物或假定古物，須知會康文署古蹟辦；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，毗連申請地點西北邊界有一組移植的樹木(即狀況普通至良好的一棵朴樹及七棵石栗樹)。由於該些樹木在申請地點範圍外，申請人須向地政總署提出移除樹木申請／保護樹木建議，請該署予以批准。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/193 擬在劃為「道路」地帶的西貢
普通道 9A 地下第 221 約地段第 1773 號
經營臨時食肆(日式餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/193 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議經營臨時食肆(日式餐廳)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份來自一名西貢區議員的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬議的用途會對交通造成不良影響，並對居民造成滋擾；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。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的臨時用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請處所位於預留用作西貢公路日後擴闊和路口改善的土地範圍內，但路政署總工程師／新界東表示，「西貢公路改善工程第二期」不會在二零一五年中旬之前展開，有關工程不會受到這宗申請影響。因此，預計批給擬議的食肆為期三年的臨時規劃許可，至二零一五年二月止，將不會妨礙

已劃為「道路」地區的規劃意向，亦不會影響落實有關的道路改善工程；

- (ii) 擬議的食肆佔用現有村屋的地下一層，規模細小，可容納大約 20 名顧客，與周邊的現有住宅發展項目並非不相協調，亦不大可能會對區內的交通、環境和基礎設施造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有意見／原則上不反對這宗申請；以及
- (iii) 就公眾關注到擬議的用途會對西貢市的交通造成不良影響及對區內居民可能造成滋擾的問題，須注意的是，擬議的食肆位於現有樓宇內，而且規模細小。從交通規劃的角度而言，運輸署署長不反對這宗申請。至於居民可能會受到滋擾的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制擬議餐廳的營業時間，一如申請人所建議，由早上十一時至晚上十一時，以解決提意見人所關注的問題；

20. 一名委員留意到申請處所所在的樓宇有一個天台構築物，他詢問該構築物是否屬於違例建築物。主席表示，由於申請處所僅位於地下一層，所以該樓宇的其他部分不屬於這宗申請的範圍。

商議部分

21. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請處所的營業時間限制在早上十一時至晚上十一時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，有關地段(第221約地段第1773號)須用作私人住宅。該處批出編號SW166的臨時豁免書，准許把在有關地段興建的樓宇地下一層所佔65.03平方米的樓面面積(「豁免面積」)作非工業用途，為期兩年，由一九八二年十月一日起生效，其後則按季續期；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，倘在已批租土地上有任何違例建築物，建築事務監督可按情況所需，根據屋宇署針對違例建築物的政策採取執法行動，清拆有關的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請處所上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。此外，申請人若打算把位於現有樓宇內的申請處所用作「食肆」，該處所便須符合發牌當局就建築物安全和其他相關方面可能施加的規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請處所供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦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；以及

- (d) 可向食物環境衛生署署長查詢有關牌照規定，如有需要，可申請新牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和任志輝先生出席會議，解答委員的提問。黃女士和任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陸國安先生、吳育民先生和盧惠明先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》
的修訂建議

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/12 號)

[林嘉芬女士此時到席。]

23. 丁雪儀女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述以下要點：

背景

- (a) 前皇后山軍營用地(下稱「有關用地」)(約有 28.4 公頃政府土地)位於粉嶺及上水新市鎮東北面約兩公里的鄉郊地區。有關用地大部分劃為「綜合發展區」地帶，以進行綜合住宅及休憩用地發展，最高整體總樓面面積為 289 300 平方米，最高建築物高

度為兩層停車間上加 14 層，而有關的「政府、機構或社區」地帶須長遠闢作學校用途；

- (b) 根據於一九九五年進行的顧問研究及相關政府部門於一九九七年進行的檢討所得的結果，有關用地可發展作住宅用途，最高地積比率可高達 1.1 倍(以地盤淨面積 26.3 公頃計算，不包括有關用地的「政府、機構或社區」地帶部分(相等於 289 300 平方米的總樓面面積))，但須進行基礎設施改善工程，包括擴闊沙頭角路至有關用地的一段龍馬路，以及在有關用地設置新的污水渠和排污接駁點，以接駁至沙頭角路沿路的公共污水渠；
- (c) 為推動六項優勢產業之一的教育產業，以鞏固香港的區域教育樞紐地位，教育局接觸發展局，希望物色可興建自資專上教育機構的用地，而有關用地適合作此用途，但發展規模仍有待擬訂。根據教育局最新提出的意見，有關用地擬用來興建一至兩所專上院校及／或一所國際學校，提供約 8 000 個學位和設有約 4 000 個宿位的寄宿設施；
- (d) 要落實教育局的建議，必須修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》的用途地帶。當局亦趁此機會調整分區計劃大綱圖上有關用地的用途地帶界線，以便與有關用地的相關政府撥地範圍界線一致；

為興建擬議的專上院校及／或國際學校而作出的修訂

A 項——把前皇后山軍營的主要部分由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(約 21.4 公頃)

C 項——把前皇后山軍營的東面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(約 2.2 公頃)

- (e) 修訂項目 A 所涉的那部分用地包括位於中部和西部三個足球場的空曠平地和建於梯級式平台上的空置

建築物／構築物，夾雜一些零散的成齡樹和植物。該處的現有地形和空置建築物／構築物形成梯級狀的高度輪廓，由北部向南部的山邊逐漸升高。獲評為三級歷史建築物的印度廟／踞喀廟位於該處的東南。修訂項目 C 所涉的那部分用地則位於前皇后山軍營的東部，有植物茂生的斜坡和前皇后山軍營的空置建築物／構築物。這些斜坡和建築物／構築物所在的平台在主水平基準以上 21 至 43 米不等，令該處的現有地形和空置建築物／構築物形成梯級狀的高度輪廓，由南部向北部的山邊逐漸升高。雖然這幅「政府、機構或社區(2)」用地原本預留作發展學校，但因為該區沒有獨立及正式的車輛通道，未必能獨自發展，所以較宜與毗鄰那幅較大的用地一併發展，令日後的發展項目更有彈性；

- (f) 作出建議的修訂是爲了能興建擬議的一至兩所專上院校及／或國際學校，但這些院校的確實範圍仍有待劃定。不論在有關用地作任何發展，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會提出規劃申請並取得許可，申請人須提交平面圖連美化環境、保護樹木和城市設計的建議，以及視覺影響、空氣流通及其他技術方面的評估報告，以證明發展項目在景觀、視覺、環境、交通、土力工程及基礎設施方面都可持續發展。此外，倘興建教育院校／國際學校的申請獲得批准，城規會可在規劃許可中加入相關的附帶條件，規定日後在「政府、機構或社區(2)」用地進行發展的發展商採取適當的紓緩措施，盡量紓減發展項目對周邊地區的影響；
- (g) 由於擬議「政府、機構或社區(2)」用地內有已獲評級的印度廟／踞喀廟，日後開辦擬建的專上院校及／或國際學校的辦學團體將負責維修保養這些歷史建築物，並按情況所需進行活化再利用；
- (h) 會訂明擬議「政府、機構或社區(2)」地帶內的建築物高度限制爲 30 米。

為保存植物茂生的林地及剔出墳墓而作出的修訂

B1 項——把前皇后山軍營的南面部分(約 3.4 公頃)由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」

- (i) 該處主要是植物茂生的，東南部有警犬隊總部的前狗房構築物，現時空置。為保存該區的天然景觀特色及避免發展項目影響這大片未受干擾的林地，建議把該處改劃為「綠化地帶」，況且，該處的南鄰就是「綠化地帶」，藉此延長該「綠化地帶」也是順理成章；

B2 項——把前皇后山軍營東北面部分的一塊用地(約 1 960 平方米)由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」

- (j) 建議作出 B2 項的修訂，是要剔出有關用地東北邊緣兩個位於皇后山山腳的現有墳墓及其毗鄰一些植物茂生的圓丘，藉此理順有關用途地帶的範圍。把這部分的用地納入為東鄰皇后山的「綠化地帶」的一部分，可以保存該區的天然景觀特色，做法較為合宜；

B3 項——把前皇后山軍營東面部分的一塊用地(約 4 032 平方米)由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」

- (k) 修訂項目 B3 所涉的用地，是毗鄰皇后山的一部分，主要是植物茂生的斜坡，中央部分有一個水缸。把該處改劃為「綠化地帶」，做法合宜，可以反映現有的天然地形，況且，該處東鄰就是皇后山的「綠化地帶」，藉此延展該「綠化地帶」也是順理成章；

為與撥地範圍一致而作出的修訂

D 項——把前皇后山軍營東南面部分的一塊用地(約 3 46 平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」

- (1) 修訂項目 D 所涉的用地屬私人地段(第 85 約地段第 619 號餘段)，並不包括在前皇后山軍營用地的政府撥地範圍內。由於該處現時長滿植物，而且當局亦不打算把該處列入日後發展教育用途的計劃內，故建議把該私人地段改劃為「綠化地帶」，藉此理順用途地帶的範圍，使之與撥地範圍一致，同時反映該處的狀況；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (m) 因應上述 A 項和 C 項的修訂建議，分區計劃大綱圖加入了一套關於擬議「政府、機構或社區(2)」地帶的新《註釋》，列出該用途地帶的擬議用途表，並訂明該地帶的最高建築物高度限制為 30 米。根據擬議的「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》，所有發展項目(包括擬議的「教育機構」和「學校」用途)均列入第二欄，必須取得城規會的規劃許可。這樣，城規會便可以在考慮有關用地的天然景貌後，對發展項目的規模、設計和布局作出適當的規劃管制；
- (n) 為使發展項目的設計更加靈活，分區計劃大綱圖關於擬議「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》加入了略為放寬建築物高度限制的條款；
- (o) 為反映有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶和「綠化地帶」，「綜合發展區」地帶的《註釋》會予以修訂，刪除前皇后山軍營用地的原來用途表；
- (p) 《說明書》也因應上述的修訂建議作出修訂；

諮詢

- (q) 修訂建議曾發送相關的政府部門傳閱，讓他們提出意見，修訂建議已適當地包含他們的意見；以及

- (r) 在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖的展示期內，規劃署會就有關的修訂諮詢北區區議會及粉嶺區鄉事委員會。

24. 一名委員詢問建議對「政府、機構或社區(2)」地帶施加的30米建築物高度限制是否與本港其他專上院校的相關限制相若。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，在制訂「政府、機構或社區(2)」用地建築物高度限制建議時，他曾參考香港中文大學(下稱「中大」)、香港教育學院及其他專上院校的情況。許先生表示，就香港教育學院而言，建築物高度限制(主水平基準以上)旨在反映現有的建築物高度。由於訂明「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制，目的是要保持梯級狀的高度輪廓，以配合天然地形及現有的梯級式平台，而各項教育用途在功能上所要求的樓底高度會有所不同，為使發展項目與周圍低矮的發展項目及鄉郊環境看起來協調相襯，建議以米而非按層數來訂明建築物高度限制。主席表示，擬議的建築物高度限制有參照一些現有的教育設施的相關限制，所考慮的是要確保擬議的發展項目能與附近地區互相協調。他指出，已加入略為放寬建築物高度限制的條款，令發展項目的設計更加靈活。對於提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，城規會都會按其個別情況作出考慮。秘書補充，雖然分區計劃大綱圖並沒有訂出中大用地的建築物高度限制，但有總綱發展藍圖規管該用地內的建築物高度。

25. 許先生進一步解釋，把擬議的建築物高度限制定為30米，是假設發展項目樓高10層。作此假設是考慮到中大和香港教育學院的建築物高度，以及附近「鄉村式發展」地帶內樓宇的三層高度。當局曾考慮應以一個樓層為3米還是3.5米計算，但考慮到周圍低矮的鄉村發展項目及鄉郊環境，最終以一個樓層為3米計算，合計起來，建議的建築物高度便是30米。他表示，由於擬建的教育院校須取得規劃許可，其整體設計和布局都會經城市規劃委員會審核。如有需要，項目倡議人亦可申請略為放寬此項目的建築物高度限制。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

26. 一名委員詢問，把建築物高度限制定為30米，是否已夠靈活，能讓項目倡議人興建一幢地標式建築物；另外，又是

否適宜在分區計劃大綱圖規定項目倡議人必須提出具創意的建築設計。主席表示，在「政府、機構或社區(2)」地帶進行任何發展，均須取得城規會的規劃許可，因此發展建議若有地標式建築物或特別建築設計，都要由城規會審議，城規會會根據整體設計和布局作出考慮。主席認為，與其興建一幢地標式建築物，不如鼓勵日後的發展項目採用具創意的設計，這樣更為合適。

27. 一名委員表示，有關用地面積大，足以興建一所可容納8 000名學生的教育院校，因此設定較低的建築物高度(30米)是恰當的。該名委員表示，目前有規定可讓申請人申請略為放寬建築物高度限制，所以倘申請人擬興建一幢高逾30米的地標式建築物，可提出規劃申請，讓城規會考慮。一名委員問及當局對劃作「政府、機構或社區」用途的建築物施加建築物高度限制的做法。秘書回應說，對於已有建築物的「政府、機構或社區」用地和沒有建築物的這類用地，當局所訂定的建築物高度限制會有所不同。對於前者，當局會以現有建築物的層數作為建築物高度的上限。不過，倘有可接受的擴建計劃，則所訂定的建築物高度限制會反映擴建計劃中建築物的高度。至於有關的「政府、機構或社區(2)」用地，由於擬議的教育院校仍未興建，所以規劃署建議的建築物高度限制是根據有關該用地及周邊地區現有概況的評估結果而訂定。另一名委員表示，從本港的專上院校校舍所見，就面積和規模而言，有關的「政府、機構或社區(2)」用地應足以興建一所可容納8 000名學生的專上教育院校。

28. 一名委員詢問有關用地是否須興建一座類似中大所建的高聳水塔。許先生回應說，在規劃署徵詢政府部門對改劃用途地帶建議的意見時，水務署沒有提出這項要求。

29. 鑑於當局計劃在「政府、機構或社區(2)」用地興建大型教育院校，主席詢問當局是否曾考慮這項計劃對周邊地區土地用途的影響。許先生回應說，周邊地區有部分已改劃為「綠化地帶」，以保存天然景觀特色和現有地形。有關用地北面的「鄉村式發展」地帶可以有商店及服務行業和食肆，為學生提供一些日常的服務，這些都是在新界豁免管制屋宇地面一層經常准許的用途。在有關用地北面的「住宅(丙類)」地帶，則可為學生提供住宿。關於交通影響，許先生表示，日後開辦教育

院校的辦學團體有需要進行交通影響評估，以證明從交通的角度而言，日後的發展項目可以接受。他亦表示，沙頭角路至有關用地的一段龍馬路會擴闊，以配合擬建的教育院校。一名委員再表示，教育院校日後所提供的學生宿位不少，寄宿學生對校舍外的便利店和食肆會有需求。該名委員建議周邊地區的土地用途應能方便向學生提供這類服務。另一名委員同意周邊地區的土地用途應作進一步檢討，以配合擬建教育院校學生的需要。

30. 另一名委員詢問有關用地是否方便易達。許先生回應說，該「政府、機構或社區(2)」用地主要是由北面經龍馬路進入，該條道路會擴闊，而在擬議教育院校建成後，龍馬路沿路屬於「住宅(丙類)」地帶的露天貯物用地，其露天貯物用途可能會逐步遷走。該「政府、機構或社區(2)」用地也可由南面的布格仔路前往，但該條路相對較斜和狹窄。

31. 鑑於委員認為要鼓勵「政府、機構或社區(2)」用地的發展項目採用創新的建築設計，秘書建議分區計劃大綱圖的《說明書》應作出修訂，加入這項要求。此外，亦應要求教育局提醒日後的辦學團體留意委員所關注的問題。委員同意這項建議，認為建議把建築物高度限制定為30米是恰當的。主席表示，規劃署稍後應檢討周邊地區的土地用途，以照顧擬建教育院校學生的需要，如有需要，便在下一輪修訂分區計劃大綱圖時加入相應的修訂。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》的修訂建議、《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/14A》(載於附件 II)(展示時將重新編號為 S/NE-LYT/15)及其《註釋》(載於附件 III)適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/14A》的經修訂《說明書》(載於文件

附件 IV)，並加入在會上提出的修訂，以說明城規會就草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。經修訂的《說明書》會連同龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖一併公布。

議程項目 8

第 16 條申請

[陳家樂先生此時返回席上。]

[公開會議]

A/FSS/209 擬改裝劃為「工業」地帶的上水彩暉街 6 號
(粉嶺上水市地段第 147 號)的整幢現有工業大廈，
以經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/209 號)

33. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生就這宗申請申報利益，表示他們現時與負責這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士此時仍未到席，而葉先生則已就未能出席會議致歉。

34. 秘書報告，申請人於二零一二年二月二十二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間準備進一步的資料，回應運輸署的意見。

35. 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 9

第 16 條申請

[劉志宏博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/146 在劃為「露天貯物」地帶的上水河上鄉
第 95 約地段第 91 號及第 94 號 A 分段餘段
闢設臨時貨櫃車停車場(包括輕重型貨車)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/146B 號)

簡介和提問部分

36. 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) 擬闢設臨時貨櫃車停車場(包括輕重型貨車)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示不反對這宗申請。然而，他於二零零九年收到兩宗有關申請地點的空氣和噪音滋擾的投訴，兩宗投訴均涉及一個車輛維修工場的營運。環保署曾進行實地調查，發現投訴地點的噪音水平可以接受，亦沒有聞到油漆的氣味。此外，環保署在該處附近進行視察時，亦沒有偵測到過量的噪音或臭味；以及
 - (ii) 民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的上水區議員、古洞北及古洞南的居民代表，以及河上鄉的原居民代表均反對這宗申請，主要理由是通往

申請地點的車輛通道不合標準但又繁忙，該發展項目會令車流增加，導致交通擠塞及對行人安全構成威脅，而且會對區內居民造成噪音滋擾和空氣污染，亦會破壞生態環境；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，包括兩份來自北區區議員，一份來自古洞北村的村代表，以及另一份來自市民。當中，一名北區區議員對這宗申請沒有意見，另外三名提意見人則表示反對，主要理由如下：
- (i) 河上鄉路是一條不合標準但又繁忙的道路，重型車輛經常使用該道路會導致交通擠塞，對其他道路使用者構成威脅，並影響區內村民的日常生活；
 - (ii) 交通流量增加會造成空氣污染、噪音及水污染，亦會破壞寧靜的環境；
 - (iii) 貨櫃車停車場會影響排水，造成水浸；

[劉志宏博士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍五年。有關評估撮錄如下：
- (i) 該發展項目與周邊的土地用途並非不相協調，亦大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向；
 - (ii) 這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬於第一類地區，城規會通常會從優考慮這類地區內的申請，而且各政府部門對這宗申請並無重大的負面意見。申請人已提供泊車及內部交通安排的技術評估資料，而運輸署原則上不反對這宗申請。建議申請人採取《處理臨時用途及露天

貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以解決環保署署長所擔心的問題。此外，亦建議在規劃許可加入附帶條件，限制營運時間和申請地點內闢設的泊車位數目上限，以解決對附近臨時住用構築物的居民所造成的環境滋擾問題；

- (iii) 預計申請所涉的發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，毗鄰的「露天貯物」地帶亦有用作貨櫃車停車場的其他同類申請，這些申請先前曾獲小組委員會批准；以及
- (iv) 當局收到區內居民和公眾的意見，表示反對這宗申請，理由是這宗申請或會導致交通擠塞、對行人安全構成威脅和造成空氣污染。不過，有關的政府部門(包括運輸署和環保署)對這宗申請沒有提出負面意見或反對。因此，建議加入相關的規劃許可附帶條件和指引性質的意見，以解決區內居民所擔心的環境問題。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一七年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，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，擬議的發展項目不得開放予公眾使用；

- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點停泊的車輛不得超過 25 架；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修及其他工場活動，亦不得上落貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，沿申請地點東北邊界流動的現有河道，其河堤近端三米以內的範圍不得有任何構築物或障礙物，以確保通往河道的通道暢通無阻；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交車輛通道、泊車及上落貨物設施的布局建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，車輛通道、泊車及上落貨物設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)提供，而有關設施必須符合運輸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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，滅火水源及消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二

年十一月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以便把在申請地點上搭建的構築物正規化。北區地政處不保證會批給短期豁免書。倘獲批豁免書，申請人必須履行政府認為適當的條款和條件，包括支付短期豁免書費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的下列意見：
 - (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構

築物，不得指定作根據這宗申請而獲核准的任何用途；

- (ii) 如擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士出任統籌人，負責統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築物的執法政策，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物；
 - (iv) 倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請人便須留意，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；
 - (v) 臨時改裝用作食堂連廚房／貯物室／電錶房或兩層高辦公室的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
 - (vi) 倘進行擬議的新工程(包括搭建任何臨時構築物)，申請人須根據《建築物條例》提出正式的申請；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道會經過一塊位於申請地點和河上鄉路之間的狹長土地，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；

