

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零七年九月二十八日下午二時三十分舉行的

第 358 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

譚鳳儀教授

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

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

苗力思先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

姚思教授

吳祖南博士

葉天養先生

劉志宏博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年九月十四日
第 357 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)
二零零七年九月十四日第 357 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生和王愛儀女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/I-NP/12 擬把劃為「休憩用地」地帶的大嶼山昂坪寶蓮大會堂前的政府土地(擬議昂坪公眾廣場東南面末端)的建築物高度限制略為放寬，以便進行准許的涼亭發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-NP/12 號)
-

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制以進行准許的涼亭發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/150 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 448 號和 449 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/SK-HC/150 號)
-

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該地點的復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為批准擬議發展會為「農業」地帶內的其他同類發展立下不良先例，以及未有評估及查明有關發展對有限的區內道路網絡所造成的累積交通影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內有土地供小型屋宇發展之用；對生態造成不良的影響；污染河流，以及破壞農地的完整等；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地，普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗規劃申請，但應注意的是，該地點和附近地區的耕種活動並不活躍。至於運輸署助理署長／新界所關注的潛在累積交通影響，由於有關發展沒有擬設泊車位，因此對交通造成的影響會很輕微。至於有公眾人士就申請提出

反對意見，當局知悉，「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地並不足夠；小型屋宇發展的土地分配事宜須符合地政總署的指引；擬議小型屋宇亦應在適切的情況下，符合其他有關法例和政府的規定。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 王愛儀女士回應一名委員的提問時說，民政事務專員並無接獲區內人士的反對，因此，在載有規劃評審結果的圖表上（載於文件第 5 頁），「區內人士提出反對」一欄，應以「否」標示。

9. 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二零一一年九月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何建築工程前提交考古調查報告，並且在發現考古遺物時須進行搶救挖掘工作，而有關報告和情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人或須把內部供水系統延長以接駁最接近的政府總水管，並須解決與供水相關的任何土地問題。申請人亦須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/SK-HC/151 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 485 號 A 分段和
485 號 B 分段興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇 — 小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/151 號)
-

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該地點的復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為批准擬議發展會為「農業」地帶內的其他同類發展立下不良先例，以及未有評估及查明有關發展對有限的區內道路網絡所造成的累積交通影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議小型屋宇會導致現有發展向北往蠔涌河方向伸延，影響所及，會逐漸破壞一個從未發展的新地區的景觀；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內有土地供小型屋宇發展之用；對生態造成不良的影響；污染河流；破壞農地的完整；發展零碎，以及有需要保留休憩用地和提供泊車設施等；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發

展」地帶內可供小型屋宇發展的土地，普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗規劃申請，但應注意的是，該地點和附近地區的耕種活動並不活躍。至於運輸署助理署長／新界所關注的潛在累積交通影響，由於有關發展沒有擬設泊車位，因此對交通的影響會很輕微。至於景觀方面的關注事宜，則可通過實施有關美化環境的附帶條件而獲得解決。關於有公眾人士就申請提出反對意見，當局知悉，「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地並不足夠；小型屋宇發展的土地分配事宜須符合地政總署的指引；擬議小型屋宇亦應在適切的情況下，符合其他有關法例和政府的規定。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 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二零一一年九月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何建築工程前提交考古調查報告，並且在發現考古遺物時須進行搶救挖掘工作，而有關報告和情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人或須把內部供水系統延長以接駁最接近的政府總水管，並須解決與供水相關的任何土地問題。申請人亦須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生和王愛儀女士出席會議解答委員的提問。周先生和王女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、李志源先生及吳少俊先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/362 在劃為「工業」地帶的屯門建泰街 6 號
恆威工業中心地下 17A 號工場(部分)
作商店及服務行業用途(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/362 號)
-

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為此項臨時性質的申請用途可予以容忍，理由詳載於文件第 11.2 段。在同

一建築物內，毗鄰單位主要用作工場、零售商店及貨倉，附近地區亦有其他工業用途，因此有關零售商店用途與附近環境並非不相協調。鑑於零售商店規模細小及其運作性質，預計不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，即申請用途不會對該區道路網絡造成不良的交通影響，因為有關用途規模細小，並且可直接通往街道。再者，工業大廈地面一層的總商業樓面面積不會超出准許上限的 460 平方米。消防處處長所關注的申請用途消防安全事宜，可透過附加相關的規劃許可附帶條件獲得解決。此外，建議批給臨時性質的規劃許可(為期三年)，以便監察把有關處所用作零售商店的情況。

