

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年八月一日下午二時三十分舉行的
第 377 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
葉天養先生	副主席
梁廣灝先生	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
馬錦華先生	
簡松年先生	
運輸署總工程師／交通工程(新界西) 李欣明先生	
署理環境保護署助理署長(環境評估) 李韓琇玲女士	
地政總署助理署長／新界 苗力思先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

吳祖南博士

陳曼琪女士

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

謝健菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年七月十八日
第 376 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」)二零零八年七月十八日第 376 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. 主席報告說，並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SLC/1 申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖
編號 S/SLC/14》，把大嶼山礮石灣 37 號第 329 約
地段第 661 號由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」
地帶，最高地積比率為 0.6664 倍、最大上蓋面積
為 33.33%及最高建築物高度為兩層
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SLC/1 號)

簡介和提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

3. 西貢及離島規劃處高級城市規劃師林葉蕙芬女士、申請人代表李禮賢先生及林澤仁先生此時應邀出席會議。

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

[劉志宏博士此時出席會議。]

5. 林葉蕙芬女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 改劃用途地帶建議，即由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.6664 倍、最大上蓋面積為 33.33% 及最高建築物高度為兩層 (7.62 米)；

(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，因為現時唯一通往申請地點的對外連接道路嶼南道是一條容量有限的雙線不分隔車路。倘批准這宗申請，會為區內所有其他同類申請立下不良先例。倘所有這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對交通造成嚴重影響，亦會對附近道路網絡的交通造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請書並無就保存申請地點現有樹木方面提供足夠資料，也沒有提交園境設計總圖，以說明擬議發展與附近「綠化地帶」地區的景觀特色互相融合；

(d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中兩份表示關注環境質素下降，另外兩份則認為擬議發展的密度過大；

(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。申請地點位於滿布高大成齡樹木和天然植被的山坡。申請地點現時劃為「綠化地帶」，實屬恰當。申請書沒有提供足夠資料，以

說明有關發展與附近「綠化地帶」地區的景觀特色互相融合。「住宅(丙類)1」地帶的建議地積比率為 0.6664 倍，遠超出該地區現有「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制(0.4 倍)，屬於過大。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區現有或計劃興建的基建設施超出負荷。

6. 主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。

[簡松年先生此時參加會議。]

7. 李禮賢先生告知委員已於會上呈交一份文件，供委員參考。李禮賢先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 契約條件限定申請地點只可發展一幢屋宇，樓面面積及上蓋面積分別限為 564.5 平方米及 33.33%，而建築物高度則限為兩層。申請人現時根據契約而享有的發展權利應予尊重。倘剝奪申請人的發展權利，在規劃方面須具有重要及充分的理由；
- (b) 申請地點現時有一幢棄置屋宇，附設室外游泳池。申請地點沒有太多植物，足以支持當局把該地點劃為「綠化地帶」。在申請地點根據契約條件進行適當及配合環境的發展設計，對該區實屬合適；
- (c) 在《清水灣(北)分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》上，當局就「住宅(丙類)」地帶各個支區的發展密度訂立不同的限制，這些密度限制貼近有關地點的現有契約條件。參考以上例子，應可劃出一個「住宅(丙類)」支區，以反映現有申請地點的契約條件；
- (d) 先前被拒絕的規劃申請(編號 NT/SLT/2P 及編號 A/SLC/72)並非由提交現時這宗申請的申請人提交的。現時這宗申請擬興建僅一幢屋宇，但這兩宗先前申請均擬興建四幢屋宇；