- (f) 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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的下列意見：
 - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在擬議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)，則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。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (ii) 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安全規定；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的下列意見：
 - (i) 申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用。申請人須就擬議發展項目處理／排放污水的事宜，徵詢環保署的意見；以及
 - (ii) 在規劃許可有效期內，申請人須在渠務署以書面通知形式提出的限期內(例如 14 天)，容許渠務署的人員或代理人進入或穿越申請地點，以便視察／維修保養有關的河道。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/378 在劃為「農業」及「道路」地帶的
打鼓嶺坪輦路第 82 約政府土地
關設臨時電話機樓(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/378 號)

[鄭心怡女士此時到席。]

簡介和提問部分

40. 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) 擬關設的臨時電話機樓，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有提出任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍五年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 現時這宗申請提出關設的臨時電話機樓，是為打鼓嶺地區提供電話服務而設。電訊管理局總監對這宗申請沒有意見。申請地點先前涉及五宗作相同用途的申請，全部都是由現在這宗申請的申請人提交。現時這宗申請提出的用途、用地面積和界線、構築物數量及

建築物高度，均與上一次獲批准的申請相同，申請地點及周邊地區的規劃情況也無重大改變。上一次批給的規劃許可(申請編號A/NE-TKL/355)於二零一一年七月十五日被城規會撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，包括提交排水、美化環境及消防裝置建議。儘管如此，申請人提交現時這宗申請時已一併提交排水、美化環境及消防裝置建議，證明他有誠意履行相關的規劃許可附帶條件。因此，現時這宗申請可予從寬考慮；

- (ii) 申請所涉的用途規模細小，而且與四周的鄉郊特色並非不相協調，應不大可能會對周邊地區的環境、景觀、排水情況及交通造成不良影響。相關的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見。此外，有一份公眾意見書表示支持這宗申請，區內人士也不反對這宗申請；
- (iii) 申請地點位於日後的坪輦／打鼓嶺新發展區，而在根據新界東北新發展區研究而制訂的坪輦／打鼓嶺初步發展大綱圖上，該地點亦位於顯示為「道路」的地方。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，由於新發展區發展項目的地盤平整工程暫定於二零一七年動工，實際日期視乎新界東北新發展區研究的檢討結果而定，因此他不反對把申請地點闢作擬議的臨時用途五年。擬議的臨時用途只為期五年，預計不會妨礙落實新發展區計劃；
- (iv) 鑑於上兩次批給的規劃許可(申請編號A/NE-TKL/337和355)都因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此，若小組委員會就這宗申請批給規劃許可，建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，亦須告知申請人，若

再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後申請人再提交的申請將不會獲從寬考慮；

41. 丁女士回應委員的詢問時解釋，只有上兩次批給的規劃許可加入有關提交排水及消防裝置建議的附帶條件。由於申請人未有在指定期限內履行有關的規劃許可附帶條件，因此，該兩項規劃許可被撤銷。

[劉智斌博士此時離席。]

商議部分

42. 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，有效期為五年，至二零一七年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交並落實消防裝置建議，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

43. 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) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，日後再提出申請，小組委員會將不會從寬考慮；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點不屬於路政署的管轄範圍，若要在該處進行挖掘工程，申請人須向北區地政專員申請掘路許可證；
- (e) 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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現有的花槽不足以容納建議的那個數量的灌木，因此，美化環境建議須予修訂；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 倘在政府土地上的現有構築物是根據短期租約而搭建，但未經屋宇署批准，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；
 - (ii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動清拆根據短期租約在政府土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點

上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；

- (iii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程；
- (iv) 如機房由貨櫃臨時改裝而成，則屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (v) 根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/774 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下 R3-A 舖
經營商店及服務行業(蛋糕店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/774 號)

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

44. 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) 擬經營商店及服務行業(蛋糕店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 申請所涉的蛋糕店，與該工業樓宇及附近發展項目的土地用途並非不相協調。該工業樓宇地下一層及低層的其他單位和該樓宇附近亦有經營商店及服務行業的同類申請曾獲得批准；
 - (ii) 雖然申請處所正在經營的蛋糕店設有座位間，但申請人作出澄清，表示現時這宗申請(商店及服務行業)不涉及座位間，而在申請處所內的桌椅將會移走。倘這宗申請獲得批准，建議加入這方面的指引性質的條款；
 - (iii) 消防處處長表示，申請關設的蛋糕店的面積應計入該工業樓宇的合計商用樓面面積(460 平方米)。目前該樓宇經核准的合計商用樓面面積為 325.14 平方米，倘把申請處所的樓面面積(25.9 平方米)也計算在內，該樓宇的合計商用樓面面積為 351.04 平方米，沒有超出 460 平方米的准許上限；
 - (iv) 這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮準則，包括消防安全及交通方面。相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；

- (v) 當局沒有收到區內人士及公眾反對擬議發展項目的意見；
- (vi) 為免妨礙落實有關處所作為工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可。該許可只作為經營沒有任何座位間的「商店及服務行業(蛋糕店)」；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為讓小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所作為工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 申請人倘不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、門廊和樓層隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響。屋宇署收到有關食肆的牌照申請後，會視乎情況所需，制訂樓宇安全規定；
- (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安全規定。申請人須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/11 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第283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/DPA/NE-HH/11 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生告知小組委員會，對擬議規劃許可附帶條件第(c)段作出修訂的第11頁替代頁已在會上呈交。吳先生繼而簡介這宗申請，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保留，因為有一幅政府土地夾在申請地點與現有路徑之間，預料須清除該土地的植物，以便在施工期間闢設臨時通道及在完工後闢設與申請地點連接的行人徑。由於擬建的小型屋宇佔用申請地點所有地方，因此沒有空間可採取措施，以紓緩對景觀造成的影響。此外，毗連申請地點有一條河流，但申請人沒有提供資料，以證明擬議的發展項目不會對現有環境造成負面影響。他亦表示若批准這宗申請，會為在極具景觀價值地區內的同類新界豁免管制屋宇申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一羣共13名村民的公眾意見書。該羣村民表示，申請地點位於他們所住村落(海下村)的「白虎口」。自村民約於二百年前在海下村聚居以來，該村的祖先已協議後人不得在該村的「白虎口」建屋，以免影響祠堂的景觀。因此，海下村的村民反對這宗規劃申請；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，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 發展項目在施工期間或建成後應不會對天然河道、海洋水域及四周沿岸的環境造成污染。不過，環境保護署署長表示，雖然單單

一幢新界豁免管制屋宇不大可能會造成嚴重污染，但在申請地點邊界約 15 米外有一條水道，須加以保護，以防受到接駁不當污水渠的排放物污染。儘管如此，若申請獲得批准，上述的問題應可藉着附加相關的規劃許可附帶條件而解決；

(ii) 漁農自然護理署署長表示，有需要在擬議的地點內砍伐三棵未成齡樹及略為修剪申請地點正東面另外兩棵半成齡／成齡樹，但由於擬議地點內的樹木都有攀緣植物纏繞，而且狀況不佳，若無可避免要移除這些樹木，他也沒有很大意見。總城市規劃師／城市設計及園境表示，夾在申請地點與現有路徑之間有一幅政府土地，預料須清除該處的植物，以便在施工期間闢設臨時通道及在完工後闢設永久通道。他認為若批准這宗申請，會為在極具景觀價值地區內的同類新界豁免管制屋宇申請立下不良先例。漁農自然護理署署長說，由於申請地點位於植物茂生的斜坡，他不肯定為擬議發展項目進行削坡和地盤平整工程時，是否須清除植物／移除樹木，若然，較擬議地點更大的範圍及附近其他的天然生境便可能受到影響。不過，該地點位於一些休耕地、灌木及有攀緣植物纏繞的樹木覆蓋的緩坡上，而且與行人徑東面的大型林地分開。此外，申請地點與現有行人徑頗為接近(2 至 4 米)，為闢設臨時和永久通道而清除的植物所涉範圍預料不會太大。關於批准這宗申請會立下不良先例的憂慮，應注意的是，城規會會按每宗申請的情況作出評估；

(iii) 這宗申請符合臨時準則，因此可予從寬考慮。若申請獲得批准，政府部門所關注的問題可藉着附加規劃許可附帶條件而解決；以及

- (iv) 至於所收到的公眾意見書表示基於風水理由反對興建擬議小型屋宇的問題，應注意的是，風水並非城市規劃委員會的考慮因素。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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二零一六年二月二十四日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 為申請地點設計並設置排污設施，以及採取保護河流的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，發展項目在施工期間或建成後不可對天然河道、海洋水域及四周沿岸的環境造成任何污染，而擬議的發展項目也不可直接排出任何污水／渠水或其他廢水；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，該區沒有現成或已規劃鋪設的公共污水設施，而且在申請地點邊界約 15 米外有一條水道，須加以保護，以防受到接駁不當污水渠的排放物污染；

- (c) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請人須於建築工程展開前兩星期通知該處，以便該處職員在挖掘工程進行期間到場實地視察；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人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，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請人如在有關地段的範圍外進行渠務工程，施工前須諮詢地政總署大埔地政專員，並徵求有關地段的擁有人的同意；
- (e) 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)。根據所取得的電纜圖則，倘若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) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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
 - (iii) 申請人或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》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圖則；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連有關地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (i) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處便會處理有關的小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分，酌情批准有關申請，則申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其內部供水系統伸延，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。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約多個地段

興建五幢屋宇(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/2 號)

52. 秘書報告，申請人在二零一二年二月二十二日來信要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有足夠時間回應相關的政府部門就這宗申請所提出的意見。

53. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKP/3 擬在劃為「非指定用途」地帶的
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)

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 秘書報告說，鄭心怡女士就這宗申請申報利益，表示她是負責土瓜坪區一個住宅發展項目的認可人士。由於她的土瓜坪項目將會受申請地點上的擬建小型屋宇所影響，小組委員會同意要請鄭女士在會議討論此議項時暫時離席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，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 19 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示該區並沒有現成或已計劃鋪設的公共污水收集系統，他十分擔心水質可能會受到不良影響。有關的發展項目的規模如此大，會對附近水體的水質造成不良影響，因此，除非申請人能詳細建議一些證明有效的方法(例如公用廢水處理廠)確保污水的水質可以接受，否則他傾向不支持這宗申請；
 - (ii) 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，因為擬興建的那 19 幢屋宇布局雜亂無章，而且雖然屋宇位於鄉郊，但申請人卻沒有提出關於美化環境的建議，這樣會進一步降低該區的景觀質素和破壞景觀資源。擬建的屋宇令鄉村發展項目伸延至北面海岸育有多個生物品種的泥灘和河口紅樹林，對該區的景觀資源造成負面影響；

[陳炳煥先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 805 份公眾意見書，來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、香港觀鳥會、大澳環境及發展關注學會、綠色大嶼山協會、兩名創建香港的成員、西貢之友、一名立法會議員、四名原居民代表和 794 名市民。世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、

香港觀鳥會、大澳環境及發展關注學會、綠色大嶼山協會及六名市民表示反對這宗申請或對這宗申請有負面意見，他們的主要意見撮錄如下：

- (i) 擬議的發展項目不符合該區的整體規劃意向；
- (ii) 擬議的發展項目及其相關建築活動會破壞及污染高塘口的河流和沿岸地帶，對該區的自然景觀、野生生物和海洋生態造成不良影響；
- (iii) 在土瓜坪的紅樹林區曾發現受保護的物種水蕨，擬議的發展項目會威脅該區的珍貴物種和附近的紅樹林；
- (iv) 西貢東以優美的生態環境聞名，實不應進行大型村屋發展項目；
- (v) 發展擬議的小型屋宇會令人流和車流增加，危及該區的土生和稀有動物；
- (vi) 該區並沒有污水處理設施，進行建築工程和建成後的小型屋宇會污染河流，對生態造成嚴重和長遠的破壞；
- (vii) 現時並沒有正式和合法的車輛通道通往申請地點。在進行建築工程的階段，出入申請地點的重型車輛對周邊生態和行人安全都會造成負面影響。其後擬議發展項目亦要興建通道，屆時又會對周邊的郊野公園造成不良影響；
- (viii) 申請地點過往曾進行違例的地盤平整工程，由於沒有合資格人士監督工程，其安全性令人存疑。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類發展項目立下不良先例，助長先破壞而後才提出發展申請的行為；

- (ix) 當局尚未為該區訂定適當的土地用途和清晰的規劃意向，現階段不應批准在區內進行任何發展項目，因此這宗申請應延後考慮。
- (e) 兩名創建香港成員提交的意見書及西貢之友和其他市民提交的共 711 封內容劃一的信都反對在擬備分區計劃大綱圖前繼續處理和批准涉及發展審批地區圖的申請，理由如下：
- (i) 擬議的小型屋宇發展項目布局雜亂無章，又十分接近紅樹林和郊野公園；
 - (ii) 申請人並沒有根據《環境影響評估條例》進行評估，也沒有評估擬議發展項目及相關建築活動在交通、排水和排污方面會如何影響該區的景貌和天然環境。此外，倘批准這宗申請，就是姑息試圖「先破壞，後發展」的行爲，這樣會立下不良先例，令其他郊野公園不包括的土地也出現這種行爲；
 - (iii) 該區的發展欠缺符合可持續發展原則的計劃，基建設施亦不足；
 - (iv) 繼續處理及批准這宗規劃申請，與政府有關「郊野公園不包括的土地」的政策不一致，亦會影響城規會對該區日後用途所作的決定；
 - (v) 為公平起見，那些在二零一零年七月已展開的小型屋宇建築工程可准予繼續進行，但那些獲地政總署批准而建築工程尚未展開的發展項目則要延期處理，直至當局決定了該區的適當用途為止。至於其他規劃申請，則要延至發展審批地區圖的時限屆滿，並以分區計劃大綱圖取代時才處理。
- (f) 一名立法會議員提及現在這宗申請和附近另外兩宗申請的情況，表示擔心大型的小型屋宇發展項目會

對沿岸的天然景觀、紅樹林和泥灘造成負面影響。該名議員要求城規會認真考慮該區的生態價值、擬議發展項目的規模和發展審批地區圖的規劃意向。由於該區的土地用途未經詳細分析，又尚未研究基礎設施是否足夠，現階段不應批准這宗申請；

(g) 另外 77 名市民對這宗申請提出了不同的反對意見，他們的主要意見撮錄如下：

(i) 目前並沒有車輛通道通往申請地點，如要闢設通道通往申請地點，不論有關通道是臨時還是永久的，都會對該區的自然環境有不良影響；

(ii) 這宗申請是一宗試圖「先破壞，後發展」的個案。倘批准這宗申請，會為附近另外兩宗擬發展小型屋宇的同類申請立下不良先例，在建築工程進行期間及之後亦會損害周邊地區的環境；

(iii) 擬議的發展項目位於一個無人居住的地區，所涉小型屋宇的布局雜亂無章，又十分接近紅樹林、海草和郊野公園；

(iv) 申請地點位於西貢東郊野公園及西貢西郊野公園之間，在發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地區，規劃用途並非興建村屋。城規會應拒絕這宗申請，以免發展商破壞天然環境和生態；

(v) 擬議的發展項目有損公眾利益，亦不符合當局要保護郊野公園不包括的土地的既定政策。以發展項目的規模，加上其位置十分接近紅樹林，擬建小型屋宇與周邊的天然環境並不協調；

(vi) 擬建的小型屋宇並非供土瓜坪的原居民居住，而是旨在牟利的大型住宅發展；

- (vii) 土瓜坪是遠足、旅遊和進行水上運動的熱門地點，申請地點四周風景優美、景致天然，實值得保護；
 - (viii) 連接申請地點的基建設施不足，倘建造通道和擬議的小型屋宇，會導致附近的郊野公園受到破壞，污染海岸區及威脅野生生物和稀有紅樹林的生境；
 - (ix) 申請人並沒有評估擬議用途和相關建築活動對周邊環境的影響，顯示他們並不關心土瓜坪的景觀和生態價值；
 - (x) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令全港的同類海岸區受到廣泛破壞；
 - (xi) 有關建議可能會對棲息於荒廢村屋的蝙蝠羣有不良影響；
- (h) 有一份由四名原居民代表提交的公眾意見書支持興建擬議的小型屋宇。提意見人亦表示不滿原居村民興建小型屋宇的傳統權益被剝奪，他們促請城規會批准在土瓜坪的「鄉村範圍」內發展小型屋宇。另有一份公眾意見書只是表示「請保護土瓜坪」，並沒有說明支持還是反對這宗申請；
- (i) 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，有關評估撮述如下：
- (i) 申請地點的位置靠近高塘口景色優美的海旁，因此這宗申請與該區現有的天然環境並不協調；
 - (ii) 該區並沒有現成及已計劃鋪設的公共污水渠。擬議發展項目將會使用化糞池。環保署署長十分擔心水質可能會受到不良影響。發展項目的規模如此大，會對附近水體的水質

造成不良影響。然而，申請書內並沒有足夠資料處理環保署署長關注的問題；

- (iii) 申請書內並沒有足夠的資料說明如何處理漁護署署長關注的生態和視覺質素問題。此外，一些擬建屋宇的位置十分接近天然河流，該河沿岸地帶亦可能會受到影響。另外，這宗申請要進行的建築和土方工程有相當規模，看來亦難免會對郊野公園的生態和視覺質素造成負面影響；
- (iv) 在景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬興建的 19 幢屋宇布局雜亂無章，又沒有美化環境建議，對北面的海岸景觀資源會有不良影響，這些屋宇亦會令郊區的鄉村發展變得雜亂無序，進一步破壞該區的景觀質素和景觀資源。倘批准這宗申請，會為具高景觀價值地區的其他同類申請立下不良先例，倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會降低該區的整體環境質素；
- (v) 申請地點位於偏遠地點，並沒有車輛通道。申請人沒有提供足夠資料說明現有那條狹窄的行人徑如何能應付日後居民的需要。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為批准申請會為日後的同類申請立下不良先例；
- (vi) 土木工程拓展署土力工程處處長表示擬建屋宇第 39、40、43 和 44 號位於陡峭的天然山坡下，情況達到要進行天然山坡災害研究的警戒水平。可是，申請人沒有在申請書內提供相關的評估資料，說明如何處理他所關注的問題；
- (vii) 在申請地點北鄰有一宗編號 A/DPA/NE-TKP/4 的同類申請，擬興建 16 幢小型屋宇。小組委員會於二零一一年七

月二十二日決定拒絕該宗申請，理由包括擬議的小型屋宇發展項目與現有的天然環境並不協調；申請人建議用化糞池處理排放的污水的安排不能接受；申請人未能證明擬建的小型屋宇不會對該區的環境和生態造成負面影響及能為該等小型屋宇安排正式的通道；以及倘批准申請，會立下不良先例。因此，倘批准現在這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；

- (viii) 大部分公眾意見書(805份意見書中佔803份)都反對有關建議或對該建議有負面意見，主要理由是發展項目會對該區的自然生境和野生生物、水質、環境、生態和景觀造成不良影響。對於有意見認為應延期考慮所有規劃申請，直至擬備了分區計劃大綱圖為止，要留意的是，制定發展審批地區圖並非為了禁止進行發展，而是要對該區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析及研究，才劃定適當的土地用途。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可以按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮；以及
- (ix) 雖然擬議的小型屋宇發展項目完全位於土瓜坪村的「鄉村範圍」內，而該村亦有小型屋宇申請尚未處理，但這宗申請並不符合「臨時準則」，因為發展項目與周邊的天然環境不相協調，申請人亦未能證明有關建議不會對該區的土力情況、景觀、水質、環境和生態造成不良影響。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

[陳炳煥先生此時離席。]

商議部分

57. 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 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」，因為發展項目與周邊的天然環境不相協調，申請人亦未能證明有關建議不會對該區的土力情況、景觀、水質、環境和生態造成不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，周邊的整體環境質素會下降。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKP/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的
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)

簡介和提問部分

58. 秘書報告說，鄭心怡女士就這宗申請申報利益，表示她是負責土瓜坪區一個住宅發展項目的認可人士。小組委員會得悉鄭女士當時已暫時離席。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，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宗申請，因為申請人並沒有提交申請地點的非建築用地的美化環境建議。擬建的屋宇令鄉村發展項目伸延至近北面海岸育有多個生物品種的泥灘和河口紅樹林，對該區的景觀資源造成負面影響。擬建的兩幢屋宇會令郊區的鄉村發展變得雜亂無序，進一步破壞該區的景觀質素和景觀資源。倘這宗申請獲得批准，須訂定規劃許可附帶條件，規定申請人提交及落實美化環境建議；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 793 份公眾意見書，來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、香港觀鳥會、大澳環境及發展關注學會、綠色大嶼山協會、綠色動物協會有限公司、兩名創建香港的成員、西貢之友、一名立法會議員、四名原居民代表和 781 名市民。世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、香港觀鳥會、大澳環境及發展關注學會、綠色大嶼山協會、綠色動物協會有限公司及五名市民表示反對這宗申請或對這宗申請有負面意見，他們的主要意見撮錄如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合該區的整體規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展項目及其相關建築活動會破壞及污染高塘口的河流和沿岸地帶，對該區的自然景觀、野生生物和海洋生態造成不良影響；
 - (iii) 在土瓜坪的紅樹林區曾發現受保護的物種水蕨，擬議的發展項目會威脅該區的珍貴物種和附近的紅樹林；
 - (iv) 西貢東以優美的生態環境聞名，實不應進行大型村屋發展項目；