16. 委員並無就申請提出問題。

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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月二十八日或之前)，就有關處所提交及落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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，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。

18. 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所涉用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 零售用途的規劃許可只限於申請所涉範圍，一旦偏

離經核准的計劃，便須取得城規會的規劃許可；

- (c) 留意屯門地政專員的意見，即就臨時豁免書而言，除了申請所涉的 3.8 平方米面積外，有關處所的全部附屬範圍亦應計入豁免書申請內。申請人須就申請臨時豁免書一事，聯絡屯門地政專員；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點與毗鄰單位／走廊須以抗火時效不少於兩小時的牆壁分隔；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即有關處所與抗火結構規定相關的事宜，須符合屋宇署實施《抗火結構守則》所訂的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-SKW/54 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)和第 268 號(部分)闢設臨時燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/54 號)
-

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為此項臨時用途可予以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但批准這宗作臨時用途的申請，長遠而言，不會窒礙有關分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關用途可為附近地區的住宅發展提供商業及康樂地方。這項發展與附近地區的鄉郊特色並非不相協調。鑑於有關發展規模細小及屬臨時性質，應不會對該區造成重大的不良影響。先前涉及申請地點作相同用途的規劃許可(申請編號 A/TM-LTTY/48)已於二零零七年三月二十三日撤銷，理由是申請人未能履行關於提交並落實美化環境建議、保護樹木建議及排水建議的規劃許可附帶條件，但現時的申請人已盡力提交美化環境建議及排水建議。規劃署認為可從寬考慮這宗申請，但須批給較短的規劃許可有效期及履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察履行有關條件的情況。

20. 委員並無就申請提出問題。

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。有關規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零零八年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時於申請地點營業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月二十八日或之前)，提交美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年三月二十八日或之前)落實，而落實情況必

須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月二十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年三月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。

22. 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所涉用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期及訂定履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察情況及申請人有沒有履行規劃許可附帶條件；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，即爲了在第 385 約地段第 263 號 B 分段及第 268 號搭建臨時構築物，有