- (v) 發展擬議的小型屋宇會令人流和車流增加，危及該區的土生和稀有動物；
 - (vi) 該區並沒有污水處理設施，進行建築工程和建成後的小型屋宇會污染河流，對生態造成嚴重和長遠的破壞；
 - (vii) 現時並沒有正式和合法的車輛通道通往申請地點。在進行建築工程的階段，出入申請地點的重型車輛對周邊生態和行人安全都會造成負面影響。擬議發展項目亦要興建通道，這樣又會對周邊的郊野公園造成不良影響；
 - (viii) 申請地點過往曾進行違例的地盤平整工程，由於沒有合資格人士監督工程，其安全性令人存疑。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類發展項目立下不良先例，助長先破壞而後才提出發展申請的行為；
 - (ix) 當局尚未為該區訂定適當的土地用途和清晰的規劃意向，現階段不應批准在區內進行任何發展項目，因此這宗申請應延後考慮。
- (e) 兩名創建香港成員提交的意見書及西貢之友和其他市民提交的共 711 封內容劃一的信都反對在擬備分區計劃大綱圖前繼續處理和批准涉及發展審批地區圖的申請，理由如下：
- (i) 擬議的小型屋宇發展項目布局雜亂無章，又十分接近紅樹林和郊野公園；
 - (ii) 申請人並沒有根據《環境影響評估條例》進行評估，也沒有評估擬議發展項目及相關建築活動在交通、排水和排污方面會如何影響該區的景貌和天然環境。此外，倘批准這宗申請，就是姑息試圖「先破壞，後發展」的行為，這樣會立下不良先例，令其他郊野公園不包括的土地也出現這種行為；

- (iii) 該區的發展欠缺符合可持續發展原則的計劃，基建設施亦不足；
 - (iv) 繼續處理及批准這宗規劃申請，與政府有關「郊野公園不包括的土地」的政策不一致，亦會影響城規會對該區日後用途所作的決定；
 - (v) 為公平起見，那些在二零一零年七月已展開的小型屋宇建築工程可准予繼續進行，但那些獲地政總署批准而建築工程尚未展開的發展項目則要延期處理，直至當局決定了該區的適當用途為止。至於其他規劃申請，則要延至發展審批地區圖的時限屆滿，並以分區計劃大綱圖取代時才處理。
- (f) 一名立法會議員提及現在這宗申請和附近另外兩宗申請的情況，表示擔心大型的小型屋宇發展項目會對沿岸的天然景觀、紅樹林和泥灘造成負面影響。該名議員要求城規會認真考慮該區的生態價值、擬議發展項目的規模和發展審批地區圖的規劃意向。由於該區的土地用途未經詳細分析，又尚未研究基建設施是否足夠，現階段不應批准這宗申請；
- (g) 另外 66 名市民對這宗申請提出了不同的反對意見，他們的主要意見撮錄如下：
- (i) 目前並沒有車輛通道通往申請地點，如要闢設通道通往申請地點，不論有關通道是臨時還是永久的，都會對該區的自然環境有不良影響；
 - (ii) 這宗申請是一宗試圖「先破壞，後發展」的個案。倘批准這宗申請，會為附近另外兩宗擬發展小型屋宇的同類申請立下不良先例，在建築工程進行期間及之後亦會損害周邊地區的環境；

- (iii) 擬議的發展項目位於一個無人居住的地區，所涉小型屋宇的布局雜亂無章，又十分接近紅樹林、海草和郊野公園；
- (iv) 申請地點位於西貢東郊野公園及西貢西郊野公園之間，在發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地區，規劃用途並非興建村屋。城規會應拒絕這宗申請，以免發展商破壞天然環境和生態；
- (v) 擬議的發展項目有損公眾利益，亦不符合當局要保護郊野公園不包括的土地的既定政策。以發展項目的規模，加上位置十分接近紅樹林，擬建小型屋宇與周邊的天然環境並不協調；
- (vi) 擬建的小型屋宇並非供土瓜坪的原居民居住，而是旨在牟利的大型住宅發展；
- (vii) 土瓜坪是遠足、旅遊和進行水上運動的熱門地點，申請地點四周風景優美、景致天然，實值得保護；
- (viii) 連接申請地點的基建設施不足。倘建造通道和擬議的小型屋宇，會導致附近的郊野公園受到破壞，污染海岸區及威脅野生生物和稀有紅樹林的生境；
- (ix) 申請人並沒有評估擬議用途和相關建築活動對周邊環境的影響，顯示他們並不關心土瓜坪的景觀和生態價值；
- (x) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令全港的同類海岸區受到廣泛破壞；
- (xi) 有關建議可能會對棲息於荒廢村屋的蝙蝠羣有不良影響；

- (h) 有一份由四名原居民代表提交的公眾意見書支持興建擬議的小型屋宇。提意見人亦表示不滿原居村民興建小型屋宇的傳統權益被剝奪，他們促請城規會批准在土瓜坪的「鄉村範圍」內發展小型屋宇；
- (i) 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，有關評估撮述如下：
- (i) 申請地點的位置靠近高塘口景色優美的海旁，因此這宗申請與該區現有的天然環境並不協調；
- (ii) 該區並沒有現成及已計劃鋪設的公共污水渠，但環保署署長表示由於擬議的發展項目規模細小，單單這宗申請應不會造成嚴重的污染；
- (iii) 雖然申請地點只是長有青草和常見品種的灌木，但漁護署署長認為，倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，令其他同類申請擴散至該區；
- (iv) 在景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請人並沒有提交申請地點的非建築用地的美化環境建議。擬建的屋宇對北面的海岸景觀資源會有不良影響，亦會令郊區的鄉村發展變得雜亂無序，進一步破壞該區的景觀質素和景觀資源。倘批准這宗申請，會為具高景觀價值地區的其他同類申請立下不良先例，倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會降低該區的整體環境質素；
- (v) 申請地點位於偏遠地點，並沒有車輛通道。申請人沒有提供足夠資料說明現有那條狹窄的行人徑如何能應付日後居民的需要。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為批准申請會為日後的同類申請立下不良先例；

- (vi) 在申請地點北鄰有一宗編號 A/DPA/NE-TKP/4 的同類申請，擬興建 16 幢小型屋宇。小組委員會於二零一一年七月二十二日決定拒絕該宗申請，理由包括擬議的小型屋宇發展項目與現有的天然環境並不協調；申請人建議用化糞池處理排放的污水的安排不能接受；申請人未能證明擬建的小型屋宇不會對該區的環境和生態造成負面影響及能為該等小型屋宇安排正式的通道；以及倘批准申請，會立下不良先例。因此，倘批准現在這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；
- (vii) 公眾意見書大部分(793 份意見書中佔 792 份)都反對有關建議或對該建議有負面意見，主要理由是發展項目會對該區的自然生境和野生生物、水質、環境、生態和景觀造成不良影響。對於有意見認為應延期考慮所有規劃申請，直至擬備了分區計劃大綱圖為止，要留意的是，制定發展審批地區圖並非為了禁止進行發展，而是要對該區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析及研究，才劃定適當的土地用途。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可以按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮；以及
- (viii) 雖然擬議的小型屋宇發展項目完全位於土瓜坪村的「鄉村範圍」內，而該村亦有小型屋宇申請尚未處理，但這宗申請並不符合「臨時準則」，因為發展項目與周邊的天然環境不相協調，申請人亦未能證明有關建議不會對該區的土力情況、景觀、水質、環境和生態造成不良影響。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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 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」，因為發展項目與周邊的天然環境不相協調，申請人亦未能證明有關建議不會對該區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，周邊的整體環境質素會下降。

議程項目 16 至 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKP/7 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/7 號)

A/DPA/NE-TKP/8 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/8 號)

A/DPA/NE-TKP/9 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/9 號)

A/DPA/NE-TKP/10 擬在劃為「非指定用途」地帶的

西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/10 號)

A/DPA/NE-TKP/11 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/11 號)

A/DPA/NE-TKP/13 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 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/DPA/NE-TKP/13 號)

簡介和提問部分

62. 小組委員會備悉這六宗申請性質相似，而且各申請地點位於發展審批地區圖上的同一「非指定用途」地帶內，彼此相鄰，因此，小組委員會同意一併考慮這六宗申請。

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 各宗申請擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點侵佔上段間接集水區，而且所在地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁，故這宗申請並不符合「臨時準則」；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點位於集水區內，該處沒有公共排水渠。為免法令指定的飲用水水源受到污染，他不支持這宗申請。他亦表示，就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點均位於寧靜的鄉郊，景觀價值高。擬建的屋宇位於看似是休耕農地的草地上，正正在現時北潭凹村範圍與南面郊野公園伸延過來的一片林地的邊緣的中間。申請地點是野草叢生的平地，預計該處現有的景觀資源不會受到嚴重影響。不過，擬議的發展項目會鼓勵人們在該處進行其他同類的發展項目，累積影響所及，會令鄉郊地方出現雜亂無章的鄉村發展項目，因此，從景觀規劃角度而言，她對這宗申請有些保留；
- (d) 就編號 A/DPA/NE-TKP/7 至 10 的申請而言，當局在法定公布期的首三個星期內，就這四宗申請分別收到九份公眾意見書，分別來自綠色動物協會及八名市民。綠色動物協會和其中五名市民反對這四宗申請，主要理由包括倘這四宗申請獲得批准，會為日後的同類發展項目立下不良先例，助長先破壞而後才提出發展申請的行為；西貢東以優美生態環境聞名，實不應進行大型村屋發展項目；人流和車流增加會危及區內的土生及稀有動物；以及區內並無污水處理設施，進行建築工程和建成後的小型屋宇會污染該些河流，對生態造成嚴重和長遠的破壞。其餘三名市民亦反對這四宗申請，理由包括擬議的發展項目對水質和生態造成不良影響；在施工期間和小型屋宇入伙後，進出北潭凹村會有問題；待當局訂定了該區日後的用途地帶及土地用途後，才考慮這四宗申請會比較合理；大部分區內居民都反對這四宗申請；有關建議或會損害或毀掉周邊一些甚或

全部樹木；以及這四宗申請並無包括任何闢設社區空間的計劃，例如休憩處、休憩用地和停車場；

- (e) 就編號 A/DPA/NE-TKP/11 的申請而言，當局在法定公布期的首三個星期內收到七份公眾意見書，分別來自綠色動物協會和六名市民。綠色動物協會、其中四名市民及兩名個別人士均反對這宗申請，理由跟反對編號 A/DPA/NE-TKP/7 至 10 的申請相似；
- (f) 就編號 A/DPA/NE-TKP/13 的申請而言，當局在法定公布期的首三個星期內收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)及三名市民。嘉道理農場建議小組委員會拒絕／凍結這宗申請，主要理由是該區被連接西貢東及西貢西郊野公園的次生林地包圍，周邊地區有具保育價值的生物品種(例如東亞豪豬和香港鬥魚)出沒。區內的水道是北潭涌的上游分支，進入那些水道的徑流都會向下流，影響北潭涌河。擬議的發展項目及可能須進行的相關道路擴闊工程或會對生態造成不良影響。批准這宗申請，會鼓勵人們提出更多有違政府意向的同類申請。其餘三名市民亦反對這宗申請，理由跟市民反對編號 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 的申請相似。提意見人亦表示，區內山谷的生態系統獨特，當中包括一些池塘、水道和高質素的牧草，為本港的野牛提供重要的棲息環境；
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 11 及第 12 段所作的評估，規劃署不支持這六宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠。環保署署長認為，就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受。由於申請書中並無資料證明集水區內的水質不會受到擬議的發展項目所影響，有關的建議並不符合「臨時準則」(i)項，因此，

水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都不支持這六宗申請；

- (ii) 景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點位於寧靜的鄉郊，景觀價值高。雖然她預計該處現有的景觀資源不會受到嚴重影響，不過，擬議的發展項目會鼓勵人們在該處進行其他同類的發展項目，累積影響所及，會令鄉郊地方出現雜亂無章的鄉村發展項目，因此，從景觀規劃角度而言，她對這宗申請有些保留；
- (iii) 在法定公布期內接獲的公眾意見書全都反對這六宗申請，主要理由是排水、排污、水質、交通、生態和景觀方面會受到不良影響。至於有公眾意見建議凍結這六宗申請，須留意的是，制定發展審批地區圖的目的並不是要禁止發展，而是要在該區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析和研究，才劃定土地用途。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮；以及
- (iv) 雖然擬議的小型屋宇發展項目完全位於北潭凹村的「鄉村範圍」內，而該村亦有小型屋宇申請尚未處理，但這六宗申請不符合「臨時準則」，因為申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠，而申請人亦未能證明有關的建議不會對該區的水質造成不良影響。

64. 委員並無就這六宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這六宗申請。委員繼而審閱有關的文件第 13 段(編號 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 的申請)

及第 12 段(編號 A/DPA/NE-TKP/13 的申請)所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕編號 A/DPA/NE-TKP/7、8、9、10、11 及 13 的申請的理由是：

- (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」，因為申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠，而申請人亦未能證明有關的建議不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的水質造成不良影響。

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-KLH/436 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑泰亨村第7約地段第75號餘段(部分)及毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房)及挖土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/436 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，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)及進行的挖土工程；

- (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或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署大埔民政事務專員也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 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的污水泵房及相關的挖土工程是「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程計劃」的一部分，以收集泰亨村的污水並把污水輸往石湖墟污水處理廠作適當的處理和排放。擬議的發展項目沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為該發展項目是公用事業設施裝置，覆蓋範圍不大，又切合區內村民的需要，而且當污水收集系統工程計劃完成後，鄉村範圍內的水質將得以改善。大埔地政專員對這宗申請沒有意見，並表示有關的地點沒有涉及任何小型屋宇申請；
 - (ii) 經仔細考慮技術理由及進行諮詢後，渠務署認定申請地點是闢設擬議污水泵房的最適合地點。該署已諮詢大埔鄉事委員會、有關的村代表、區內村民及大埔區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會，他們大致上支持進行擬議的污水收集系統工程計劃，包括闢設擬議的污水泵房，以紓緩水污染的問題及改善該區的水質。擬議的污水收集系統工程亦根據適用於《水污染管制(排污設備)規例》(第 358 章附屬法例)第 26 條的《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)於二零一一年十二月二十二日獲得批准；
 - (iii) 申請地點在泰亨村內，最接近的易受影響設施在其東面約 45 米之處。擬建泵房的泵水設施將設於地底一個密封的鋼筋混凝土構築

物內，該構築物有隔音氣窗，能把可能造成的噪音影響盡量減低，另外，亦會安裝除臭設備，消除擬建泵房所產生的臭氣。實施申請人建議的紓緩措施後，擬議的污水泵房在興建和運作階段，應不會對附近易受影響的設施造成噪音、氣味和其他環境方面的問題。環境保護署署長不反對這宗申請；

- (iv) 雖然申請地點位於集水區內，但申請人已提出紓減影響措施和應變方案，盡量減低污水溢往周邊地區的風險。只要規劃許可附加條件，水務署總工程師／發展(2)便不反對這宗申請；
- (v) 擬議的泵房高約 5.6 米，總樓面面積約 198 平方米，與周邊的景觀特色並非不協調。由於申請地點是空置的，現時沒有樹木，預計景觀資源不會受到嚴重的不良影響，而且申請人亦已就泵房提出美化環境的建議。只要規劃許可附加條件，規定申請人落實美化環境建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境便不反對這宗申請；
- (vi) 有關民政事務總署大埔民政事務專員關注擬議的發展項目會影響行人徑的問題，申請人會重新闢設連接南端一幅空置政府土地的行人徑，村民仍可使用該行人徑；以及
- (vii) 當局沒有收到區內人士或公眾的意見表示反對擬議的發展項目。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月二十四日止；除非在該日

期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須全面落實文件附錄 Ia 的規劃綱領所列各項建議的紓減影響措施；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減低對申請地點西北面的樹木(文件的圖 A-4 a)的影響；
- (d) 遵從文件附錄 II 所載各項由水務署總工程師／發展(2)提出的條件；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署負責維修保養(文件的圖 A-2)；
- (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)。根據所取得的電纜圖則，倘若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) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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
 - (iii) 申請人及／或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) 留意地政專員的意見，申請人須遵從在二零零三年十月十七日發出的環境運輸及工務局技術通告(工務)第 27/2003 號所載的規定及程序，並向地政處申請批撥政府土地，以落實興建擬議的污水泵房；
- (h) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道(文件的圖 A-2 a)並非由運輸署負責管理，申請人須向地政總署查核該鄉村通道所在土地的類別，並須視察整條通道和進行所需的影響評估，確保該通道適合作預定用途，亦須進行所需的改善工程，以減低擬議發展項目所產生的滋擾和影響。另一選擇是，申請人可考慮闢設一條連接擬議泵房的獨立維修通道。申請人須注意，現有的鄉村通道及日後闢設通往擬議泵房的任何維修通道都不是由運輸署負責管理；以及
- (i) 留意民政事務總署大埔民政事務專員的意見，有一條行人徑會受擬議的發展項目影響(文件的圖 A-2)，故建議申請人闢設另一條通道，除非受影響村民認為沒有此需要。

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-LT/438A 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村大芒峯第 8 約地段
第 258 號 A 分段第 2 小分段及
第 258 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/438 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署大埔民政事務專員亦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 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估內容撮錄如下：
 - (i) 從農業的角度而言，漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請。雖然如此，但這宗申請大致符合「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」)，因為擬建的小型屋宇完全位於大芒峯村的「鄉村範圍」內，

而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地大體上供不應求；另外擬建小型屋宇的排污設施亦可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統；

- (ii) 申請地點位於集水區內。由於擬建小型屋宇的排污設施可經地段第 258 號餘段接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，因此環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請，但有關的屋宇建造工程不應在已計劃鋪設的污水收集系統竣工前展開。就此而言，當局建議訂定指引性質的條款，規定擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統網絡完成後才可展開；
- (iii) 鑑於擬建屋宇之上是陡斜的天然山坡，符合須進行天然山坡風險研究的警戒準則，土木工程拓展署土力工程處處長建議申請人進行該項研究，並在有需要時提供適當的緩解措施，作為有關發展的一部分。當局建議訂定相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交天然山坡風險研究，並落實研究內所確定的緩解措施，以回應土木工程拓展署土力工程處處長關注的問題；
- (iv) 當局沒有收到區內人士對擬議發展提出反對，也沒有接獲公眾的意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年二月二十四日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交天然山坡災害研究並落實所確定的紓緩措施，而有關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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統網絡完成後才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 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、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的建造和維修保養，並自費把擬建屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠。排污接駁點須設於申請地點內；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點附近現時沒有公共雨水排放系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水排放系統，申請人須為擬議發展項目設置符合渠務署要求的合適雨水排放系統。申請人／業權人須妥善保養有關的排水系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。至於污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放事宜，徵詢環保署署長的意見。關於何時有污水設施可供接駁，則須詢問渠務署總工程師／工程管理；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即文件的圖 A-2 所示的擬設公共污水收集系統會因應實際的地盤情況作出修改。申請人如需要有關工程的詳細資料，可與該署的顧問奧雅納香港公司聯絡(電話：2268 3404)；
- (g) 留意文件附錄 IV 第 4 段水務署總工程師／發展(2) 的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即有關進行天然山坡風險研究的規定可能會對工程成本構成重大影響，令擬議發展項目不符合經濟原則。申請人如認為擬議發展項目符合經濟原則，並希望實施申請地點的發展項目，便須進行天然山坡風險研究，並在有需要時提供適當的緩解措施，作為擬議發展項目的一部分；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向大埔地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》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圖則；

- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養(文件的圖A-2)；
- (l) 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一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(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，應要求供電商遷移地底電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬建的構築物；以及
 - (ii) 申請人及／或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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (m) 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 24 至 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/442 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村太陽峯村第 8 約地段第 261 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/442 號)

A/NE-LT/443 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 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/443 號)

A/NE-LT/444 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/444 號)

簡介和提問部分

74. 小組委員會備悉這三宗申請性質相似，而且申請地點位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，彼此相鄰，因此，小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 三宗申請各擬建一幢屋宇(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，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這三宗申請各收到一份公眾意見書(以兩封信提交)，來自大陽輦一名原居村民。提意見人認為擬建的小型屋宇並非位於「鄉村式發展」地帶內，因此，該私人發展商建議的發展項目會破壞附近的林地，並會影響山坡的穩定性、該區的鄉郊景致及其祖墳的風水。他