關地段擁有人須提交短期豁免書申請；佔用範圍的界線須向後移；以及違例佔用近大欖涌道的政府土地須予以中止；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於大欖涌水塘水壩的防洪泛平原，申請人須評估防洪泛水壩對擬議發展的影響，並自行安排所需措施；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地一帶，在大雨期間很可能出現水浸；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；預計有需要提供消防裝置，因此即使申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，仍須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准；以及有關處所內固定裝置供公眾使用的燒烤爐，與最接近的住宅須保持九米的安全距離；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點的違例建築工程／構築物；以及須根據《建築物條例》，就申請地點新搭建的建築工程正式提交申請。批給規劃許可不應理解為根據《建築物條例》，當局接納申請地點的違例構築物。當局日後可採取執行管制行動，拆除所有違例工程；以及
- (i) 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》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL/150 在劃為「其他指定用途」註明
「公眾停車場連零售及住宅用途」地帶的
元朗馬田路 80 號御庭居地下及閣樓 2 號鋪
開設食肆(酒樓餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/150 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是泊車位轉作食肆用途後，車位供應減少及泊車費增加；違例路旁泊車問題；現時的食肆排放油煙，以及食肆惹來壞份子在晚上流連，對區內居民造成滋擾；以及附近地區純粹規劃作住宅用途，而非用作零售用途／食肆；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請用途與有關建築物零售樓層的現有用途並非不相協調。有關食肆規模細小，不大可能會對該區的環境、交通及基礎設施造成重大的不良影響。關於公眾就區內車位減少及違例泊車情況提出的意見，當局知悉申請處所位於御庭居地下商場，原意並非用作停車場。區內違例泊車問題基本上屬交通執法事宜。此外，食物環境衛生署署長表示，過去一年並無接獲有關申請處所排放油煙的投訴。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加條件，即申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請處所相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請所涉用途前，須事先取得規劃許可；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請人(有關物業擁有人)須向元朗地政處申請豁免書，方可獲准進行擬議用途；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人如在有關地點經營食肆，便須食物環境衛生署另外發出食肆牌照。該署會諮詢有關政府部門，並在有關部門表示支持，而申請人亦已遵守有關食肆發牌規定及條件的情況下，發出牌照；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處會在收到正式提交的整體建築圖則或經發牌當局轉介後，制訂詳細的消防安全規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/274 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 285 號餘段闢設臨時私家車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/274 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關臨時用途可予以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，長遠而言，不會窒礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為擬議用途只屬臨時用途(為期三年)。擬設的停車場只供停泊私家車，與主要用作住宅用途的附近地區並非不相協調。有關發展規模細小，加上其性質的緣故，應不會對附近地區造成重大的不良影響。再者，當局會附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的影響。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日早上七時於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／停放並無根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊貨車、旅遊車、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年三月二十八日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，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(即在二零零八年三月二十八日或之前)，提供已獲接納的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 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，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。倘有關地點不是緊連闊度不少於 4.5 米的指定街道，則有關發展密度須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別、管理及維修責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關通道建議須提交運輸署審批。如獲運輸署同意，便須按照路政署最新制訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合毗鄰行人路所採用的類別而定)，在出入口建造車輛進出通道。連接申請地點與福順街的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (e) 採取環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/YL-HT/487 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 383 號(部分)、386 號(部分)、387 號(部分)、388 號(部分)、389 號、390 號、391 號、392 號(部分)、393 號、394 號(部分)、395 號(部分)、396 號(部分)、399 號、400 號、401 號、402 號、403 號、404 號、405 號、406 號、407 號、408 號、409 號、410 號、411 號、412 號、413 號(部分)、416 號(部分)、424 號(部分)、425 號、426 號、427 號、428 號、429 號、430 號、431 號、432 號、433 號、434 號、435 號、436 號、437 號、438 號、439 號、440 號、441 號、442 號、443 號 A 分段、443 號 B 分段、445 號、446 號、447 號、448 號、450 號、451 號(部分)、452 號(部分)、453 號、454 號、455 號、456 號、457 號、458 號 A 分段(部分)、458 號 B 分段(部分)、458 號 C 分段(部分)、459 號 A 分段、460 號、461 號、462 號、463 號、464 號、465 號(部分)、466 號、467 號(部分)、547 號(部分)、548 號(部分)、549 號、550 號(部分)、551 號(部分)、552 號(部分)、559 號(部分)、560 號(部分)、561 號、562 號、563 號、564 號、565 號、566 號、567 號、568 號、569 號、570 號、571 號、572 號、573 號、574 號(部分)、575 號(部分)、576 號(部分)、577 號(部分)、578 號(部分)和 579 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/487B 號)

簡介和提問部分

31. 小組委員會知悉申請人在二零零七年九月十一日要求延期考慮這宗申請，以便有時間敲定各項技術評估的內容，為支持這宗申請提出理據。申請人表示，進一步資料會於二零零七年九月底前備妥並提交小組委員會。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/504 在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 298 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機器及材料
連附屬有蓋貯物貨倉及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/504 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機器及材料連附屬有蓋貯物貨倉及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿有關通道(即深灣路)一帶易受影響的用途(最接近的住宅只在約十米外)，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長基於申請地點的復耕潛力高，不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是申請地點太接近住宅及農地，重型車輛產生的噪音及塵埃，以及申請地點所存放的物料，均會對環境造成滋擾，亦會影響附近居民的健

康；深灣路交通容量有限，不能應付申請地點產生的交通量，因而或會引起交通安全和擠塞的問題；以及批准有關發展會成爲先例，令村民的生活環境質素下降；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，加上附近有常耕農地及果園，申請用途與這種鄉郊環境不相協調。申請地點經深灣路到達，該道路以單線雙程行車，交通容量有限。運輸署助理署長／新界擔心倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近道路網絡交通造成不良影響，批准這宗申請亦會立下不良先例。申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及排水造成任何不良影響。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即申請地點先前未獲批給規劃許可，以及政府部門就這宗申請提出負面意見，區內人士亦表示反對。批准這宗申請，會爲「農業」地帶內其他申請立下不良先例。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「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有良好潛力的休耕農地。現時的申請並無提供充分理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的住宅不相協調；
- (c) 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」所頒布的規劃指引編號 13D，即申請地點先前未獲批給規劃許

可，以及政府部門提出負面意見，區內人士亦表示反對；以及申請書並無提供充分理據，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內其他發展項目的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「農業」地帶的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/506 在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 396 號 A 分段餘段、399 號餘段(部分)、417 號、418 號、419 號、420 號、421 號和 422 號及毗連政府土地進行填土以作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/506 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 填土作農業用途；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為沒有必要為耕作用途進行填土，而棄置的廢料也並非如申請書所稱適宜作耕作用途。環境保護署署長從環境保護的角度，認為該處不宜進行填土活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點現時的填土活動與附近宜人的綠化環境並不協調，也不符合該區擬議的農業用途。雖然申請人在陳述書中表示會使用優質泥土，令土地更加肥沃，以配合農業用途，但總城