亦擔心進行擬議的發展項目後，再加上附近已建成的村屋和小型屋宇申請，長此下去，會對周邊地區的環境、交通和消防安全造成不良影響，亦會造成社會問題，令居民之間出現衝突；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這三宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 雖然從農業角度而言，漁護署署長因為申請地點的復耕潛力高而不支持這三宗申請，但現在這三宗申請提出興建的小型屋宇大致符合「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」，因為該等小型屋宇完全位於大陽輦村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。另外，該等小型屋宇可接駁區內已計劃鋪設的污水收集系統；

(ii) 申請地點位於集水區內，申請人已提交進一步的資料，證明擬建的小型屋宇能接駁污水收集系統。由於該等小型屋宇可經地段第 261 號餘段接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，因此環保署署長和渠務署總工程師／發展(2)均不反對這三宗申請。關於這方面，建議在批給編號 A/NE-LT/442 及 443 兩宗申請的規劃許可加入一項指引性質的條款，訂明擬議小型屋宇的實際建造工程必須在公共污水收集網絡建成後才可展開；

(iii) 鑑於申請地點位於陡峭的天然山坡之下，按照相關標準，情況已達必須進行天然山坡災害研究的警戒水平，土木工程拓展署土力工程處處長告知申請人須進行天然山坡災害研究，並按需要採取合適的紓減影響措施，作為發展項目的一部分。因此，建議加入有關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所確定的紓

減影響措施，以解決土木工程拓展署土力工程處處長所關注的問題；以及

- (iv) 有一份公眾意見書表示反對這三宗申請，理由是擬議的發展項目並非位於「鄉村式發展」地帶內，而是在「綠化地帶」內，這樣會破壞附近的林地，並會影響山坡的穩定性、該區的鄉郊景致及提意見人祖墳的風水，長此下去，亦會對周邊地區造成不良影響。須留意的是，擬建的屋宇其實位於「農業」地帶內而非公眾意見書所說的「綠化地帶」內，而城規會在評審規劃申請時，風水並非一個重要的考慮因素。至於公眾擔心擬議發展項目的地盤平整工程及在附近的山坡建造行人通道會對景觀造成不良影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出申請人不會進行任何地盤平整工程，亦不會為擬議的發展項目建造行人通道，因此她不反對這三宗申請。申請人亦再次確實表示，發展項目不會涉及任何地盤平整工程及行人通道的建造工程。因此，建議按照規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的提議，加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。至於公眾意見認為交通和消防安全會受到影響，運輸署署長及消防處處長對這方面並沒有進一步的意見。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

編號 A/NE-LT/442、443 及 444 的申請

77. 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二零一六年二月二十四日止。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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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；
- (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；以及
- (f) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所確定的紓減影響措施，而有關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。

編號 A/NE-LT/442 及 443 的申請：

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程必須在公共污水收集網絡建成後才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 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、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦須負責該系統的建造和維修保養，並自費把擬建

屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠。排污接駁點須設於申請地點內；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須為擬議的發展項目鋪設妥善的雨水排放系統，而有關系統必須符合渠務署的要求。申請人／擁有人須妥善保養該雨水排放系統，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作出彌償，無須政府負責。至於污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放事宜，徵詢環保署署長的意見，並須詢問渠務署總工程師／工程管理何時有污水設施可供接駁；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，該署會按申請地點的實際情況修訂圖 A-2 所示的擬議公共污水收集系統。申請人可聯絡其顧問奧雅納工程顧問（電話：2268 3614），了解該工程計劃的詳情；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於附錄 VI 第 4 段；
- (h) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，進行天然山坡災害研究所涉及的成本可能極高，令擬議的發展項目在經濟上不可行。倘申請人認為經濟上可行，希望在申請地點落實擬議的發展項目，便須進行天然山坡災害研究，並按需要採取合適的紓減影響措施，作為發展項目的一部分；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政專員提交所須的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士作業備考》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；

- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養(文件的圖A-2)；
- (l) 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，如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) 若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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，移離擬議構築物的附近；
 - (iii) 申請人及／或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) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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。

編號 A/NE-LT/444 的申請：

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (b) 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、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須自費把擬建屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠。排污接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須為擬議的發展項目鋪設妥善的雨水排放系統，而有關系統必須符合渠務署的要求。申請人／擁有人須妥善保養該雨水排放系統，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作出彌償，無須政府負責。至於污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放事宜，徵詢環保署署長的意見，並須詢問渠務署總工程師／工程管理何時有污水設施可供接駁；
- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，該署會按申請地點的實際情況修訂圖 A-2 所示的擬議公共污水收集系統。申請人可聯絡其顧問奧雅納工程顧問(電話：2268 3614)，了解該工程計劃的詳情；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於附錄 VI 第 4 段；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，進行天然山坡災害研究所涉及的成本可能極高，令擬議的發展項目在經濟上不可行。倘申請人認為經濟上可行，希望在申請地點落實擬議的發展項目，便須進行天然山坡災害研究，並按需要採取合適的紓減影響措施，作為發展項目的一部分；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政專員提交所須的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士作業備考》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；
- (j) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養（文件的圖 A-2）；
- (k) 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，如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) 若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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，移離擬議構築物的附近；
 - (iii) 申請人及／或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

- (1) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/447 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋排第19約地段第337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/447 號)

[鄭心怡女士此時返回席上。]

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[許國新先生此時到席。]

- (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——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份的提意見人以兩種不同形式提出

相同的意見。他們反對的理由是有關的地段似乎屬兩名土地擁有人所有，而且該處現時是居民的泊車處及出入通道。在申請地點興建擬議的屋宇，會令現有通道變窄，亦可能會造成土地糾紛，因為有關土地的用途會影響該區居民的通行權及安全。毗連地段第 336 號 A 分段先前進行建屋工程時，已對該區造成噪音滋擾，揚起大量塵埃。在申請地點興建擬議的屋宇，會令通風問題加劇，影響居民的健康，同時亦因居民增加而衍生保安問題。地段第 336 號 A 分段的建屋工程，亦令該區位於申請地點附近的沙井淤塞，以致在雨季期間出現水浸情況，並造成衛生問題，擬議的發展項目會令此問題惡化；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，有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請大致符合「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」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新屋排村的「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，此外，擬建的小型屋宇亦可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；
- (ii) 申請地點位於上段間接集水區內。申請人已提交進一步資料，證明擬建的屋宇可接駁至污水收集系統。由於擬建小型屋宇的排污設施可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請；
- (iii) 雖然申請地點有部分位於「農業」地帶內，但該處的復耕潛力不高，因此，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很大的反對意見。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境也不反

對這宗申請，因為預計擬建的屋宇不會對周圍的景觀及現有的景觀資源造成不良影響；

- (iv) 至於提意見人關注的通行權問題及擬議的發展項目可能會造成土地糾紛，土地註冊處的現有記錄顯示，申請人是申請地點的唯一擁有人。大埔地政專員亦表示，若有關的通道是鄰近居民前往其住所的唯一路徑，大埔地政處可要求申請人考慮給予受影響的居民該路的通行權。至於有關環境滋擾、通風和保安問題及排水影響的意見，環保署署長認為擬議的發展項目規模細小，而且施工期短，應不大可能會對環境造成很大的滋擾，以致影響附近的易受影響用途，此外，環境方面的影響，亦會受環保法例規管。鑑於該區地勢平坦，渠務署總工程師／新界北指出，若沒有合適的排水設施，該區在暴雨時很可能會出現渠管堵塞／水浸情況。為免對排水有不良影響，以及改善周邊的環境，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水建議及美化環境建議。鑑於申請地點先前曾獲批給規劃許可，而許可的有效期已屆滿，加上這宗申請亦大致符合「臨時準則」，因此，可從寬考慮這宗申請。

81. 委員沒有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二零一六年二月二十四日止。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) 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) 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述事宜：

- (a) 應預留足夠空間，以便把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共排污網絡；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，日後公共污水渠建成後，擬建的屋宇須接駁至該污水渠，排污接駁點須設在申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水排放系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水排放系統，申請人須為擬議的發展項目設置符合渠務署要求的合適雨水排放系統，並須向該署提交排水建議，讓該署給予意見。申請人／土地擁有人須妥善保養有關的排水系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。至於污水收集系統，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見，同時亦須詢問渠務署總工程師／顧問工程管理有否排污設施可供接駁；

- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污工程計劃的最新情況，渠務署亦會不時把最新情況通知各村代表；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件的附錄 V 第 4 段；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (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)。根據所取得的電纜圖則，如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) 如申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須先徵詢供應商的意見，並與供應商作出安排；
 - (ii) 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，須與供應商聯絡，倘有需要，應要求供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (iii) 申請人及／或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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意有關的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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/381 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
大埔磡頭角第 23 約地段第 455 號 C 分段及 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/381 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，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，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾意見書，而民政事務總署大埔民政事務專員也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，有關評估撮錄如下：
 - (i) 從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，然而，申請地點是一塊草地，現時沒有樹木，其南面亦有一些村屋，擬議的發展項目與現有這種鄉村環境並非不相協調。擬建的小型屋宇亦符合「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」，因為該屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉

村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，其他相關的政府部門也不反對這宗申請；

- (ii) 當局沒有收到區內人士或公眾的意見表示反對擬議的發展項目。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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二零一六年二月二十四日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。若這宗申請獲得批准，須在規劃許可加入一項附帶條件，要求申請人提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長的要求，以確保擬議的發展項目不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人／土地擁有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／土地擁有

人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。現時申請地點附近沒有公共污水渠，但到了二零一二／一三年度左右，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」工程計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，申請地點附近或會有排污設施可供接駁。申請人須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，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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的標準；以及
- (c) 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。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/461 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/461 號)

88. 秘書報告，鄭心怡女士及葉滿華先生就這宗申請申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。劉智鵬博士也就這宗申請申報利益，表示他現時與申請人有業務往來。由於這是一宗延期個案，小組委員會同意

鄭女士及劉博士可以留在席上。小組委員會亦備悉葉先生已就未能出席會議致歉。

89. 秘書亦報告，申請人於二零一二年二月九日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便應運輸署的要求提交補充資料。不過，規劃署對這項延期要求有所保留，因為這宗申請已延期四次，小組委員會亦在二零一一年十一月十八日的會議上決定該次延期應是最後一次。秘書說，先前的延期都是基於交通問題，而至今花在該問題上的時間已超過一年，這次提出的延期要求又是為了解決交通問題，如批准的話，延期的期限將累積至 10 個月。

90. 一名委員表示不應批准這項延期要求，因為申請人獲批准第四次延期時已獲告知是最後一次延期，而且這次並沒有充分理據支持再延期。

91. 經商議後，小組委員會決定不批准申請人提出的延期要求，並同意這宗申請須於下一次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/516 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號
興建兩幢屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/516 號)

92. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年二月二十日提交了進一步的資料，以回應地政總署大埔地政專員的意見，城規會於二零一二年二月二十一日收到有關的資料。由於所提交的進一步資料涉及對發展參數(包括總樓面面積、地積比率及上蓋面積)作出的輕微改動，加上是在會議前三天(二零一二年二月二十一日)才收到，相關的政府部門未有足夠時間提出進一步意見。由於部門的意見在考慮這宗申請時會作為參考，因此，規

劃署要求小組委員會延期至下一次會議才考慮這宗申請，以待政府部門的意見。

93. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須於下一次會議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、陸國安先生、吳育民先生和盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。丁女士、陸先生、吳先生和盧先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 31

[公開會議]

《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/12 號)

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介屯門分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述下列事宜：

[馬錦華先生此時暫時離席。]

背景

檢討「工業」地帶

- (a) 二零一零年九月，規劃署完成「二零零九年分區研究」，該項研究提出的建議包括考慮把屯門第 9 區兩塊劃作「工業」地帶的廣闊用地分別改劃為「綜

合發展區」地帶(作住宅用途)及「其他指定用途」註明「商貿」地帶。二零一零年九月十七日，城規會備悉「二零零九年分區研究」的結果，並原則上通過有關建議，作為把工業土地改劃作其他用途的大體依據；

- (b) 當局所進行的土地用途檢討顯示，在「二零零九年分區研究」中提出把西鐵屯門站附近工業區的相關範圍改作住宅及商貿用途的土地用途建議可予支持，但須進行有關交通影響及基礎設施容量的詳細技術評估。有關檢討亦顯示須對土地用途建議作出一些調整，以收納部門意見及目前的規劃情況；
- (c) 考慮到部門意見及目前的規劃情況，現時劃作「工業」地帶的兩塊廣闊用地將會改劃為「綜合發展區(1)」地帶(作住宅用途)、「綜合發展區(2)」地帶(作商業用途)、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「商業(1)」地帶、「其他指定用途」註明「電力支站」地帶及「綠化地帶」；

房屋用地

- (d) 為滿足對房屋土地日益增加的需求，當局把分區計劃大綱圖上屬於「政府、機構或社區」地帶的三塊政府用地識別為具備發展房屋的潛力。兩塊用地位於第 56 區掃管笏路，一塊位於第 44 區湖安街。這些用地沒有劃作任何特定用途，又或不再需要用作原先計劃的用途。土地用途檢討顯示，在這些用地發展住宅不會出現無法克服的技術問題。掃管笏路的兩塊用地會改劃為「住宅(乙類)」地帶，而第 44 區的用地則會改劃為「住宅(甲類)」地帶；

「政府、機構或社區」用地

- (e) 一九九零年，當局把第 41 區青山公路與海榮路交界處的山麓的多個部分納入地盤平整範圍及道路工程範圍，以供興建學校、房屋及政府、機構或社區設施。有關用地曾用作臨時停車場，而自二零零九

年起則用作路政署屯門公路市中心段交通改善工程的臨時工程師辦事處及施工範圍。待現時的道路工程完成後，位於「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶內的工地可於二零一四年騰出作發展之用。當局建議把工地的「綠化地帶」部分改劃作「政府、機構或社區」地帶，以構成一塊更大的「政府、機構或社區」用地；

第 54 區的擬議道路

- (f) 屯門第 54 區由現有村落、臨時構築物、停車場及露天貨櫃存放場組成，該區在現行的分區計劃大綱圖上已規劃作住宅發展、村屋及各項政府、機構或社區設施。為改善該區的暢達程度以便實施已規劃的發展項目，當局須興建一條整體上為東西向並連接新市鎮其餘部分的主要道路，以及在鳴琴路／震寰路／興貴街附近進行路口改善工程；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

分區計劃大綱圖的修訂建議

修訂項目 A1 — 把西達震寰路，北臨屯門輕鐵電力支站，東及輕鐵／行人路和南至陸氏工業大廈(屯門市地段第 145 號)及有成工業大廈(屯門市地段第 155 號)的一塊用地由「工業」及「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶(面積約 1.56 公頃)

- (i) 一塊約 1.56 公頃並涵蓋舊巴士廠(屯門市地段第 80 號)、嘉柏中心 I(屯門市地段第 79 號)、公廁及空置政府土地的用地，在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》上劃作「工業」地帶，最高地積比率限為 9.5 倍。「二零零九年分區研究」建議若有關用地西面的巴士廠可遷往別處以免造成環境滋擾，則可把有關用地改劃作住宅用途。由於在該用地上的巴士廠與西面巴士廠的土地擁有人互有關連，因此該兩塊用地的用途地帶將會同時改劃，「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶將會

分別劃作住宅和商業用途(下文所述的修訂項目A2)。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的工程項目倡議人亦有機會制定其發展計劃，以便在「綜合發展區(1)」地帶的發展項目的居民入伙前遷移巴士廠。當局會擬備規劃大綱，以便就設計概念及對各項設施的要求提供更詳細的資料；

- (ii) 「綜合發展區(1)」地帶位於工業區東緣，由於鄰近西鐵屯門站及輕鐵河田站，因此交通便利。考慮到該用地位於市中心，宜興建最高住用／非住用地積比率為5倍／9.5倍的綜合式發展項目。擬議發展項目亦與屯門河河道東岸的「住宅(甲類)」地帶的發展項目互相協調。「綜合發展區(1)」地帶的最高建築物高度擬維持在現行分區計劃大綱圖所訂定的水平，即主水平基準上100米。此項限制符合按照先前的分區計劃大綱圖修訂項目而為新市鎮制訂的整體建築物高度概念，並可容納「綜合發展區(1)」地帶的擬議地積比率；
- (iii) 在該「綜合發展區(1)」地帶內進行發展，必須按照《城市規劃條例》第16條提交總綱發展藍圖及交通、環境、基建等各方面的評估和發展計劃，以供城市規劃委員會審批；
- (iv) 由於該用地被公用道路分隔及毗鄰河岸與西鐵屯門站，因此把其劃作「綜合發展區」地帶有助達致協調的發展，其設計可令該用地、毗鄰發展與河道兩岸的發展更為融合，而視乎情況亦會採取紓減環境影響措施，以解決土地用途鄰接及交通噪音問題。此外，亦可探討是否有機會在發展項目內闢設公眾停車場及商場；
- (v) 擬議的「綜合發展區」地帶包括一個現有公廁及附屬設施，這些設施為前往毗鄰輕鐵河田站及西鐵屯門站、休憩處、河畔單車徑和美化市容地帶的遊人提供服務。當局認為宜在重建時原址重置這些設施。為配合擬議住宅發展項目的居民的需要，發展項目內或須闢設一間幼稚園；

修訂項目 A2 – 把東達震寰路，南臨建榮街，西及建安街和北至河田街的兩塊用地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶(面積約 3.44 公頃)

- (vi) 一塊約 3.44 公頃並涵蓋建泰街的巴士廠及建安街的九巴總修中心的用地，在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》上劃作「工業」地帶，最高非住用地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。「二零零九年分區研究」建議把該用地改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。不過，土地用途檢討顯示，若要把車廠用地重建作商業用途，便須加入某些城市設計概念，並解決交通及分期發展問題。因此，當局建議把有關用地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶以作商業用途，此舉既可按照第 16 條規劃申請機制全面解決重建問題，亦可實施把有關用地作商業用途的意向。當局會為有關用地擬備規劃大綱，以便為重建提供指引；
- (vii) 有關用地的擬議商業用途和擬議發展參數與其東面已規劃作住宅用途的「綜合發展區(1)」用地，以及附近已規劃的商貿用途互相協調；
- (viii) 雖然長遠的規劃意向是要逐步遷移巴士廠，但為了可作出彈性安排，以便在等待重建期間進行巴士廠的改動工程，當局建議只把「巴士廠」列為「綜合發展區(2)」地帶《註釋》的第二欄用途。當局認為必須管制三個巴士廠(即屯門市地段第 80、81 及 82 號)、西鐵屯門站和屯門河河道東岸的重建項目的設計，以締造更為實用及別致美觀的市中心；
- (ix) 屯門市地段第 81 號及屯門市地段第 82 號的現有地積比率約為 3.0 倍，遠低於其在分區計劃大綱圖上的核准最高發展密度 9.5 倍。此外，巴士廠的行程產生模式與工業或商貿發展的行程產生模式不同。重建項目對道路及基礎設施容量的影響須通過「綜合發展區」地帶下的第 16 條申請機制處理；

修訂項目 A3 — 把兩塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，一塊用地東達震寰路及建泰街，南臨杯渡路及屯門分區消防局，西及建安街和北至建榮街，另一塊用地東達震寰路，南臨河田街，西及一個停車場和北至建國街(面積約 3.64 公頃)

- (x) 總面積約為 3.64 公頃的兩個「其他指定用途」註明「商貿」地帶位於擬議的「綜合發展區(2)」地帶的南北兩面。現時「其他指定用途」註明「商貿」地帶內主要為六幢工業大廈。現有發展項目已達至其在現行「工業」地帶內的核准最高發展密度。根據「二零零九年分區研究」的建議，當局擬把有關用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (xi) 當局建議維持「其他指定用途」註明「商貿」地帶目前的整體最高地積比率(9.5 倍)及最高建築物高度(主水平基準上 100 米)。有關用地的擬議商貿用途和擬議發展參數與已規劃作商業用途的「綜合發展區(2)」用地及現有工業大廈互相協調。擬議的「其他指定用途」註明「商貿」地帶加上「綜合發展區(2)」用地，可作為「綜合發展區(1)」用地的住宅發展項目與其西面餘下「工業」地帶內的現有工業大廈之間的緩衝區；
- (xii) 由於「商店及服務行業」和「食肆」用途會令交通流量大增，導致現有的道路容車量超出負荷，故此建議把這些用途的地積比率訂為 1.0 倍。若要就這些用途採用較高的地積比率，便須提交第 16 條規劃申請予城規會考慮。換言之，當局建議在分區計劃大綱圖此地帶的《註釋》內訂明最高地積比率為 9.5 倍(包括不超過 1.0 倍的地積比率作「商店及服務行業」和「食肆」用途)；

修訂項目 A4 — 把西達震寰路，北臨建豐街，東及輕鐵／行人路和南至屯門警署的一塊用地由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶(面積約 0.48 公頃)

- (xiii) 一塊約 0.48 公頃現為兩幢工業大廈的用地原先根據「二零零九年分區研究」納入「綜合發展區(1)」地帶內。二零一一年五月二十日及八月十九日，小組委員會分別批准兩項把兩幢現有工業大廈整幢改裝作商業、辦公室及零售用途的第 16 條規劃申請(申請編號 A/TM/413 及 A/TM/420)。在考慮編號 A/TM/413 的申請時，小組委員會表示，因應上述兩項規劃許可，「綜合發展區(1)」地帶的界線或須作出檢討。因此，與其根據「二零零九年分區研究」的建議把該用地納入「綜合發展區(1)」地帶內，當局建議把用地由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以反映城規會同意擬議計劃。此外，在兩幢建築物改作商業用途後，原先的工業用途會被逐步淘汰，而有關的商業用途亦會與「綜合發展區(1)」地帶的擬議綜合住宅發展互相協調；
- (xiv) 該「商業(1)」地帶的擬議最高非住用地積比率(9.5 倍)及最高建築物高度(主水平基準上 100 米)與有關用地及毗鄰用地所在「工業」地帶的地積比率及建築物高度限制相同。當局認為擬議的「商業(1)」地帶與毗鄰的現有和擬議發展項目互相協調；
- (xv) 根據經修訂的《法定圖則註釋總表》，涵蓋安老院的「社會福利設施」用途在「商業」地帶內屬於經常准許的用途。不過，當局留意到該用地鄰近西面現有的工業大廈。雖然毗鄰工業大廈會改劃作住宅、商業及商貿用途，但重建該等工業大廈的時間安排尚未確定。因此，建議若要在該用地提供涉及安老院的社會福利設施，必須取得城市規劃委員會的規劃許可，以解決可能出現的環境問題。此外，劃為「商業(1)」地帶旨在與分區計劃大綱圖上唯一的「商業」地帶區分開來，因為「商業」地帶對提供公眾停車位設有特定限制；

修訂項目 A5 – 把震寰路的現有屯門輕鐵電力支站由「工業」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶(面積約 0.11 公頃)

(xvi) 該電力支站用地佔地約 0.11 公頃(包括「休憩用地」地帶內面積約 0.02 公頃的土地)，並位於擬議的「綜合發展區(1)」地帶的北面。為顯示保留該用地現有的電力支站用途及其界線的意向，建議把該用地由「工業」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶。此外，該用地的最高建築物高度限為一層(不包括地庫樓層)。現有電力支站的規模細小，與毗鄰現有及擬議的住宅和商貿用途互相協調；

修訂項目 A6 – 把建國街一塊用地由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」(面積約 0.46 公頃)

(xvii) 面積約 0.46 公頃並位於擬議的「其他指定用途」註明「商貿」地帶北面的用地擬由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」。該用地是一個長滿植物的斜坡，為北面的工業區與學校和住宅發展發揮緩衝作用；

修訂項目 B1 – 把掃管笏路西面和鄭任安夫人千禧小學對面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶(面積約 0.41 公頃)

修訂項目 C1 – 把掃管笏路東面和鄭任安夫人千禧小學北面的一塊用地由「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(面積約 0.35 公頃)

(xviii) 當局建議把掃管笏兩塊用地的最高住用地積比率訂為 1.3 倍。由於該等用地位於屯門東的山坡較高位置，加上鄰近一個樓高八層的學校發展項目，因此建議把最高建築物高度訂為六層(不包括地庫樓層)，並加入略為放寬有關限制的條文，以維持區內的低矮發展特色，這些低矮發展與該用地北面的擬議中密度住宅發展相若。擬議房屋發展與四周環境

互相協調。關於掃管笏路東面的擬議「住宅(乙類)」地帶，該地帶一小部分(0.05公頃)在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》上劃為「休憩用地」地帶。請注意，把有關用地改劃為「住宅(乙類)」地帶後，在擬議的分區計劃大綱草圖上餘下的「休憩用地」地帶佔地 114.31 公頃，而計劃人口則為 567 000 人。因此，按照《香港規劃標準與準則》所訂的標準，該區所提供的休憩用地較需求多出約 0.9 公頃；

修訂項目 B2 — 把掃管笏路和鄭任安夫人千禧小學西面多塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(面積約 0.17 公頃)

修訂項目 C2 — 把位於掃管笏路鄭任安夫人千禧小學東北面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(面積約 0.04 公頃)

(xix) 當局藉此機會改劃掃管笏路東西兩面毗鄰擬議「住宅(乙類)」地帶的多個「政府、機構或社區」地帶內的非發展小範圍所屬的用途地帶。掃管笏路西面的用地佔地約 0.17 公頃，由種有植物的斜坡、通往鄰近鄉村的現有行人路及道路組成，並擬改劃為「綠化地帶」。掃管笏路並非一條大直路，其部分掉頭處位於擬改劃為「住宅(乙類)」地帶的有關「政府、機構或社區」地帶內，而部分則位於「綠化地帶」內。由於長遠而言未必需要現有的掉頭處，因此建議把整個掉頭處劃為「綠化地帶」，以配合長遠的道路建議；

修訂項目 D — 把湖安街北面和湖山網球場西面一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(面積約 0.23 公頃)

(xx) 當局建議把一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，發展密度與位於第 56 區掃管笏路擬議「住宅(乙類)」地帶南面的「住宅(甲類)」地帶的發展密度相同，即最高住用／非住

用地積比率為 5 倍／9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 85 米(附有略為放寬有關限制的條文)。擬議房屋發展與附近用途(包括高層及高密度的住宅發展、警署及警察宿舍和公眾休憩用地)互相協調；

修訂項目 E — 把青山公路與海榮路東南面交界處一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(面積約 0.46 公頃)

(xxi) 位於青山公路與海榮路一個大型交界處東南面一塊面積約 0.46 公頃的用地方便易達，但受到嚴重的交通噪音滋擾。當局建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便與毗鄰未指定作任何用途的「政府、機構或社區」用地合併。合併後面積約為 0.66 公頃的用地鄰近輕鐵總站及連接屯門東與屯門市中心的主要道路，交通便利，可作用途的選擇範圍較為廣泛。該「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度擬訂為三層(不包括地庫樓層)，使其與毗鄰的「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度相同。該用地作低矮的政府、機構或社區發展的擬議用途與附近用途及南面和東面的綠化背景互相協調；

修訂項目 F1 — 把小坑村南面、震寰路與鳴琴路東北面交界處、紫田路沿路及西面、寶華花園第 2 期南面、西面及東南面和興貴街東面多塊狹長土地由「政府、機構或社區」、「住宅(甲類)」及「鄉村式發展」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(面積約 2.83 公頃)

修訂項目 F2 — 把修訂項目 F1 所述的擬議道路北面及東南面多塊狹長土地由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(面積約 0.94 公頃)

(xxii) 當局建議把小坑村南面及麒麟豪苑北面多塊用地由「住宅(甲類)」地帶(約 1.73 公頃)、「政府、機構或社區」地帶(約 0.92 公頃)和「鄉村式發展」

地帶(約 0.18 公頃)改劃為顯示作「道路」的地方。擬議道路的總面積約為 2.83 公頃。鄰近擬議道路的用地會由「住宅(甲類)」地帶(約 0.39 公頃)及「政府、機構或社區」地帶(約 0.54 公頃)改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.94 公頃)，並與原先的「鄉村式發展」地帶合併。用地合併後，「鄉村式發展」地帶會額外加入約 0.76 公頃的土地。分區計劃大綱圖上顯示的擬議道路符合土木工程拓展署現時提供的初步設計，該項設計已考慮到交通需求及對收地的影響。雖然擬議道路仍須作出詳細設計，但並不會出現無法克服的問題。擬議道路預定於二零一五年施工，並於二零一九年竣工。受影響的現有用途及設施會在擬議道路的實施階段處理。

分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議

- (g) 位於資源回收場以北第 49 區龍門路的「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶為空置政府土地。根據運輸及房屋局局長最近提出的建議，為配合物流業不斷轉變的運作需要，該用地的用途可包括貨運及相關活動。為確保該用地的擬議新功能不會對交通及環境造成負面影響，建議在《註釋》第二欄內加入「貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)」用途，以便可通過第 16 條申請機制把相關評估提交城規會考慮。此外，該地帶的最高地積比率擬訂為 2.5 倍，使日後發展的規模與鄰近的特殊工業及資源回收場互相協調，而根據分區計劃大綱圖的規定，特殊工業及資源回收場的最高地積比率亦同樣限為 2.5 倍；
- (h) 為配合上述修訂建議，「綜合發展區」地帶的《註釋》須作出修改，以加入擬議的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶；

- (i) 為配合擬新劃設的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，亦須根據「法定圖則註釋總表修訂本」為此地帶加入新的《註釋》；
- (j) 修改「商業」地帶的《註釋》，以加入擬新劃設的「商業(1)」支區；
- (k) 為使提供停車位方面具有彈性，建議在第 11 區的「商業」地帶及第 16 區的「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」地帶的《註釋》中加入條文，容許就略為放寬公眾停車位下限提出規劃申請，以供城規會考慮；
- (l) 「工業」地帶第二欄亦擬作出修改，以反映最近對「法定圖則註釋總表」所作的一般修訂，有關修訂已於二零一一年六月十日獲城規會同意；

修訂分區計劃大綱圖的《說明書》

- (m) 當局已因應上述修訂建議修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

諮詢

- (n) 分區計劃大綱圖的修訂建議已送交相關的政府政策局和部門傳閱，以供提出意見。當局並無接獲任何反對有關建議的意見。政策局和部門的看法／意見已適當地反映於建議內；以及
- (o) 當局就修訂建議展示屯門分區計劃大綱草圖(為期兩個月)之前或期間，會就修訂項目諮詢屯門區議會。

95. 主席詢問把有關用地改劃為「商業(1)」地帶的建議會否對履行兩項規劃許可(涉及把用地內的工業大廈整幢改裝)的相關附帶條件構成影響。劉長正先生解釋，該等規劃許可附帶條

件主要涉及提交並落實排水、消防裝置和泊車建議。由於實施核准用途需要修訂契約，因此上述要求可納入契約內。

96. 主席詢問在青山公路與海榮路交界處的擬議「政府、機構或社區」用地(顯示於修訂項目E)是否適合作住宅發展。劉先生在回應時表示，由於該用地位於一條繁忙道路的路口，而環保署署長亦表示，該用地不宜作易受噪音影響的用途，因此把它劃為「政府、機構或社區」地帶較為恰當。

97. 鑑於較長遠的規劃意向是把巴士廠遷往另一合適地點，黃漢明先生表示，把「巴士廠」列為「綜合發展區」地帶的第二欄用途或會令人誤以為該用地的巴士廠可視作永久用途。他建議向有關的土地業權人清楚轉達上述規劃意向。主席詢問會否遷移巴士廠以供進行重建。劉先生在回應時表示，「綜合發展區(2)」用地的現有發展並未達至契約所准許的發展密度，因此改劃為「綜合發展區(2)」地帶的做法將會提供誘因，讓土地業權人重新發展該用地，使其在目前所劃作的「綜合發展區(2)」地帶下的發展潛力得以全面發揮。劉先生續說，由於遷移巴士廠需時甚久，因此建議在「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》第二欄內加入「巴士廠」用途，以便有關意向容許彈性進行改建工程或增加發展密度。就此，小組委員會同意修訂《說明書》，以清楚述明有關的規劃意向。

98. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》的修訂建議，以及載於附錄 B 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/28A》(展示時重新編號為 S/TM/29)和附錄 C 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納已加入會議上建議的修訂的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/28A》的《說明書》修訂本(載於附錄 D)，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/28A》(展示時重新編號為 S/TM/29)一併展示，並以城規會名義發出。

[劉志宏博士此時離席。]

議程項目 32

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/4 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》，把屯門藍地福亨村路第 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 分段餘段、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(最大總樓面面積為 3 986 平方米，而最高建築物高度為四層(14 米)(不包括地庫停車場))及「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/4 號)

99. 秘書報告，鄭心怡女士及劉志宏博士就這宗申請申報利益，表示他們現時與申請人所屬公司的擁有人恒基兆業地產有限公司有業務往來。由於這是一宗延期個案，鄭女士可以留在席上。小組委員會備悉劉博士已於此時離席。

100. 秘書繼續報告，申請人於二零一二年二月七日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有時間因應相關政府部門的意見修訂技術評估資料。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗請作出決定，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提交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，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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/229 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門第 130 約地段第 407 號(部分)
闢設臨時食用冰製造廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/229 號)

[黃漢明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

102. 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) 擬議闢設的臨時食用冰製造廠，為期三年；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書，而民政事務總署屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 倘批給這宗申請臨時的規劃許可，將不會妨礙落實該「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請人正物色新的地點作為食用冰製造廠的永久廠址，擬議的發展項目只屬臨時性質。在這種情況下，只要相關的政府部門沒有提出反對或負面意見，這宗申請可獲從寬考慮；
- (ii) 現時沒有民居貼近擬議的臨時發展項目，面向申請地點的最接近的民居位於約 47 米外。申請人已表明擬議臨時發展項目的設備會在室內操作。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，而在二零零八年至二零一一年十一月期間也沒有收到涉及申請地點環境方面的投訴。因此，預計擬議的發展項目不會對環境造成重大的不良影響，危害附近的民居；
- (iii) 相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。建議在規劃許可加入有關排水、消防安全及美化環境的附帶條件，以解決這些方面的技術事宜。如申請人未能履行任何規劃許可附帶條件，這項規劃許可會遭撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會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》，以盡量減少對環境可能造成的影響；以及
- (iv) 當局沒有收到區內人士及公眾反對擬議發展項目的意見。

[黃漢明先生此時返回會議席上。]

103. 簡先生回應一名委員的提問時表示，該所樓高一層的食用冰製造廠已在申請地點經營了一段很長的時間。為符合食物環境衛生署新實施的食用冰製造廠發牌規定，申請人打算清拆現有廠房的部分結構，並已計劃興建一幢新的臨時構築物取

代。雖然申請人已開始物色合適的地點作為新的食用冰製造廠的永久廠址，但在選定合適的地點前，為要符合新的法例規定，申請人必須申請闢設擬議的臨時廠房，以便在短期內能繼續現有的業務，同時又可物色新的地點興建永久廠房。該名委員詢問現有的食用冰製造廠是否會拆卸，簡先生解釋說，只有位於申請地點內的部分才會進行重建。他續說，申請人與該所食用冰製造廠的經營者同屬一人。

104. 蕭鏡泉先生表示，運輸署署長不反對這宗申請。不過，現有那條由五柳路通往申請地點的通道不是由運輸署或民政事務總署屯門民政事務處負責管理的公共道路，因此，他認為文件第12段所載關於提交並落實車輛進出口通道建議的規劃許可附帶條件(a)項及(b)項應予刪除。他亦備悉已建議附加一項指引性質的條款，規定申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，以及釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。

商議部分

105. 小組委員會同意有關提交並落實車輛進出口通道建議的規劃許可附帶條件可予刪除。

106. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的

建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交栽種美化環境植物的建議，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九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，落實栽種美化環境植物的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在指定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；以及
- (h) 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。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，才可在該地段搭建構築物。他表示，該處收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮有關的建議。他並表示不保證一旦收到申請，必會批准申請，而他暫時亦不會就此置評。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，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、按金及行政費用；

- (c) 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，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的現有建築工程或違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
- (d) 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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的一條通道所在土地的類別，並須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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，包括(i)申請人須自行負責通道安排，以及(ii)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 號建造獲運輸署批准的車輛進出口通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人並須在入口處實施足夠的排水設施，防止該地段的地面水經車輛進出口通道流向公共道路／行人路；
- (g) 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及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規

例》第 41D 條而制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；以及

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須就食用冰製造廠向該署取得有效的牌照。

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-LTY Y/230 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
屯門藍地福亨村路第 130 約
地段第 827 號餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(停泊私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/230 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表示在二零一二年二月二十三日收到一封代表申請地點登記土地擁有人的律師的來信，聲稱該登記土地擁有人不同意梁松先生的申請。簡先生表示申請人已遵照城市規劃委員會規劃指引「按照《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」(城規會規劃指引編號 31)的規定，以掛號信通知屯門鄉事委員會，並在申請地點張貼告示。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

109. 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) 擬議的臨時公眾停車場(停泊私家車)，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或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和福亨村一名村代表及其鄉村所提交的兩份公眾意見書。創建香港表示反對這宗申請，原因包括所涉的土地已劃作住宅用途；該臨時露天停車場設施會破壞環境；該區已有泊車設施和類似的土地用途，當局就提供泊車位方面，應有全盤的規劃。創建香港亦認為提供太多泊車位會減低使用私家車的成本，並鼓勵人們自置汽車。假如泊車設施不足，當局應規劃及興建足夠的永久設施。福亨村一名村代表及其鄉村則支持這宗申請，因為申請的用途可使區內環境更加綠化，對附近的環境有正面影響，而且申請的用途會使村民泊車更方便，又可重整區內的泊車設施，令停泊的車輛更有秩序，保障村民的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。有關的評估撮錄如下：
- (i) 這個發展項目與附近的土地用途並非不協調。由於現時無發展項目擬在申請地點進行，因此批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。此外，這個臨時發展項目可提供泊車位，滿足區內居民對泊車位的部分需求；
- (ii) 渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，但他提出臨時接駁排水渠的問題，為此，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交及落實排水建議；
- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面的意見。預計發展項目不會對附近地區的環境、交通及景觀造成很大的不良影響。至於車輛出入口通道、消防安全及景觀

方面的技術問題，可以通過加入規劃許可附帶條件解決。此外，建議加入附帶條件，訂明申請人所建議，不得在晚間作業、限制停泊在申請地點的車輛類別、不得在申請地點進行工場活動，以及必須設置圍欄，以便進一步紓減潛在的負面影響。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，便會撤銷所批給的規劃許可，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減輕對環境可能造成的影響；

- (iv) 有一份公眾意見書反對這宗申請，理由是發展項目會破壞環境，以及區內現時已有泊車設施。有見及此，環保署署長要求申請人與提意見人聯絡，以釋除其憂慮，並落實適當的污染控制措施，盡量減低對環境的滋擾。運輸署署長預期這個臨時發展項目不會導致附近地區的泊車設施出現過剩問題。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

商議部分

111. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，或者旅遊巴士；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，或者旅遊巴士；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，落實車輛出入口通道建議，而落實情況必須符合運輸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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開這個臨時發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在地段上搭建構築物，而有關地段的佔用人則須向屯門地

政處申請短期租約，以佔用政府土地。他表示在收到有關地段的擁有人和佔用人的正式申請後，才會考慮有關短期豁免書及短期租約的建議。他亦表示該處即使收到有關申請，也不保證一定會批准申請，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金、按金、行政費和取消編號 MNT20260 的批准書；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，由於在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程，除非事先已取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士擔任統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。改作臨時地盤辦公室的貨櫃及開放式棚架屬臨時建築物，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，申請人必須關設緊急車輛通道。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請；
- (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》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須與相關的提意見人聯絡，以釋除其疑慮，並實施環境保護署網頁所建議的各項適當的污染控制措施，減低對環境的滋擾；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，包括(i)申請人要自行負責通道安排和(ii)如運輸署署長批准闢設車輛進出口通道，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 號興建有關的通道，以配合現有的行人路。此外，申請人須在入口採取足夠的排水措施，防止地面水從有關地段經車輛進出口通道流往公共道路／行人路；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須證明現有雨水渠設施(即 300 毫米地面排水渠)在下游擬議的排放點不會因額外徑流落在及／或流入申請地點而超出負荷。負責維修保養的一方亦須核實及同意現有 300 毫米路旁排水渠負責的集水區。現有排水渠的水流容量是根據由地盤管理或其維修保養一方所核實的假設渠道斜度評估出來。規劃綱領中提及的福亨村路的一段現有 300 毫米路旁排水渠，根據該署的排水記錄圖，並非由該署負責維修保養。關於建議的污水渠接駁工程，申請人須徵詢地政總署屯門地政處、相關的機構／部門及／或受影響的地段擁有人的意見，並取得他們的同意。申請人可暫時把污水渠接駁到福亨村路現有的雨水排放系統或位於申請地點東面邊界約 150 米的港深西部公路高架路下面現有的排水道，但申請人須完全確定接駁工程在技術上是否可行，並須取得路政署、地政總署屯門地政處、相關當局／部門及／或受影響的地段擁有人發出的必要許可證或徵得他們的同意，才可進行建議的排水渠務接駁工程。此外，申請人亦須釐清由誰負責擬議排水渠的維修保養工作，確定責任誰屬後，亦須得相關機構／部門同意；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他建議申請人依據有關規定，在地盤辦公室、繳費處和開放式棚架設置滅火器。該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。此外，申請人若擬申請豁免設置某些該處規定的消防裝置，必須提出理據予他考慮。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