市規劃師在二零零七年八月三十日進行實地視察時發現，申請地點的大部分土地已由建築廢料或不潔的填料填成，與申請人所說的大相逕庭。她極力推薦挖走申請地點的所有填料，並把受破壞地方恢復原狀；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，反對這宗申請，理由如下：就農業用途而言，鋪上 1.5 米厚填料是過深的；申請地點現時的填土活動只是棄置建築材料和拆卸廢料，而不是真正爲了農業用途而填土；在離申請地點不足 100 米的地方有雀鳥(池鷺和小白鷺)繁殖，申請人須證明填土不會對這些雀鳥造成影響；當局在不損害申請地點生態和景觀的情況下，才會批准進行填土；深灣路狹窄，有關發展會對交通造成影響；以及使用重型貨車運載泥土會導致安全問題及對環境／空氣造成污染；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。雖然申請人聲稱進行填土是爲防洪，而平整的土地亦可用作耕種，但申請人並無提交充分理據支持。就此而言，當局從農業角度並不支持這宗申請，因爲該處沒有必要爲耕作用途進行填土，而棄置的廢料(包括建築廢料)也不適合耕種。從景觀規劃的角度而言，當局也不支持這宗申請，因爲申請地點的大部分土地由棄置的廢料填成，已對景觀造成嚴重的不良影響。申請人並無提交技術報告(特別是排水建議)，以證明有關發展不會對鄰近地區的環境、生態和排水／防洪造成不良影響。批准這宗申請，會爲「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。

37. 李志源先生在回應一名委員的詢問時說，當局認爲申請地點的填土活動是違例發展，並分別在二零零七年七月十二日和九月十九日發出有關的強制執行通知書和恢復原狀通知書。他續稱，申請人二零零七年九月二十五日的來信已在會上呈上，信中解釋申請人已糾正申請地點所有不當情況。但當局在同日(即二零零七年九月二十五日)進行的實地視察中，發現申請地點仍以建築廢料而非作農業用途的泥土堆填，填土活動範

圍更侵佔毗鄰的池塘和休耕地。他指出，根據在會上呈上的來信，申請人所作的聲稱與實地視察時觀察到的情況有所出入。

商議部分

38. 委員普遍同意，申請人在申請地點違例棄置建築廢料，當局應採取適當的執行管制行動。

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 基於申請地點現有的地勢和情況，有關進行填土以作農業用途的建議並無充分理據支持。此外，現時申請地點的填土物料是建築廢料，並不適合耕作；
- (b) 申請書並無提供資料，證明進行填土不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會造成「農業」地帶內農地的質素普遍下降，並導致同類用途在該區激增。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/80-4 擬議 B 類修訂 – 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約多個地段及政府土地根據申請編號 A/YL-LFS/80 而核准的住宅發展計劃
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/80-4B 號)

簡介和提問部分

40. 小組委員會知悉，申請人於二零零七年九月十七日要求再次延期考慮這宗申請，以便有時間就元朗地政專員和運輸署助理署長／新界所指仍未解決的土地和交通問題，尋求解決辦法。

商議部分

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

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-KTN/277 在劃為「工業(丁類)」地帶和「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1733 號餘段(部分)、1734 號(部分)及 1735 號(部分)及毗連政府土地作臨時物流用途及闢設汽車修理工場和附屬貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/277 號)
-

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示，文件第 16 頁的取代頁已在會議席上提交各委員參考。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流用途及闢設汽車修理工場和附屬貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議車輛通道不足以讓貨櫃車雙程行車；申請人沒有就貨櫃車停泊處的布局設計及申請地點對現有道路所產生的日常交通流量及交通影響提供資料。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(包括民居)，預計會造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北認為申請人的排水建議並不符合要求，有關建議只反映申請地點現有不符合要求的排水設施；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議發展對附近地方的交通、行人安全、排水及環境方面，造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即發展項目與附近土地用途不相協調，當中包括附近的民居；政府部門提出負面意見，而區內居民也反對這宗申請。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「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，即擬議發展與附近有民居及耕地的鄉郊土地用途不相協調；政府部門對這宗申請提出負面意見，區內居民也提出反對；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-PH/547 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3017 號 B 分段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放待售新汽車、汽車零件和建築物料(發電機)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/547 號)
-