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-MP/193 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段、
第 3098 號餘段(部分)、第 3108 號(部分)、
第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、
第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、
第 3113 號、第 3114 號、第 3115 號餘段、
第 3119 號餘段、第 3122 號餘段、
第 3123 號、第 3124 號、第 3126 號、
第 3131 號 A 分段、第 3131 號 B 分段、
第 3131 號 C 分段、第 3131 號 D 分段、
第 3131 號餘段、第 3132 號、第 3138 號、
第 3146 號、第 3147 號餘段(部分)、
第 3148 號、第 3150 號餘段、
第 3156 號餘段、第 3158 號餘段、
第 3162 號、第 3163 號、第 3164 號 A 分段、
第 3164 號餘段、第 3167 號、第 3168 號、
第 3171 號、第 3173 號、第 3176 號、
第 3177 號、第 3178 號、第 3179 號、
第 3180 號餘段、第 3181 號餘段、
第 3182 號餘段、第 3189 號餘段、
第 3190 號、第 3191 號、第 3192 號餘段、
第 3193 號餘段及第 3194 號餘段
和毗連政府土地進行屋宇發展、
略為放寬建築物高度限制，以及填土和挖土
(只適用於地盤平整工程)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/193A 號)

簡介和提問部分

113. 秘書報告說，鄭心怡女士及葉滿華先生現與這宗申請的其中一名顧問英環香港有限公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。鄭恩基先生現與新鴻基地產發展有限公司(即申請人所屬公司的擁有人)有業務往來，已就這宗申請申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。小組委員會備悉鄭先生已離席。小組委員會又備悉葉先生已為不能出席會議致歉。

[陳家樂先生及馬詠璋女士此時返回會議席上。]

114. 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) 擬進行屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及填土和挖土(只適用於地盤平整工程)；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，他就生態影響評估提出的意見未獲充分處理，而申請人須提交經修訂的生態影響評估，以證明此發展項目從環境角度而言可以接受。根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)，擬議發展項目屬於指定工程項目，故申請人在所提交的環評報告中也須證明此發展項目在環境上可以接受，以符合相關法定要求。申請人在所提交的進一步資料中已作出回應，表示會在環評條例階段充分處理他的意見；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，二零零九年接獲三宗與申請地點有關的投訴，其中一宗投訴涉及空氣污染，另外兩宗投訴則涉及廢物污染，但三宗投訴均缺乏理據支持。在二零零八年和二零零一年至二零零一年十月期間，環保署沒有接獲就申請

地點提出的投訴。他備悉漁護署署長提出的意見，即經修訂的生態影響評估仍有一些不足之處。擬議發展位於后海灣緩衝區第 2 區，而根據環評條例，該項目屬於指定工程項目。環評研究概要(編號 ESB-204/2009)已於二零零九年五月發給申請人；

- (d) 當局在法定公眾查閱期首三個星期內，即截至二零一一年七月十九日止，曾接獲 14 份公眾意見，包括九份表示支持的意見和五份表示反對的意見。關於表示反對的意見，竹園村的村代表和村民、新田鄉事委員會及其主席、一名元朗區議員／元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會主席，以及一名個別人士以交通、排污、水浸、火警危險、環境影響、視覺影響及對原居村民不公平為理由，反對這宗申請。九名個別人士支持這宗申請，因為擬議發展項目提供改善該區環境的機會，可惠及附近一帶的居民；
- (e) 當局於二零一一年十月十九日提交的進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，即截至二零一一年十一月二十二日止，曾接獲 25 份公眾意見，包括 21 份表示支持的意見和四份表示反對的意見。新田鄉事委員會以及竹園村的村代表和村民均以上一段落所載的相若理由，反對這宗申請，而有關發展會妨礙原居村民進行小型屋宇發展。一名元朗區議員聲稱，放寬建築物高度限制會偏離「住宅(丁類)」地帶原來的限制。25 名個別人士支持這宗申請，所提出的支持意見與上一段落所載的相若；
- (f) 當局於二零一一年十二月十二日提交的進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，即截至二零一一年十二月三十日止，曾接獲五份反對申請的公眾意見。新田鄉事委員會及一名個別人士反對這宗申請，理由與在先前數輪諮詢中提出的相若。土地正義聯盟主要基於「屏風效應」、破壞濕地、負面交通和環境影響，以及違反擬議建築物高度限制而反對申請。一名個別人士以排水理由反對申請，而幸

福花園一名居民反對申請，因為擬議發展項目沒有全盤計劃及諮詢時間表；

- (g) 當局於二零一二年一月四日提交的進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，即截至二零一二年二月三日止，曾接獲 128 份公眾意見，其中三份表示反對，125 份表示支持。關於表示反對的意見，新田鄉事委員會反對這宗申請，所提出的意見與在先前數輪諮詢中提出的相若。一名個別人士以交通、排水和水浸，以及景觀影響為理由反對申請。一名元朗區議員關注交通問題。125 名個別人士支持這宗申請，所提出的支持意見與在先前數輪諮詢中提出的相若；
- (h) 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。有關評估撮載如下：
- (i) 地積比率為 0.2 倍的擬議屋宇發展(包括 71 間屋宇)符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議發展的高度已超出建築物高度限制一層(4.8 米)。不過，規劃署備悉所增加的高度(4.2 米)主要位於已平整的地面層底下，而地面層之上的構築物僅高 6.6 米，較分區計劃大綱圖所訂的六米限制高出 10%。申請人表示，樓層高度增加可加強天然採光和改善內部通風，從而有助改善屋宇的環境質素。該屋宇發展項目的擬議樓層高度並非不合理，而且有助改善居住環境。此外，由於所增加的高度主要位於地下範圍，預計放寬建築物高度限制的建議不會對視覺效果造成嚴重影響。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。因此，擬議建築物高度可以接受；
- (ii) 申請人建議沿申請地點東北面界線安裝高四米的隔音屏障，以及沿申請地點東面和南面界線安裝高 6.6 米、長約 695 米的隔音屏障。申請人考慮到隔音屏障的高度和長度，

建議把申請地點的界線往後移，並在隔音屏障與申請地點界線之間進行美化環境工程，以緩減視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從視覺效果或景觀角度而言不反對這宗申請，但他要求申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議。就此，規劃署建議就規劃許可附加有關美化環境和保護樹木建議及緩減視覺影響措施的附帶條件，確保視覺和景觀影響得以緩減；

- (iii) 擬議發展符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，因為申請人須提交生態影響評估；后海灣的污染量不會出現淨增加；以及可以為濕地保育區提供視覺緩衝。最接近的漁塘在申請地點北面約 134 米，並以一條明渠、一段攸壘路和空置土地與申請地點分隔。申請地點的發展項目不大可能會對該處的漁塘造成嚴重負面場外干擾。申請人表示亦已建議採取緩減措施，包括在錦壘路與擬議屋宇之間劃設園景緩衝區。漁護署署長不反對這宗申請。雖然他發現經修訂的生態影響評估仍有一些不足之處，但他預期申請人在履行規劃許可附帶條件方面不會有無法解決的困難。就此，當局建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的生態影響評估和實施緩減措施，以解決漁護署署長所關注的問題。根據環評條例，擬議發展屬於指定工程項目，故申請人須符合環評條例的規定；
- (iv) 其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但建議就規劃許可訂定附帶條件，以解決涉及泊車、消防安全、提交排水影響評估和關設排水設施，以及實施緩減措施等技術問題；

- (v) 小組委員會曾批准擬在同一「住宅(丁類)」地帶內進行住宅發展並略為放寬建築物高度限制的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定並非不一致；以及
- (vi) 一些公眾人士反對進行擬議發展並略為放寬建築物高度限制，理由是擬議發展會對毗鄰村落的排水(包括令水浸問題惡化)、交通、生態、環境、視覺效果、景觀及「風水」造成負面影響，也可能造成「屏風效應」，違反高度限制和令「鄉村式發展」地帶的土地減少。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署署長、漁護署署長、渠務署總工程師／新界北、運輸署署長和消防處處長對這宗申請沒有負面意見。由於整個申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，毗鄰「鄉村式發展」地帶的土地不會受現有計劃影響。至於「風水」問題，應告知申請人就有關村民和區內居民所關注的問題與他們聯絡。

115. 主席表示現有計劃建議安裝的隔音屏障頗為巨大，其延伸長度約為 700 米，並詢問安裝高 6.6 米的隔音屏障是否解決擬議發展所造成的噪音問題的唯一方法。簡先生在回應時表示，附近地區的住宅發展亦有安裝隔音屏障，以緩減交通繁忙的新田公路所造成的噪音影響。主席詢問可否採取其他緩減交通噪音影響的措施，例如採用創新的建築物布局與建築設計。就此，黃漢明先生表示除非沒有其他緩減方法，否則隔音屏障一般不是最可取的緩減措施。他表示根據環評條例，擬議發展屬於指定工程項目。雖然有關第 16 條申請已證明可充分緩減噪音影響，但申請人可在環評階段探討其他措施，例如修改建築物的布局與配置，以及採用特別窗戶設計，以緩減交通噪音影響。

商議部分

116. 秘書備悉主席關注隔音屏障，建議附加指引性質的條款，要求申請人研究可緩減附近道路噪音影響的其他方法，例如調整建築物的布局與配置，從而盡量減少安裝巨大隔音屏障

的需要。主席表示，有關計劃如因獲通過的環評報告所提建議而有重大的修改，需經小組委員會進一步審視。黃先生預計現時的計劃在環評階段當擬議緩減措施確定後會作出修改。他又表示申請人須處理污水渠接駁等問題，而該區在二零一八年將有污水渠可供接駁。

117. 一名委員備悉附近地區的居民和村民所關注的問題，表示應告知申請人在進行發展的過程中讓附近居民得以參與，以解決他們所關注的問題。

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月二十四日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並提供車輛和電單車停泊設施及上落客貨設施，而有關設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估，並闢設其內確定的排水設施，包括實施各項緩減措施，而有關評估、排水設施和落實緩減措施的情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的生態影響評估，並落實其內確定的緩減措施，而有關評估和落實緩減措施的情況須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 提供滅火水源、消防裝置和緊急車輛通道，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (f) 設計和實施緩減措施，以減少隔音屏障所造成的視覺影響，而有關措施和實施情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而就擬議發展建議的建築設計元素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以獲得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准，而現時的計劃需作出重大修改，申請人或須向城規會提交新的規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涉及第 104 約多個私人地段和毗連政府土地。元朗地政處經初步查核有關土地的類別後，發現所涉私人土地主要是以集體政府租契持有的舊批農地。地段擁有人須向地政總署提出換地申請，但換地申請(包括增批政府土地的申請)不一定會獲批准。地政總署如接獲換地申請，會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價及行政費用。地段擁有人如向地政總署提出換地申請，所涉私人地段的土地類別詳情和地盤面積在換地階段需經核實。從規劃申請表格得悉，申請地點涵蓋的一些私人地段並非由申請人擁有。地段擁有人如向地政總署提出換地申請，申請人須確保獲交還地段的業權的整體性，以便進行換地；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／土地排水在小組委員會文件附錄 IV 提出的詳細意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即擬議發展位於后海灣緩衝區第 2 區，而根據《環境影響評估條例》，該發展項目屬於指定工程項目。環評研究概要(編號 ESB-204/2009)已於二零零九年五月發給申請

人。當局已提醒申請人，擬議發展在開展建造工程和開始運作前，必需取得環境許可證。渠務署現正為牛潭尾污水幹渠進行設計工作，但該工程項目並非處於建造階段，實施時間表可能有所改動，這主要取決於是否有撥款可供運用，以及區內人士(如鄉事委員會和區議會)是否支持進行該工程項目。申請人可考慮在牛潭尾污水幹渠不能如期竣工的情況下採用後備方案。此外，經修訂的排污影響評估(英文本)第 1.4 段第二行載述：「當有關工程項目於二零一六年年年底完成時，經修訂排污影響評估的圖 3 所顯示的兩項擬議公共污水渠工程應當已經完成」，但此項陳述並非完全正確，也未能反映實況；

- (e) 留意漁農自然護理署署長在小組委員會文件附錄 V 提出的詳細意見；
- (f) 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制定。於申請地點闢設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 部所定標準；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即附錄 If 圖 2 的剖面圖所示擬議樹木和灌木的高度須與電腦合成照片所顯示的相符，俾能完全遮擋隔音屏障。申請人須在剖面圖上標明隔音屏障／護土牆的位置(連尺寸)和顯示擬在個別私人花園內進行的美化環境工作，並在個別私人花園內栽種美化環境植物。剖面圖也須顯示公用休憩用地及私人花園的面積；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他根據《建築物條例》的規定，原則上不反對這宗申請，前提是申請地點須緊連最少闊 4.5 米的街道，否則發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。擬議地積比率和上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的限制。基於

申請地點的面積，在計算地積比率和上蓋面積時，《建築物條例》第 16(1)(p)條所規定須建有的內部街道的面積可能須從地盤面積中扣除。通路／內部街道須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。新的「優化建築環境」規定和總樓面面積寬免政策均適用於此項發展。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後給予詳細意見。不過，申請人不一定可根據《建築物條例》獲扣減 10%的總樓面面積。如要獲扣減 10%的總樓面面積，必須符合新的「優化建築環境」規定，並在提交建築圖則的階段經仔細審議；

- (i) 留意機電工程署署長在小組委員會文件附錄 VI 提出的詳細意見；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有總水管會受到影響。對於受擬議發展影響而必須進行的任何改道工程，所涉費用概由申請人承擔；
- (k) 一如申請人所建議，為有關發展關設的排污設施須接駁至公共污水渠網絡；
- (l) 申請人須告知有關發展項目的住宅單位準買家，該等住宅單位只會在發展項目的排污設施已接駁至政府污水渠網絡，以及發展項目產生的污水能排放至政府污水渠網絡後才可入伙；
- (m) 考慮實施其他有助緩減噪音的措施，例如調整建築物的配置與布局或建築設計，以盡量縮小隔音屏障的體積和減少因隔音屏障所造成的負面視覺影響；以及
- (n) 就申請地點附近的居民與區內村民及有關人士所關注的問題與他們聯繫。

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-PS/368 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時「私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室」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-PS/368 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時「私家車、輕型貨車及中型貨車停車場連附屬辦公室及貯物室」的規劃許可續期三年的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年沒有收到涉及申請地點環境的投訴。不過，他不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，當中最就近的位於該處西面，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也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 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，有關的評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況自先前的臨時許可批出後並無實質改變，周邊地區的土地用途也沒有改變。此外，為規劃許可續期並沒有負面的規劃影響，申請人並已履行先前獲批許可的所有附帶條件，而且其申請的許可有效期(即三年)與先前的申請相同。此外，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關的「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向；
- (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請人擬在申請地點停泊中型貨車，但在申請地點邊界 100 米範圍內現有易受影響的住宅用途，故預料環境會受到滋擾。根據申請人所提交的資料，私家車及輕型貨車等小型車輛分別會停泊在申請地點的北部和西部，至於中型貨車，則會停泊在東南部，該泊車處距離住宅大廈頗遠，與西面和北面的住宅分別相距約 70 米及 110 米。此外，過去三年沒有收到涉及申請地點環境的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，禁止在申請地點停泊重型貨車、貨櫃車和拖架及闢設修車場，並限制作業時間，以減低對環境可能造成的滋擾。如不履行有關的附帶條件，規劃許可便會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展項目採取執管行動。此外，申請人須採取環保署發出的作業指引所載的紓減環境影響措施，盡量減低發展項目對附近易受影響設施可能造成的環境滋擾；
- (iii) 由於停車場的運作規模細小，只設有 12 個泊車位(包括 5 架私家車、3 架輕型貨車及 4 架中型貨車)，規劃許可加入相關的附帶條件後，發展項目不大可能會對周邊地區的交通、排水及景觀造成重大的負面影響。相關政府的部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；以及

- (iv) 當局沒有收到區內人士或公眾的意見表示反對擬議的發展項目。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，由二零一二年二月二十八日至二零一五年二月二十七日止，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的任何時間，不得在申請地點進行拆車、修車或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須遵守停車場的布局安排；
- (g) 提交並落實樹木勘察和保護樹木建議，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。

在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常保養根據編號 A/YL-PS/296 的申請所設置的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十七日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十七日或之前)，設置建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)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
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

123. 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這個發展項目所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請人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上的違規事項正規化。地段佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核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／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由洪元路至申請地點的擬議通道安排須徵詢運輸署的意見並獲該署批准。若擬議通道安排獲得批准，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在洪元路闢設車輛進出口通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，防止地面水通過車輛進出通道由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。申請人亦須注意，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與洪元路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貨倉、露天屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人亦須確保平面圖按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置上述某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動，申請人必須移除這些構築物。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室及貯物室的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 III 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段由建築事務監督釐定發展密度。

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-PS/369 在劃為「康樂」及「鄉村式發展」地帶的元朗第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號(部分)、第 320 號(部分)、第 321 號及第 323 號餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時野戰中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/369 號)

[馬錦華先生及林嘉芬女士此時離席。]

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時野戰中心，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，過去三年並無接獲關於申請地點的環境投訴。然而，他不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的位於申請地點的東南面，預料會受到環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請用途不符合有關用地的規劃用途，並會破壞原有的自然環境，對該區的環境造成無法彌補的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點大部分土地(92.6%)位於「康樂」地帶。野戰中心為公眾提供康樂場地，大致上符合「康樂」地帶的規劃意向。雖然申請地點小部分土地(7.4%)侵佔了分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶及馮家圍的鄉村範圍，但據元朗地政專員表示，該部分的用地現時並沒有任何涉及小型屋宇的申請。即使就這宗申請批給臨時規劃許可，也不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 申請地點北部土地(約 50%)位於濕地緩衝區，位置接近一幅長滿樹木、劃為「自然保育區」地帶的山坡。然而，為期三年的臨時規劃許可申請既不涉及填塘工程，亦不接近任何魚塘。因此，擬議發展不會對濕地保育區內魚塘的生態價值造成長遠或負面的場外

滋擾影響。因此，這宗申請並沒有違反城規會規劃指引編號 12B 的規定；

- (iii) 野戰中心不大可能會對附近地區的交通、排水及景觀造成重大負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有少數民居(最接近的位於申請地點西面約 40 米)，預料會受到環境滋擾。然而，環保署署長在過去三年並無接獲任何環境方面的投訴。申請人建議把營業時間限為上午九時至晚上六時，每日接待約 100 名訪客。因此，預料擬議發展不會對環境造成重大滋擾。就此而言，當局已按照申請人所建議加入限制營業時間的相關規劃許可附帶條件，並提出落實保護樹木及美化環境建議。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，則有關規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。此外，建議申請人採取環境保護署(下稱「環保署」)發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近居民可能造成的環境滋擾；
- (v) 其他相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。擬議發展不大可能會對附近地區的交通、保育、排水及景觀造成重大負面影響。為符合水務署總工程師／發展(2)、渠務署總工程師／新界北、漁農自然護理署署長、總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。申請地點先前涉及一宗作相同用途的規劃許可申請，而有關規劃許可的有效期剛於最近屆滿。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致；以及

- (vi) 當局接獲一名元朗區議員提出反對，理由是申請用途不符合有關用地的規劃用途，並會破壞原有的自然環境，對該區的環境造成無法彌補的破壞。當局建議加入一項附帶條件，要求申請人設置邊界圍欄，以解決提意見人所關注的問題。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一五年二月二十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上六時至翌日早上九時在申請地點營業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請人須把申請地點內由受影響水管中心線起計三米範圍內的土地劃為水務專用範圍，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PS/295 在申請地點設置的排水設施須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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(即在二零一二年八月二十四日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況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(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 把申請地點續作申請的用途前，須先為規劃許可續期；

- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即當局沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地給予許可。申請地點可經位於其他私人土地及政府土地上的一條非正式路徑前往天慈路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修工程，也不會保證給予通行權。元朗地政專員會繼續處理接獲的短期豁免書申請，以便把申請地點的任何違規情況納入規管，但地段的佔用人須就佔用有關的政府土地提出申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iii) 倘擬議用途須領取牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合有關建築物安全和發牌當局可能作出的其他相關規定；
 - (iv) 臨時改裝作野戰用途、洗手間及貯物室的貨櫃須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由天華路通往申請地點的擬議通道安排須經運輸署同意。路政署不應負責維修保養連接申請地點和天華路的任何通道；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即由於申請地點的樹幹有些破損，可能由野戰活動所使用的子彈造成，因此申請人須確保有足夠保護措施，使申請地點的樹木免受損害；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有些現有樹木的狀況一般，而有些則受雜草影響，因此申請人須補種任何已枯萎及受損的樹木，而申請人所提交的美化環境建議已經過時；
- (i) 留意消防處處長的意見，即貯物場、開放式棚架或密封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；載有消防裝置建議的相關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。申請人若擬申請豁免提供消防處所規定的若干消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍之上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人在規劃許可有效期內須負責保養維修整幅人造斜坡(編號 6NW-B/C77)；
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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，移離擬建的構築物附近；以及
 - (iii) 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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (m) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，即申請人如在進行挖掘工程期間發現古物或假定古物，須通知古物古蹟辦事處；以及