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售新汽車、汽車零件和建築物料(發電機)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及

[鄭心怡女士此時返回會議席上，簡松年先生則暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關的臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。有關發展與毗連

貨倉、露天貯物場及工場的混合用途，並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，因為仍未有任何計劃／已知的意向去落實在分區計劃大綱圖上劃為此地帶的用途。有關發展大致符合城市規劃委員會所頒布的規劃指引編號 13D，即先前作相若用途的申請已獲批給規劃許可；而申請人亦已履行先前批給規劃許可的所有附帶條件；有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。當局會附加文件第 12.3(a)至(d)段所建議的規劃許可附帶條件，以盡量減少這項發展對環境可能造成的影響。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修保養、拆卸及工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點運作時不得使用重型車輛(即超過 24 噸)；
- (c) 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上午九時於申請地點進行夜間作業；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現時根據先前的申請(編號 A/YL-PH/357)所落實的排水設施，須時刻妥為保養；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時根據先前的申請(編號 A/YL-PH/357)為美化環境而栽種的植物，須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零八年三月二十八日或之前，提交有關消防裝置的建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零八年六月二十八日或之前提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途／發展，當局不會容忍申請地點內現時正在進行但沒有包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展。

49. 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所涉用途前，須事先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。就申請人未事先取得批准便在申請地點搭建五座構築物，以及非法佔用政府土地事宜，元朗地政處保留採取執行管制行動的權利。就佔用未涵蓋在現時提交的申請書有關位於第 111 約地段第 3018 號的一小部分用地，以及總覆蓋面積和申請地點上構築物的數目，與提交的申請書內的資料有所不同，申請人須澄清有關差別。申請人／土地擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以分別把私人土地的違例構築物和佔用的政府土地納入規管；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核連接申請地點及錦田公路的擬議通道的土地類別，以及該通道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，即連接申請地點及錦田公路的任何現有車輛通道的維修並非／不應由路政署負責；
- (f) 遵照由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，從而落實適當的紓緩措施；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有總食水管會受影響，受擬議發展影響而須進行的任何水管改道工程涉及的所有費用，概由申請人承擔。倘若更改受影響的總食水管不可行，便須把由總食水管中線起計 1.5 米內的土地，劃為水務專用範圍，供水務署使用。在水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍也不得用作貯物。水務監督及其人員、承辦商及其工人可配備所需設備和車輛，隨時自由進出上述地點，按水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的總食水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作；

- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，預料須提供消防裝置。因此，即使申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖則，仍須向消防處提交包含擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批准；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例工程必須移走；而所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，把所有違例工程移走；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近有低壓架空電纜，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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-TYST/364 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 121 約
地段第 1662 號餘段(部分)
臨時露天存放建築物料和再造物料
(包括金屬、紙品和塑膠貨品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/364 號)
-

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時露天存放建築物料和再造物料(包括金屬、紙品和塑膠貨品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為緊貼申請地點西南面和沿通往申請地點的車輛通道有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍有關臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即相關部門所關注的技術事宜，可通過落實規劃許可附帶條件而得到解決。就這宗申請批給為期三年的臨時性質許可，長遠而言，不會妨礙有關地區在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的規劃意向。申請地點附近一帶夾雜不同用途，包括露天貯物場、貨倉、工場、住用構築物、荒地和使用過的土地，故擬議發展與附近地區並非不相協調。為了解決環保署署長所關注的事宜，可附加文件第 12.4(a)至(f)段所建議的規劃許可附帶條件，限制運作時間；禁止貯存電子廢物和舊電器、進行工場活動和使用重型車輛；以及須裝設 2.5 米高的圍欄。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 主席知悉該區已有數宗同類申請獲得批准，並詢問規劃署有沒有計劃檢討有關地區現時的「未決定用途」地帶。吳少俊先生表示，規劃署現正就有關的「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存電子廢料和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清潔、拆卸或工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得在申請地點使用重型車輛（即超過 24 噸）；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即二零零八年六月二十八日或之前），裝設 2.5 米高的圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即二零零八年六月二十八日或之前），落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即二零零八年三月二十八日或之前），提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即二零零八年六月二十八日或之前），落實獲批准的美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 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；
- (k) 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)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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點若要搭建任何構築物，申請人須提交短期豁免書申請；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點和山下路的車輛通道並非由路政署負責維修保養；
- (e) 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》的最新版本；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點內擬建溝渠的坡度應超過 1 比 200；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲了向申請地點日後的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/118-1 在劃爲「綜合發展區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗錦田沙埔第 107 約多個地段和毗連政府土地根據申請編號 A/YL-KTN/118 而批准的住宅發展連商業、政府、機構或社區和休憩用地設施及略爲放寬建築物高度限制，把開展期限延長三年，至二零一零年十月五日
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/118-1 號)

簡介和提問部分

55. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生現時與新鴻基地產有限公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。小組委員會知悉，葉先生已就缺席一事致歉。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把展開發展的期限延長三年，至二零一零年十月五日；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員預期區內人士會對延期申請提出反對，並知悉先前提出反對的人士仍對整個發展項目表示反對。就此而言，沙埔村和逢吉鄉的村民及錦田鄉事委員會就申請編號 A/YL-KTN/118 發出五封反對信。此外，水頭村和水尾村的村民及一名元朗區議員亦對這宗申請提出反對。主要理由有：擬議發展與鄉郊環境不相協調；擬議發展會對鄉村的交通、排水、排污和環境造成不良影響；影響該區的居住環境、生態系統和風水；造成水浸危險；對區內人士諮詢不足；擬議發展會遮擋陽光照射至沙埔村；導致區內現有的道路網作出重大改動，對沙埔村村民造成不便；以及產生廢物處置、環境衛生、治安、空氣污染和非法泊車方面的問題，對附近村民構成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 7.1 段。有關申請符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 35A 所訂有關「延長展開發展的時限」的準則，即自批給規劃許可以來，申請地點的土地用途地帶和發展限制並無重大改變；延遲展開發展項目，是由於申請人無法控制的技術問題／實際問題所致；以及申請人已致力履行規劃許可附帶條件。至於區內人士就擬議發展所關注的事宜，小組委員會於二零零一年十月五日批給規劃許可及城規會於二零零四年九月十七日批准先前的延期申請時，已充分加以考慮。

57. 一名委員注意到，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）要求申請人以較近期的生態基線資料作為依據，修訂生態影響評估報告及就這宗申請擬議的紓緩措施。這名委員也注意到漁護署署長和申請人曾於二零零七年八月二十二日舉行會

議，討論生態評估報告、有關擬議紓緩措施日後的管理事宜，以及與北環線的銜接問題。這名委員詢問申請人作出了什麼決議，以解決漁護署署長所關注的事宜。吳少俊先生說，由於擬議北環線的路線只屬初步設計，可能會因應該計劃的設計工作進度而有所改動，因此申請人仍就修訂生態影響評估報告一事，繼續與漁護署署長商議。秘書補充說，申請人仍未按先前獲批准的申請的(j)項條件，提交符合漁護署署長要求的經修訂生態影響評估報告。倘若小組委員會批准這宗申請，應按文件第 7.2(j)段的建議，要求申請人提交經修訂的生態影響評估報告，作為規劃許可附帶條件之一。

商議部分

58. 考慮到小組委員會是在二零零一年十月五日批准該宗編號 A/YL-KTN/118 的申請，而有關規劃許可的有效期已延長三年至二零零七年十月五日，委員普遍同意現時再延長三年(至二零一零年十月五日止)的申請為最後延長期限。如須再度延期，申請人必須重新提交規劃申請。

59. 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，批准這宗延長展開核准發展期限的申請，把期限延長三年，至二零一零年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(e)、(h)、(i)、(k)及(1)項，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園境設計總圖(包括全面的樹木調查報告和樹木保護計劃)，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的視覺效果影響評估報告(包括有關計劃內容和附近地區模型)，以解決有關發展對毗鄰鄉郊地區所造成的視覺影響，而有關報告須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 如申請人所建議，提供區內道路的布局設計和幾何設計詳情、公共運輸交匯處的布局設計，以及青山公路和西面通道交匯處的設計，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為沙埔村提供一個公眾停車場，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，在北環線行政保護界線內和附近地點設置迴旋處並進行道路工程，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的渠務影響評估報告，並落實紓緩水浸措施和提供報告所定的排水設施，而有關報告和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在申請地點落實沙埔村河道復修工程的部分工程，而落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的生態影響評估報告，包括擬議濕地公園的棲息地創造和管理計劃，以及「牛潭尾、元朗及錦田主排水道」工程計劃的錦田河河曲和景觀美化區改善建議，並落實報告所確定的生態影響紓緩措施，而有關報告和落實情況須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (k) 因應現有水管位置，提交地盤平整計劃，而有關計劃須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 如申請人所建議，在發展項目內提供一所幼稚園，而有關情況須符合教育局局長或城規會的要求；