- (n) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/370 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 137 號及第 138 號餘段(部分)
闢設臨時公眾私家車停車場與附屬貯物室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/370 號)

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾私家車停車場與附屬貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 有關發展與周圍主要是露天貯物場及空置土地的土地用途並非不相協調。批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實所涉的「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向，理由是目前並無發展建議要在申請地點落實已規劃的用途。擬議停車場亦可滿足區內居民對泊車位的需求；
- (ii) 環境保護署署長不反對這宗申請，並告知申請人必須遵守該署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。按規劃許可附帶條件所建議，在運作時間及車輛種類方面作出規限，可進一步減低有關發展對周邊環境可能造成的影響。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，有關規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。其他相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。有關發展不大可能會在交通、排水及景觀方面對周邊地區造成重大負面影響；
- (iii) 當局並無接獲區內人士對擬議發展提出反對，亦沒有接獲提出反對的公眾意見。

129. 黎先生在回席主席的詢問時表示，申請地點所在的「住宅(乙類)1」地帶的地積比率及上蓋面積分別限為 1 倍及 40%。黎先生亦表示目前並無發展建議要在申請地點落實已規劃的用途。

商議部分

130. 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，至二零一五年二月二十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在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的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)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) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)安裝排水設施，而有關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(即在二零一二年八月二十四日或之前)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；
- (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(即在二零一二年十一月二十四日或之

前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)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；
- (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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)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
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況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) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他土地擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經一段由屏葵路及屏柏里伸延出來的非正式鄉村路徑前往，該路徑位於私人土地及政府土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。部分政府土地暫時批給水務署進行「新界西北

區海水供應計劃－屏山、洪水橋和藍地地區水管敷設工程」。申請地點上特定的構築物(包括經改裝的貨櫃)並未獲批許可作貯物室及警衛室用途。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (d) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由屏柏里的車路通往申請地點的擬議通道安排須取得運輸署同意，而路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及屏柏里車路的通道。申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點經車輛進出口通道流往附近的公用道路及排水渠；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應阻礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；申請人在申請地點界線以外進行任何渠務工程前，須先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水務署臨時用地正在進行水管敷設工程，因此建築機械及車輛仍會使用臨時用地內的通道；而申請人須與水務署設計及建設科建設部聯絡，商討有關通道的銜接事宜；

(i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：

(i) 在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准和同意。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程；

(ii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；

(iii) 用作警衛室及貯物室的臨時改裝貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物條例》管制。倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》提交正式的申請；以及

(iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；

(j) 留意消防處處長的意見，即貯物場、開放式棚架或密封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；載有消防裝置建議的相關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。申請人若擬申請豁免提供消防處所規定的若干消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮；以及

(k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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

是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 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，使其遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-PS/371 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 448 號(部分)、
第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及
第 452 號餘段(部分)
闢設臨時旅遊車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/371 號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時旅遊車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮載如下：
 - (i) 有關發展與附近的土地用途並非不相協調。批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實所涉「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點並沒有小型屋宇申請。擬議停車場亦可配合參觀屏山文物徑的遊客的泊車需求；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並告知申請人遵守該署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。按規劃許可附帶條件所建議，限制作業時間和車輛類型可進一步減低對附近環境可能造成的影響。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。有關發展不大可能會對附近地區的交通、排水及景觀造成重大的負面影響。其他相關政府部門並沒有就這宗申請提出負面意見；

- (iii) 自一九九九年以來，在同一「鄉村式發展」地帶有數宗作同類用途(即臨時公眾停車場)的規劃申請獲小組委員會批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致；以及
- (iv) 當局並沒有就擬議發展接獲區內人士和公眾的反對意見。

133. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零一五年二月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不准在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)設置邊界圍欄，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(即二零一二年八月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況

況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十一月二十四日或之前)設置所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十一月二十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)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

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

135. 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) 與申請地點的其他擁有人解決涉及有關發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點經由一條由屏廈路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於私人土地及政府土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該塊政府土地的部分範圍已建議進行名為「工務計劃項目編號 4157DS 元朗及錦田污水收集系統第 2 階段第 3B 期一新圍、東頭村、沙洲里村、坑口村及上璋圍鄉村污水收集系統」的工程。事先未經政府批准，不得搭建構築物。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養連接申請地點與聚星路的接駁路徑；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻擋地面水流或對現有河道、天然河流、鄉村水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；以及如需在地盤界線以外進行渠務工程，申請人在展開有關工程前，必須先諮詢元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。根據《建築物條例》的規定，申請人必須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議建築工程；
 - (ii) 關於在已批租土地上搭建的違例建築工程，如有需要，建築事務監督或會根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑；以及根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商便須採取以下措施：
 - (i) 如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏及以上

的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排；

- (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物；以及
- (iii) 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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-PS/372 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 206 號 C 段(部分)闢設臨時公眾私家車、輕型貨車、中型貨車及旅遊車(不超過 24 座位)停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/372 號)

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾私家車、輕型貨車、中型貨車及旅遊車(不超過 24 座位)停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。不過，他不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的位於其東南面，預計會受到環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而該地帶的規劃意向旨在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。雖然元朗地政專員表示申請地點並沒有涉及小型屋宇申請，而且該臨時停車場或可應付區內居民及遊客的部分泊車需要，但是申請人仍須證明這項臨時發展與附近地區互相協調，並可妥善處理任何可能造成的負面影響；

[馬詠璋女士及許國新先生此時離席。]

- (ii) 申請地點的通道並非標準道路，而且沒有妥為鋪築。申請地點附近及申請地點的通道一帶有民居，最接近的民居在申請地點西南面約 16 米。為此，環保署署長根據該署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，不支持這宗申請，並預計會出現環境滋擾。申請人表示，申請地點內有 44 個泊車位，其中 13 個會用作停泊中型貨車。由於申請地點規模較大(44 個泊車位)、接近民居，以及車輛須由青山公路經一條貫穿「鄉村式發展」地帶的區內路徑行駛

超過 300 米才可抵達申請地點，預計會對環境造成負面影響。就這方面，申請人的申請書除了顯示作業時間外，並無提供任何詳細資料說明如何紓緩可能造成的環境影響。因此，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；

- (iii) 雖然自一九九九年以來，在同一「鄉村式發展」地帶有數宗作同類用途(即臨時公眾停車場)的規劃申請獲小組委員會批准，但是該等申請與這宗申請不盡相同。該等申請大部分(包括申請人所引述的編號 A/YL-PS/340)與申請地點相距很遠，而且可更直接通往公共道路。其中多宗申請由於接近屏山文物徑，因此容許停泊旅遊車，以配合遊客的需求。至於位於申請地點附近的六宗同類申請(編號 A/YL-PS/115、212、239、256、292 及 356)，除了申請編號 A/YL-PS/256 外，全部五宗申請均用作停泊私家車、小型客貨車／輕型貨車／小型巴士(不超過 16 座位)，不准停泊中型／重型貨車。另一方面，編號為 A/YL-PS/256 的申請遭小組委員會拒絕，理由是建議在申請地點停泊貨車。由於申請地點並不接近屏山文物徑，停泊旅遊車沒有充分理據支持。因此，拒絕這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致；以及
- (iv) 當局並沒有就擬議發展接獲區內人士和公眾的反對意見。

137. 主席提到文件的圖 A-2，詢問申請地點是否有加油設施。黎先生表示，申請地點內有加油設施，但是由於沒有為該等用途取得規劃許可，有關設施可能屬違例發展。

商議部分

138. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶預算興建小型屋宇及住宅發展的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議發展(涉及停泊中型貨車及旅遊車)須經一條貫穿「鄉村式發展」地帶的狹長區內路徑才可抵達，會對毗連及沿通道一帶的民居造成環境滋擾。

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/186 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗
元朗體育路 8 號元朗區體育會賽馬會大樓地下(部分)
經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/186 號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對有關申請。現將有關評估概述如下：
- (i) 這宗申請涉及把現時位於體育大樓地下的食堂改建為餐廳，以便可為申請人(即元朗區體育會有限公司)的會員及公眾人士提供服務。在進行改建後，擬議餐廳仍為體育大樓提供服務，因此大致符合規劃意向。此外，申請用途與該體育大樓地下的現有用途並非不相協調。該餐廳亦可為區內的其他文娛康樂設施(例如元朗大球場和元朗劇院)提供便利的食肆。從社區建設和體育推廣角度而言，民政事務總署元朗民政事務專員十分支持這宗申請；
 - (ii) 以餐廳的細小規模(112 個座位)和日常運作時間(上午七時三十分至晚上十時三十分)而言，餐廳不大可能會對該區的環境、交通及基礎設施造成負面影響。相關政府部門並無就申請提出負面意見。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以回應消防處處長的技術規定；以及
 - (iii) 當局並無收到區內人士和公眾對擬議發展的反對意見。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 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二零一六年二月二十四日止。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：

- 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即倘若申請獲批給許可，地段擁有人須向地政總署提出申請，以符合契約條件。然而，日後向地政總署提交的有關申請不保證會獲政府考慮。倘有關申請獲得考慮，地政總署會以業主身分全權酌情處理，並須進行政策批核。有關申請不保證會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價和行政費用等；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 IV 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安全規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即任何擬議新工程(包括不屬《建築物條例》所列豁免工程的改建和加建工程)須提交屋宇署審批。申請人並須就此委任一名認可人士。倘若申請的擬議用途涉及發牌，有關處所須符合建築物安全規定和發牌當局可能附加的其他相關規定；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，即申請人須向食環署署長取得牌照，以便在該處從事食物業。申請人亦不可造成環境滋擾，以免影響公眾。根據現行發牌制度，在私人樓宇的處所內從事食物業(包括餐廳)，須符合政府契約的條件及法定圖則的限制，而且不許有任何違例建築。擬經營的食物業亦須遵守《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬規例(包括《食物業規例》)的規定，以及該署所訂的現行規定或條件，或建築事

務監督、消防處處長、機電工程署署長、環境保護署署長或其他政府部門已施加或可能施加的任何規定或條件。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/761 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 92 號(部分)闢設臨時物流中心連貯物倉庫(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/761 號)

簡介和提問部分

143. 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) 擬闢設臨時物流中心連貯物倉庫，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」)表示在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。不過，她不支持這宗申請，理由是申請地點附近(距離申請地點約 75 米)及沿通路(屏廈路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到任何公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。現將有關評估概述如下：
- (i) 申請用途與附近地區的大部分主要是露天貯物的用途並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前仍沒有任何計劃／已知意向要落實分區計劃大綱圖所劃定的用途；
 - (ii) 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，即環保署署長所關注的事宜可通過訂定相關規劃許可附帶條件予以處理，而其他相關政府部門並無提出負面意見。此外無人從景觀規劃的角度提出負面意見。建議加入關於提交及落實美化環境和保護樹木建議及消防裝置建議的相關規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所關注的技術事宜；
 - (iii) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近(距離約 75 米)及沿通路(屏廈路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。不過，在過去三年並無關於申請地點的污染投訴。當局已建議附加限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動的相關規劃許可附帶條件，以紓緩潛在的環境影響。倘不履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，當局應告知申請人遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響；以及
 - (iv) 並無就擬議發展接獲區內人士的反對意見及公眾意見。

144. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

145. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、熔化、修理、壓實和工場活動；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點圍欄的五米範圍內存放／傾卸物料及停泊車輛；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內停泊車輛；
- (f) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放木材、水泥及易燃物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-HT/569 在申請地點所落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先為規劃許可續期；

- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 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持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價／費用等。他不保證會就經其他私人土地連接屏廈路與申請地點的通道批予通行權；
- (d) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能產生的環境滋擾；
- (e) 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；
- (f) 留意消防處處長的意見，即所提供的認可人手操作手提器具須在圖則上清楚顯示，並向消防處處長提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆違例建築工程政策採取管制行動，清拆在申請地點上搭建的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的現有建築工程

或違例建築工程。若擬進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》提交正式的申請，並須根據《建築物條例》委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。由貨櫃改裝而成的臨時辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請地點上進行任何新的建築工程前，必須事先取得建築事務監督的批准和同意。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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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，以便向有關發展供水。申請人亦須解決有關在私人地段敷設水管供水的任何土地問題(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。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/765 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗廈村第 124 約地段第 1270 號(部分)
和毗連政府土地
臨時露天存放廢鐵(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/765 號)

簡介和提問部分

147. 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) 擬臨時露天存放廢鐵，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年並無接獲涉及申請地點的污染投訴。不過，她不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的位於約 25 米外)及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。她表示，最近進行的實地視察發現，申請地點已鋪築硬地路面。申請地點內沒有發現現有樹木。申請地點的東面為露天貯物場、東北面為零散的村屋及農地、北面、西面及南面為樹羣。附近發現有一些露天貯物場，全部均為涉嫌違例發展。申請用途與申請地點附近鄉郊環境的景觀特色和規劃意向不相協調；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及一名區內居民提交。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是重型車輛發出的噪音及引起的沙塵，對附近居民造成嚴重滋擾。一名區內居民反對這宗申請，理由是對附近居民造成交通、噪音、空氣及環境污染，以及元朗、天水圍及屯門已經有很多臨時露天貯物場；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。現將有關評估概述如下：

- (i) 申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請人並沒有在申請書內提供充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點附近有其他露天貯物用途，但這些用途大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動。此外，申請地點附近建有民居，最接近的在南面相距約 25 米。申請所涉的露天存放廢鐵用途與附近民居不相協調。在這方面，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請用途與申請地點附近的鄉郊環境和規劃意向不相協調；
- (ii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合指引的規定，因為申請地點先前並無獲准作露天貯物用途，而且申請書內並無資料回應環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的負面意見，也沒有顯示申請用途不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；
- (iii) 廈村分區計劃大綱圖上的「住宅(丁類)」地帶先前並無同類申請獲批准。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵在廈村分區計劃大綱圖上的「住宅(丁類)」地帶內提出同類的露天貯物用途申請，使「住宅(丁類)」地帶的規劃意向(即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善現有的臨時構築物)因工業／住宅樓宇為鄰的現有及可能產生的問題而難以落實。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。小組委員會最近曾拒絕所涉「住宅(丁類)」地帶的兩宗同類申請(編號

A/YL-HT/747 及 759)，以及同一分區計劃大綱圖上另一「住宅(丁類)」地帶的同類申請(編號 A/YL-HT/614、624 及 732)。因此，拒絕這宗申請符合小組委員會最近的決定；以及

- (iv) 當局接獲兩份反對這宗申請的意見。提意見人反對這宗申請，理由是交通、噪音、空氣、沙塵及環境污染對鄰近居民造成滋擾／影響。一名提意見人也認為元朗、天水圍及屯門已經有很多臨時露天貯物場。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有獲准進行露天貯物用途；在環境方面有政府部門提出負面意見及區內人士提出反對；而且有關發展會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/372 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 103 約
地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段(部分)、
第 216 號 S 分段餘段(部分)、
第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)及
第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/372 號)

簡介和提問部分

150. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期並無接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所述的評估，並不反對這宗申請的擬議用途(屬臨時性質，為期三年)，有關評估撮述如下：

- (i) 一層的擬議零售商店與附近的土地用途並非不相協調。然而，「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是作小型屋宇發展，而該地帶內的土地應預留作這用途。擬議用途如屬永久性質，會妨礙落實有關的規劃意向。然而，可考慮批給屬臨時性質(有效期為三年)而不是永久性質的規劃許可；
- (ii) 獲徵詢意見的相關部門，包括環境保護署署長均沒有對申請提出負面意見。建議按申請人所提議附加相關的規劃許可附帶條件以限制作業時間，從而盡量減少擬議發展可能產生的滋擾。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。同時，亦須要求申請人採納《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩對環境可能造成的影響。此外，建議附加有關排水設施及消防裝置的規劃許可附帶條件，以回應渠務署總工程師／新界北及消防處處長的意見；以及
- (iii) 區內沒有人士對擬議發展提出反對，公眾也沒有就擬議發展提出意見。

151. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

152. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日中午十二時在申請地點進行作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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(即在二零一二年八月二十四日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)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；
- (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(即二零一二年十一月二十四日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未能遵守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；
- (h) 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)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；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 由於申請地點位於主要是預留給原居村民興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，因此，批出有效期為

三年的臨時規劃許可，而非所申請的永久許可，以便監察申請地點的情況；

- (b) 該規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現存但該宗申請並未涵蓋的其他用途，包括貯物用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段及第 216 號 S 分段餘段受短期豁免書編號 2941 涵蓋，以作停車場附屬用途(重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭除外)，但規定前述地段的用途的覆蓋面積不得超過 80 平方米，而後述地段則不得超過 160 平方米，個別建築物高度不得超過 3.96 米。有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點上新建／搭建過大構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經政府土地通往錦田公路。元朗地政處不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (e) 採納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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點的緊急車輛通道安排須

符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；

- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，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，亦須遵守根據《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

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，該等構築物乃屬違例構築物，不得作這宗申請的任何用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。經現有路徑前往申請地點並通往錦田公路的通道並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此，發展密度及通往建築物的途徑須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條及《建築物(規劃)規例》第 5 條釐定。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/374 為批給在劃為「休憩用地」地帶的
元朗錦田公路第 109 約地段
第 525 號 B 分段臨時
「露天存放私家車及輕型貨車」用途的
規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/318)
續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/374 號)

簡介和提問部分

154. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為批給臨時「露天存放私家車及輕型貨車」用途的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年，申請地點並無涉及任何有關環境的投訴。然而，他不支持申請，因為申請地點北面(最接近的相距約 10 米)及附近有易受影響的用途(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期並無接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再容忍三年，有關評估撮述如下：

- (i) 批給這宗申請臨時許可(有效期為三年)不會妨礙落實「休憩用地」地帶的規劃意向，因為康樂及文化事務署署長表示，有關的「休憩用地」目前並不在元朗區議會的優先發展名單上，因此，她原則上不反對這宗申請；
- (ii) 這宗申請屬續期申請，符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，即申請地點先前有同類申請獲批給規劃許可，而且對上一次申請(編號 A/YL-KTN/318)有關排水及消防安全事宜和車輛出入口通道建議的規劃許可附帶條件已獲履行。此外，除了環保署署長外，相關政府部門並無對這宗申請提出負面意見。自上一次申請獲得批准以來，規劃情況沒有重大改變，申請人亦已履行上一次規劃許可的相關附帶條件。因此，這宗申請可予以從寬考慮；
- (iii) 環保署署長不支持申請，因為申請地點北面(最近的相距約 10 米)及附近有住宅構築物／民居，預計會出現環境滋擾。由於有關發展性質上屬存放私家車及輕型貨車用途，而且無需經過任何住宅發展／構築物便可直接由錦田公路前往，加上有關發展規模細小，因此，不會對附近地區造成嚴重的環境滋擾。此外，環保署署長在過去三年並無接獲任何有關環境的投訴，當局在法定公布期也沒有接獲區內人士提出的反對。為盡量減少對環境可能造成的滋擾及回應環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止中型／重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭使用申請地點及進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。此外，申請人須採納《處理臨時用途及

露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩可能造成的影響；以及

- (iv) 區內沒有人士對擬議發展提出反對，公眾也沒有就擬議發展提出意見。

155. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

156. 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，由二零一二年三月十四日至二零一五年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日下午七時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得停泊／存放於申請地點或進出該地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭轉入或離開申請地點；
- (e) 在規劃許可的有效期內，申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/318 在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月十三日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一二年四月二十四日或之前)提供滅火器，而有關滅火器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(即在二零一二年九月十三日或之前)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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十三日或之前)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；
- (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的(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

157. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。所涉地段受短期豁免書編號 3200 涵蓋，以作露天存放私家車及貨車附屬用途，但規定覆蓋

面積不得超過 24 平方米，而構築物高度不得超過 5.18 米。有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點上新建／搭建過大構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經政府土地通往錦田公路。元朗地政處不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；

- (b) 採納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》所載的措施，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾；
- (c) 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／構築物均須移走。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應在切實可行的範圍下採取所需措施，以避免在作業期間破壞申請地點四周的樹木；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到發展項目的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。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。申請人須遵守文件附錄 IV 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。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。倘申請人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。在履行提供滅火器的規劃許可附帶條件

方面，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處審批。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/375 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1207 號(部分)
臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/375 號)