- (m) 如申請人所建議，為一所小學提交並落實地盤平整計劃，而有關計劃和落實情況須符合教育局局長或城規會的要求；
- (n) 如申請人所建議，為沙埔村和鄰近鄉村設計並裝設園景花園和康樂設施，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 如申請人所建議，為沙埔村和鄰近鄉村設計並提供一所公廁，而有關情況須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 再度延長這項許可的有效期，會超出城規會所訂的B類修訂權限。申請人如欲再延長展開發展期限，應根據《城市規劃條例》第16條重新提交申請，有關詳情可參閱城規會規劃指引編號35A和36。除原本批准的四年期限外，申請人現已第二次獲准再延遲三年展開發展項目。小組委員會不會再批准申請人延長有關期限；
- (b) 留意元朗地政專員的意見：
 - (i) 濕地的管理費用會由商業發展所得收入支付。申請人應證明有關建議如何能有效落實，並提交詳細的建議書供有關部門考慮。申請人應澄清有關濕地會否屬於該發展項目的公用地方的一部分，以及長遠來說，居民日後是否仍會負責濕地的管理事宜；
 - (ii) 有關的地盤界線橫跨多塊政府土地，申請地點內亦正／即將進行多項公共工程。根據現行土地政策，如有關的政府土地未能合理地獨立轉讓或發展，也沒有可預見的公眾用途，當局才會考慮換地安排；

- (iii) 澄清誰是公共交通總站的維修和管理代理，以及有關的公共交通總站和幼稚園是否計入非住用總樓面面積；
 - (iv) 澄清誰是申請地點內擬建污水抽水站的工程代理。如有關工程屬政府工程，污水抽水站應從申請地點剔除；
 - (v) 確保申請地點不會與申請地點內正在／即將進行的多項公共工程範圍牴觸；以及
 - (vi) 澄清有關建議會否影響現有的政府、機構或社區／休憩用地設施；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應就較近期的生態基線作出比較，以修訂生態影響評估報告，並應盡快對擬議的紓緩措施進行相應修訂；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。如水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商承擔。如無法把受影響的水管改道，應把該水管中線起計的 1.5 米或 3 米範圍(視乎有關水管的尺寸)劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍內不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。在某些情況下，申請人可能須略為調整申請地點的界線，以剔除現有的水管。申請人應就水管改道和保護水管的事宜，與其辦事處聯絡；以及
- (e) 經核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定由城規會主席核實後存放於土地註冊處內。申請人須在切實可行的情況下，盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以存放於土地註冊處。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、李志源先生和吳少俊先生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/19》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 23/07 號)

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士按文件詳載的內容，就大埔分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)的擬議修訂作出簡介，並特別提出下列各點：

- (a) 大綱圖的擬議修訂項目詳載於文件第 4 段及附件 B，主要是反映先前獲小組委員會批准的改劃用途地帶建議和規劃申請及現有用途／已完成的發展；以及在檢討大綱圖上所有「休憩用地」地帶後，把五塊劃為「休憩用地」地帶的土地改劃為其他用途地帶；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (b) 《註釋》的擬議修訂項目詳載於文件第 5 段及附件 C，旨在納入因應大綱圖的相關擬議修訂項目而加入的新「註釋」；以及納入於二零零六年一月六日獲城市規劃委員會通過對《法定圖則註釋總表修訂表》作進一步的修改；以及

- (c) 藉此機會修訂大綱圖的《說明書》，詳情載於文件附件 D，以反映載於文件第 4 及 5 段的擬議修訂項目及大綱圖的最新狀況與規劃情況。

62. 鄧兆星博士回應一名委員的詢問時表示，建議把「墓地」列為「自然保育區」地帶「註釋」內的第二欄用途，並不會影響村民繼續使用現有墓地，因為那是「註釋」所指的現有用途。不過，倘村民擬擴建或闢設新的墓地，便須向小組委員會取得規劃許可。

63. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 及 5 段所述有關《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》的擬議修訂；
- (b) 同意載於附件 B 的修訂圖則編號 S/TP/19C（在刊憲時會重新編號為 S/TP/20）和附件 C 該修訂圖則的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採用載於附件 D 的《說明書》修訂本。該《說明書》闡明城市規劃委員會（下稱「城規會」）就大埔分區計劃大綱草圖的各個土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義公布；以及
- (d) 同意載於附件 D 的《說明書》修訂本，適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

[鄧兆星博士此時離席。]

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/ST/4 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22》，把沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號和 380 號餘段(部分)由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/4 號)
-

簡介和提問部分

64. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年九月十七日要求延期至二零零七年十一月二日才考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以處理運輸署所提出但尚待處理的技術事宜。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在二零零七年十一月二日提交小組委員會於舉會議時考慮。小組委員會亦同意告知申請人有五個星期時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/TP/7 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》，把大埔樟樹灘第 36 約地段第 64 號由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/7 號)
-

66. 委員獲悉賴錦璋先生、簡松年先生和葉天養先生就此議項申報利益，因為他們與申請人有私務往來。葉先生已就未能

出席會議致歉。由於接獲申請人延期考慮申請的要求，委員同意賴先生和簡先生應可留下參加會議。

簡介和提問部分

67. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年八月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間處理政府部門所關注的事宜。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LYT/366 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約
地段第 982 號 A 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/366 號)
-

簡介和提問部分

69. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇發展應限制在已規劃及已提供所需交通及運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。另外，倘這宗申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，但並無提出特定理由。民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會第一副主席和龍躍頭鄉村的原居民代表均反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議小型屋宇發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，以及該村的「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。附近的土地用途饒富鄉郊特色，整體而言與擬議發展互相協調，而且申請地點非常接近東閣圍的鄉村範圍。雖然有政府部門以交通為理由對這宗申請有所保留，但應注意的是，申請地點附近共有 21 宗涉及新界豁免管制屋宇的同類申請獲得批准，而其他有關政府部門並不反對這宗申請。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年九月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

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

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及

(b) 留意所批給的許可只適用於申請的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-MUP/53 擬在劃為「農業」地帶的
禾坑沙頭角路第38約
地段第171號餘段(部分)
闢設供五金廠使用的臨時停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MUP/53號)
-

簡介和提問部分

73. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年九月二十日要求延期考慮這宗申請，以便有時間擬備及提交進一步資料，處理政府部門所關注的事宜。

商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TK/240 在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔洞梓村第14約地段第595號餘段毗連的政府土地闢建私人花園
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/240號)
-

簡介和提問部分

75. 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) 私人花園；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，洞梓的居民代表反對這宗申請，理由是該村的土地有限，應預留作小型屋宇發展之用，而並非作私人花園用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請所涉用途屬臨時性質，可予以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。一宗涉及將相同申請地點作私人花園用途的先前申請(編號 A/NE-TK/206)於二零零六年五月十九日獲小組委員會批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)。附近的主要土地用途富鄉郊特色，與私人花園用途並非不相協調，因此有關發展應該不會對附近地區造成不良影響。批准這宗屬臨時性質的申請不會令「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以實現，因為當需要進行永久發展時，可以終止受短期租約規管的花園用途。由於先前獲批給規劃許可的申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即提交保護樹木建議，以致該規劃許可被撤銷，因此建議訂定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察有關情況。至於區內人士提出的反對，值得注意的是，規劃署只建議批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，以便日後可以交出申請地點內屬「鄉村式發展」地帶部分的土地，作發展小型屋宇之用。

76. 許惠強先生回應委員的詢問時表示，同類申請(編號 A/NE-TK/202、205 及 238)並非由這宗申請的申請人提交。首兩宗申請的規劃許可於二零零六年被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即提交保護樹木建議。許惠強先生回應同一名委員的詢問時指出，有關申請人根本沒有提交任何保護樹木建議，而並非在履行規劃許可附帶條件方面遇到困難。

商議部分

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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月二十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可附帶條件履行時限，是爲了監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 批給臨時性質的許可(爲期三年)，是爲了日後可以交出申請地點內劃爲「鄉村式發展」地帶部分的土地，以作發展小型屋宇之用；而該地點內「綠化地帶」部分的土地則可恢復原狀，以配合四周綠化的天然環境；
- (c) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

備註

79. 主席表示餘下的議程項目是在《2004年城市規劃（修訂）條例》生效前提交要求修訂分區計劃大綱圖的申請，因此這個議項不會公開讓公眾觀看。