簡介和提問部分

158. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (h) 申請的背景；
- (i) 擬臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地，為期三年；
- (j) 政府部門的意見——
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過往三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。不過，他並不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近地區有易受影響的用途，即住用構築物，預料會受到環境滋擾；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，反對這宗申請。最近拍攝的航攝照片顯示，申請地點部分範圍長了

植物，部分範圍則已經鋪築地面。鄰近地區饒具鄉郊特色，有農地和休耕農地、村屋及零散的林地。實地照片顯示，申請地點已經鋪築地面，而且再沒有植物。申請人申請規劃許可，擬把該項與鄰近地區不相協調的發展納入規管。批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，令市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；

- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力很大；

- (k) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及創建香港提交。提意見人反對申請，因為有關發展既不符合規劃意向，又會破壞環境及土地。此外，有關發展接近民居，使用重型車輛會對鄰近居民造成噪音及塵埃滋擾。批准這宗申請會立下不良先例。倘批准申請，申請人須落實優質的美化環境計劃，並把圍欄往後移和設置綠化緩衝區，以便把申請地點和公眾地方妥為分隔，而上述計劃和措施須提交城規會核准；以及

- (1) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。現將有關評估概述如下：
 - (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展與鄰近的土地用途不相協調。雖然附近有若干露天貯物場／貯物場，但這些貯物場均屬涉嫌「違例發展」，規劃事務監督可對其採取管制行動。此外，二零一零年五月拍攝的航攝照片顯示，申請地點和毗連地區長了植物和搭建了若干構築物，但二零一一年一月拍攝的照片則顯示申請地點已被清理和填平。申請地點和毗連地區的非填土工程現正涉及執行管制行動。城規會於二零一一年七月四日表示要杜絕「先破壞、後建設」的行為，決心保護鄉郊及自然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境而企圖使城規會從寬考慮有關土地其後的發展的行動。就這宗申請而論，規劃事務監督現正對申請地點和毗連地區的非填土工程採取執行管制行動。在這情況下，規劃署認為現時這宗申請不應獲得從寬考慮；
- (iii) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給規劃許可，而現有及已獲批准的露天貯物用途只可限制於第 3 類地區內，進一步的繁衍不可接受。此外，政府部門對這宗申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請。就此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近有易受影響的用途，即住用構築物，預料會受到環境滋擾。從美化環境觀點而論，規劃署亦不支持現時這宗申請，因為申請擬把該項與鄰近景致不相協調的發展納入規管，將會令景觀質素進一步下降。申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響。申請人亦沒有證明有關發展不會對鄰近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。區內／公眾人士亦基於土地用途和環境理由反對申請，因此，現時這宗申請不應獲得從寬考慮；

- (iv) 雖然在同一「農業」地帶內有同類申請獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批准，但有關地點位於地帶的東面部分，在申請地點約 700 米至 1 000 米外。此外，所有獲批准的同類申請(申請編號 A/YL-KTN/343 及 363 除外)均位於城規會規劃指引編號 13E 所訂第 2 類地區，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施適當的規劃許可附帶條件而獲得解決，有關申請可獲批給臨時規劃許可。現時這宗申請所涉及的地點位於第 3 類地區，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則有關申請不會獲從寬考慮。申請編號 A/YL-KTN/343 擬臨時露天存放建築材料及設置附連辦公室，而申請編號 A/YL-KTN/363 則擬繼續進行申請編號 A/YL-KTN/343 的用途；雖然兩宗申請所涉地點均位於第 3 類地區，但這兩宗申請不應視為先例，因為毗連第 2 類地區內有關地點的鄉郊／景觀特色已經改變。批准這宗申請會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例，而「農業」地帶仍會頗具鄉郊特色。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；以及
- (v) 當局在法定公布期內接獲公眾人士反對申請的意見，指有關發展既不符合規劃意向，又會破壞環境和土地。有關發展將造成噪音及塵埃滋擾，而批准這宗申請更會立下不良先例。

159. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

160. 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 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士也反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/636 擬在劃為「農業」及「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2881 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/636 號)

簡介和提問部分

161. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過往三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。不過，他並不支持這宗申請，因為申請地點西面的「鄉村式發展」地帶附近有易受影響的用途(包括民居)，最接近的位於申請地點西面約 30 米，預料會受到環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點適宜用作植物苗圃發展和溫室種植，因此從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名區內村民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為擬議露天貯物場會影響附近環境。此外，他認為不適宜讓大型車輛在村內道路行駛，以免對鄰近居民造成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。現將有關評估概述如下：
 - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。就此，漁護署署長從農業角度而言，不支持這宗申請，因為他認為申請地點適宜用作植物苗圃發展和溫室種植。批准這宗申請會妨礙落實有關地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 雖然小組委員會分別於二零零九年十月二十三日及二零一一年十月二十一日批准編號

A/YL-PH/597 及 627 的申請用途，即在申請地點旁南面用地露天存放建築材料和機械及露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件和貯存塑膠圍欄的貨櫃，但這兩宗申請與現時這宗申請有別，因為有關地點大部分坐落在「住宅(丁類)」地帶內。這兩宗申請獲批准的考慮因素是有關地點的申請用途先前曾獲批給規劃許可；有關發展符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即有關地點的用途過往曾獲批給規劃許可，而且沒有接獲當地人士反對申請的意見；自先前申請獲得批准以來，規劃環境沒有重大改變，因此小組委員會可從寬考慮申請；

- (iii) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即擬議發展不涉及申請地點先前獲批給的任何規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，當地人士亦反對申請。就此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點西面的「鄉村式發展」地帶附近有易受影響的用途(包括民居)，最接近的位於申請地點西面約 30 米，預料會受到環境滋擾。申請人沒有提供技術評估，以證明擬議發展不會對環境造成負面影響，亦沒有建議紓緩措施，以解決可能造成的問題；
- (iv) 當局接獲一份由一名區內村民提交的公眾意見書，他反對申請，因為擬議露天貯物場會影響附近環境。此外，他認為不適宜讓大型車輛在村內道路行駛，以免對鄰近居民造成噪音滋擾。

162. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

163. 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 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，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提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，當地居民也反對申請；以及
- (c) 申請地點附近有民居。擬議發展會對鄰近地區的環境造成負面影響，但申請書內沒有提供技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/637 在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 153 號、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)及第 159 號(部分)和毗連政府土地進行臨時郊野學習／教育／遊客中心及自然農莊用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/637 號)

164. 秘書表示，申請人於二零一二年二月九日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便有更多時間擬備補充文件，以回應政府部門的意見。

165. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/560 在劃為「綠化地帶」的元朗唐人新村孖峰嶺路的政府土地闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/560 號)

166. 秘書表示，申請人於二零一二年二月九日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便有更多時間就發展方案預備和進行地區諮詢，以回應區內人士所關注的事宜。

167. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間(合共四個月)準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/566 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器
連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/566 號)

168. 秘書報告，申請人於二零一二年二月九日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便他有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

169. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗請作出決定，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提交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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/569 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗洪水橋洪順路第 127 約
地段第 293 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)及食肆
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/569 號)

簡介和提問部分

170. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議經營的臨時商店及服務行業(地產代理)及食肆，為期三年；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 25 份公眾意見書。可道中學校長、可道中學家長教師會、奧雅納工程顧問有限公司、大道村的村民、兩名區內人士及市民均就這宗申請提出意見，內容如下：
 - (i) 這宗申請不符合有關地帶的規劃意向，長遠來說，會妨礙落實該地帶的規劃遠景。申請人沒有提供資料，證明擬議的發展項目只為附近的住宅區提供服務。批准這宗申請，會立下不良先例；
 - (ii) 擬議的發展項目與申請地點的寧靜鄉郊環境並不協調，因為置業人士要前來這個偏僻的地方，通常會駕駛私家車，而擬議食肆的服務範圍亦不只附近的住宅區。申請人沒有提供資料，證明擬議的發展項目不會造成住宅用途與商業用途毗鄰而立的問題；
 - (iii) 申請地點位處偏僻，交通不方便，不適宜進行擬議的發展項目，反而附近位處「住宅(甲類)」地帶的盈福街沿路則有食肆，樓宇的低層又有商業用途，另外還有輕鐵車站及公共車輛的車站，適宜用作發展擬議的項目。洪水橋地區已有許多地產代理店及食肆，根本無須再進行擬議的發展項目；

- (iv) 擬議的發展項目會對交通造成不良影響，並會產生廢氣和噪音滋擾。洪順路的交通繁忙，旅遊巴士、學校貨車／垃圾車、私家車及附近建築地盤的車輛均使用該道路出入。此外，洪順路是一條掘頭路，沒有迴車設施，前往申請地點的車輛須在路上掉頭或倒車，方可離開，這樣既會阻塞交通，妨礙學校車輛出入，亦會危害行人及學童的安全，並會對現有的樹木、洪順路沿路種植的樹木及申請地點內的構築物造成影響。該處亦沒有足夠空間供長車掉頭。儘管如此，申請人卻沒有提交交通影響評估，以評估擬議的發展項目對現有道路網的交通的影響；
 - (v) 申請人也沒有提交地形測量和樹木勘察報告及保護樹木建議，以證明擬議的發展項目不會影響申請地點內現有那棵樹及現時在附近一帶和洪順路沿路種植的樹木，而且該些樹木／種植的樹木已是生長了一段頗長時間的成齡樹；
 - (vi) 擬議的發展項目會對該區的排污、環境(滋擾、噪音、臭味及空氣污染)、景觀及排水造成不良影響，也可能會對附近的住宅發展項目及學校構成火警危險，以及衛生和保安問題。然而，申請人並沒有提交資料或相關的技術評估報告，以解決這些受關注的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展項目與四周環境並非不相協調。由於申請地點現時並無住宅發展計劃，即使批給擬議發展項目為期三年的臨時規劃許可，也不會妨礙落實有關的「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向；

- (ii) 預計擬議的發展項目不會對附近地區的環境造成不良的影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也沒有負面意見。建議在規劃許可加入附帶條件，限制營業時間，以盡量減少可能造成的滋擾，並告知申請人必須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。另外，建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人提交並落實保護樹木、美化環境及消防裝置的建議，以符合規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長的要求。鑑於有市民擔心有關的發展項目會令區內(特別是洪順路的盡頭處)的交通量增加，因此，建議按申請人所建議，在規劃許可加入規定申請地點內不得停泊車輛的條件。如申請人未能履行任何規劃許可附帶條件，便撤銷所批給的規劃許可，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動，而警方亦會執法，對付街上的違例泊車情況；
- (iii) 當局在法定公布期內共收到 25 份反對這宗申請的公眾意見書，提意見人主要是因為土地用途不協調及環境、交通、景觀、視野、排水、排污、消防安全、衛生及保安方面的問題而提出反對。關於這些方面的問題，其實擬議的發展項目規模相當小，與附近的土地用途並非不相協調，應不大可能會對環境造成不良影響。環保署署長對這宗申請也沒有負面意見。為盡量減少可能造成的滋擾，建議加入限制營業時間的附加條件及適當的指引性質條款。至於對交通造成不良影響的問題，由於申請地點內不會闢設泊車位或上落客貨區，因此，擬議的發展項目不會導致這段洪順路的交通量增加。據申請人所述，訪客可使用申請地點附近的公共交通設施(包括輕鐵洪水橋站及洪順路的小巴站)或把他們

的車輛停泊在附近的停車場。運輸署署長及警務署署長對這宗申請也沒有負面意見，但建議在規劃許可加入禁止泊車的附帶條件。至於涉及申請地點現有那棵樹及附近種植的樹木的景觀問題，該棵現有的野生樹的樹身已傾斜，沒有很大的美化作用，故建議把之砍掉，另種新樹補替；至於種於附近的那些樹，其位置是在申請地點外。根據建議在規劃許可附加的條件，申請人須提交並落實保護樹木及美化環境建議。此外，相關的政府部門(包括渠務署總工程師／新界北、環保署署長、消防處處長、食環署署長及警務處處長)對這宗申請所涉的排水、排污、消防安全、衛生及保安問題都沒有負面意見。因應消防處處長所提出的意見，建議在規劃許可加入規定申請人須提交並落實消防裝置建議的條件；

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至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，不得在申請地點內停泊車輛；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (g) 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；
- (h) 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)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；以及
- (i) 在規劃許可的有效期屆滿後，必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。

173. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署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，有關租契規定事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。當局未有批准在申請地點搭建指定用作食肆及地產代理店的構造物，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，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，可能會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點現有那棵樹的樹身傾斜，根球傾側，會對附近的行人／附近設施的使用者構成危險，特別在風季，會構成更大的危險。因此，申請人應把該棵野生樹砍掉，另種新樹補替；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行設置排水設施，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展項目不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水情況及現有排水設施造成不良影響；
- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須按照相關的環境保護條例的規定及環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》採取適當的措施，以盡量減少油煙、煮食氣味、噪音及污水。倘由申請地點排放污水，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，向該署的區域辦事處(北)申領排污牌照；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議的發展項目／食物業務須領取該署發出的有效食物業牌照；
- (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及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點的緊急車輛通道必須符合根據《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；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，除非事先取得建築事務監督的許可和同意，否則，有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/571 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 120 約
地段第 2417 號(部分)、
第 2418 號(部分)及第 2421 號(部分)
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/571 號)

簡介和提問部分

174. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在二零一一年三月下旬有一宗關於申請地點的環境的投訴，指申請地點傳出切割金屬的噪音和產生塵埃。因應這宗投訴，該署進行了兩次視察，但發現申請地點只有小型修理工程進行，並無發出噪音和產生塵埃，造成很大的滋擾。他就環保方面的要求向經營者提出意見，並於二零一一年四月中旬給予投訴人答覆，此後並無再接獲投訴。然而，由於申請地點北鄰及附近有住宅用途這些易受影響的設施，預計環境會受到滋擾，因此他不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對這宗

申請，理由是先前的規劃許可一再被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，因此這次應該拒絕這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為可以容忍申請的臨時用途三年。有關評估撮錄如下：

(i) 有關的發展項目與周邊地區混雜着露天貯物場和修車場的環境並非不相協調。批給這宗申請臨時的規劃許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途；

(ii) 這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，只要履行規劃許可附帶條件便可解決，而且有關的「未決定用途」地帶的這個部分，亦曾有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但該區的整體規劃意向是作露天貯物用途，劃作「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的容車量。在這方面，運輸署署長對這宗申請並沒有負面意見；

(iii) 雖然環保署署長鑑於申請地點北鄰及附近有住宅用途這些易受影響的設施而不支持這宗申請，申請地點又涉及二零一一年一宗環境投訴，但申請地點始終是空置土地，而且申請人亦已提出不在晚上七時至早上七時這個夜間時分及星期日和公眾假期作業，另外也不會申請地點進行工場活動及使用重型貨車作業，如果切實落實這些擬議的紓減影響措施，預計有關的發展項目應不會對周邊地區的環境造成重大影響。以釋除環保署署長的疑慮，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，規限作業時間，禁止進行工場活動及限制使用重型貨車。倘申請人不履行附帶條

件，便會撤銷所批給的規劃許可，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對環境可能造成的影響。

175. 陳先生回應一名委員的提問時表示，現在這宗申請的申請人並非上一宗申請(申請編號 A/YL-TYST/542)的申請人。

商議部分

176. 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，至二零一五年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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的任何時間，不得在申請地點進行修理、清潔、拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上根據編號 A/YL-TYST/318 及 465 的申請闢設的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施

的記錄，而有關記錄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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年四月六日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月二十四日或之前)，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；
- (l) 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；
- (m) 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)或(k)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

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必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。

177. 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，有關地段的擁有人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。地政總署將以業主身分酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式鄉村路徑進入，該路徑位於由公庵路延伸出來的政府土地和其他私人土地，元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權。該路徑所在的政府土地有部分已通過政府撥地的方式批予渠務署，現正進行名為「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的排污工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須把擬建的臨時構築物從申請地點邊界後移，騰出足夠的地方種植新的樹木，以及不致影響現有的樹木；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (h) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於文件附錄 V。關於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處批核。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；

- (i) 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，申請人必須移除這些構築物。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。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。用作辦公室和貯物室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，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釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商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)。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/572 擬在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/572 號)

簡介和提問部分

178. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生告知小組委員會，第 13 及第 14 頁的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年並無收到涉及申請地點環境方面的投訴，但他不支持這宗申請，因為申請地點東北鄰、東南鄰及西南鄰，以及附近的地方都有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍一年，其間小組委員會可監察申請地點的情況。有關評估撮錄如下：

(i) 這個發展項目與周邊的用途並非不相協調。申請地點大部分(95.9%)位於分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶內(即城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區)，只有一小部分(4.1%)橫跨毗鄰的「鄉村式發展」地帶(即第 4 類地區)。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件解決。申請地點涉及先前兩宗獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/359 及 509)。該兩宗申請均提出作同一用途，而關於圍欄、美化環境、排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件亦已妥為履行。有關的「未決定用途」地帶的這個部分(第 1 類地區)亦曾有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。雖然申請地點有約 4.1%位於「鄉村式發展」地帶內，但先前兩宗申請亦有包括這部分土地。地政總署元朗地政專員亦表示，在該「鄉村式發展」地帶這個部分，現時並無小型屋宇申請。因此，批給這宗申請臨時的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途；

(ii) 雖然環保署署長因為申請地點東北鄰、東南鄰和西南鄰以及附近的地方都有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點環境方面的投訴，而且申請人亦提出不在晚上七時至早上七時這個夜間時分及星期日和公眾假期在申請地點作業，亦不會在申請地點進行工場活動或使用重型車輛作業。事實上，該發展項目已在申請地點經營了逾四年，一直沒有引起任何問題，因此預計不會對周邊地區的環境造成嚴重的不良影響；

- (iii) 雖然申請人要求城規會批給為期三年的規劃許可，以及不要在現時這宗申請的規劃許可附加條件，禁止在申請地點毗鄰「鄉村式發展」地帶的那一面的邊界 10 米範圍內露天貯物，但須留意的是，當局就上一次的申請批給較短的一年規劃許可，是為監察申請地點的情況，因為當時在申請地點東南邊界旁邊有三幢新的小型屋宇正在施工，劃設闊 10 米的緩衝區，是要紓減這個發展項目在環境方面對那些新建小型屋宇造成的直接影響。至於申請人提及另一宗位於申請地點南面的已批准申請(編號 A/YL-TYST/547)則涉及一個露天貯物場。當局沒有要求留有緩衝區，是因為該申請地點與附近的小型屋宇之間已有 10 米距離。由於那三幢位於申請地點東南面邊界旁邊的小型屋宇剛落成，現階段仍未入伙，有必要繼續監察申請地點的情況，因此建議把規劃許可的有效期設定為較短的一年；此外，亦建議附加有關的條件，包括限制營業時間、禁止在闊 10 米的緩衝區內露天貯物及進行工場活動，以及限制所使用的車輛類型，以便進一步解決發展項目對環境可能造成的影響。倘申請人未能履行附帶條件，便會撤銷所批給的規劃許可，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對環境可能造成的影響；
- (iv) 有關的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。因應渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長所提出的技術要求，亦建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人要保養現有的排水設施，並提交有關的記錄，以及提交並落實保護樹木、美化環境及消防裝置的建議；以及

- (v) 當局沒有收到區內人士及公眾的意見表示反對擬議的發展項目。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 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，有效期為一年，至二零一三年二月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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) 在規劃許可有效期內，不得在毗鄰「鄉村式發展」地帶的申請地點東南面邊界的 10 米範圍以內露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、修理、清潔或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年五月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年四月六日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必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(即在二零一二年八月二十四日或之前)，提交及落實消防裝置建議，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；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必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。

181. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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並非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目(包括修車場)。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；
- (b) 在申請地點繼續進行申請的用途前，應已為規劃許可續期；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 批給較短的規劃許可有效期是爲了監察申請地點的情況，所以履行規劃許可附帶條件的期限亦相應較短；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關的地段擁有人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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式的鄉村路徑進入，該路徑位於由公庵路延伸出來的政府土地及其他私人土地上，元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的美化環境及保護樹木計劃書(繪圖A-2)上所示的現有樹木的位置和數目，與他進行實地視察時所記錄的不符；
- (j) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於小組委員會文件附錄 V。關於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處批核。申請人若

擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。用作辦公室／守衛室／貯物室的貨櫃或臨時構築物會屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請。此外，申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條關設由街道通往申請地點的通道，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段釐定；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商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)。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，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。申請人或其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/574 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1526 號(部分)、第 1528 號餘段(部分)、第 1529 號餘段(部分)、第 1531 號(部分)、第 1532 號(部分)及第 1533 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/574 號)

182. 秘書報告，申請人於二零一二年二月九日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

183. 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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交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。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生及馮智文先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、劉先生、簡先生、黎先生及馮先生此時離席。]

議程項目 55

其他事項

184. 餘無別事，會議於下午六時結束。