- (e) 拒絕編號 A/SLC/72 的申請理由有多項，其中包括擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及不符合城市規劃委員會所頒布的「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。鑑於上述拒絕理由，申請人根據第 12A 條提交申請，以便把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶；
- (f) 申請地點最近由申請人購入。在園境師的指引下，申請人已清理申請地點，其後長滿植物，而只有已經損毀的樹木才會被清理。二零零八年五月二十一提交的補充資料已附連樹木測量圖；
- (g) 申請地點只有三分之一的地方會進行發展，因此有許多地方可供種植及作園景美化用途。無論任何方向，公眾均不會看到申請地點，因此有關發展不會對視覺效果造成不良的影響；
- (h) 申請人希望保留申請地點屬於南洋杉的成齡樹木，有關樹木可參閱會上呈閱的園境圖。申請地點其他一些現有樹木會獲得保留，亦會栽種更多樹木；
- (i) 在所接獲的公眾意見書中，綠色大嶼山協會和島嶼活力行動原則上不反對這宗申請，並認為把申請地點重建為住宅地段，可以接受。至於嘉道理農場暨植物園提出的意見，清理申請地點的方法妥善，並無違反契約條件；
- (j) 在最近法庭的裁決 (Smart Gain Investment Limited 訴城規會和 Smart Gain Investment Limited 訴行政長官會同行政會議及城規會)(HCAL 12/2006 及 HCAL 12/2007)(相關頁已於會上呈閱)指出，當考慮一個決定會否立下先例，應把相同之處作一比較。批准這宗改劃申請只會對涉及同類地點並具有同類特徵的申請立下先例；

- (k) 就這宗申請而言，唯一具有同類特徵的地點是位於芝麻灣「綠化地帶」的屋地，但有關屋地的面積比現有申請地點小，只有 2600 平方呎，因此不會立下不良先例；
- (l) 申請人只打算根據現有發展權，興建一幢屋宇，擬議地積比率並不過高。小組委員會於二零零五年一月十四日批准一宗同類的規劃申請（編號 A/SLC/80），擬於南大嶼山礮石灣「海岸保護區」地帶重建一幢現有屋宇。小組委員會准許把有關屋宇進行重建，地積比率達現有屋宇的地積比率，即 0.926 倍；以及
- (m) 沒有接獲相關政府部門的負面意見，亦沒有證據證明有關發展可能會對區內的基建造成任何影響。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

8. 林澤仁先生提出下列要點：

- (a) 這宗申請要求批給規劃許可，以便把現有屋宇重建為新屋宇，附連兩個車位。重建後的發展不會比現有屋宇產生更多交通。請委員留意，當局已實施特別道路通行許可證制度，以管制南大嶼山的交通；以及
- (b) 根據會上呈閱的資料，嶼南道的容量充足，預料擬議重建項目不會對現有道路網絡的交通造成不良影響。

9. 林葉蕙芬女士回應主席的查詢時表示，申請地點四周主要劃為「綠化地帶」，附近有「住宅(丙類)」用地羣，而大嶼山南岸分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」用地的地積比率限為 0.4 倍，上蓋面積限為 25%，以及建築物高度限為兩層(7.6 米)。秘書補充說，在大綱圖上，有 57.01 公頃的土地劃為「住宅(丙類)」地帶。

10. 由於申請人代表沒有提出進一步的意見，委員也沒有其

他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議該申請，稍後會通知申請人小組委員會所作的決定。主席多謝申請人及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

11. 主席說，有關發展的擬議地積比率為 0.6664 倍，上蓋面積 33.33%，均超出一般適用於大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的發展限制，在南大嶼山，「住宅(丙類)」地帶的地積比率限為 0.4 倍，而上蓋面積則限為 25%。倘批准這宗申請，會造成深遠的影響。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

12. 李欣明先生回應主席的查詢時，表示南嶼路是一條容量有限的雙線不分隔車路，連接現正進行擴闊工程的東涌路。目前，當局簽發約 3 000 個大嶼山封閉道路通行證予南大嶼山的居民，但只有那些有需要的人士(約 1 000 人)才會獲發東涌路禁區許可證。當局現正考慮一項計劃，待東涌路擴闊後，放寬南大嶼山的交通限制。此外，在放寬現時實施的交通限制後，南大嶼山的車主比率或會增加。預料有關地區的交通量會上升超過三倍。因此，在評估擬議發展對交通的影響時，宜審慎行事。

13. 李欣明先生回答一名委員的查詢時，解釋南大嶼山主要是保育區，長遠而言，南大嶼山的運輸政策主要是限制香港其他地區車輛進入南大嶼山。

14. 一名委員認為，鑑於有關地契的情況及有關發展產生的交通影響輕微，可從寬考慮這宗作住宅用途的申請，但必須降低擬議發展的密度，以配合該區其他「住宅(丙類)」地點所准許的發展密度，以便在維護申請人的發展權利和保障公眾的利益兩者之間取得平衡。

15. 苗力思先生回應一名委員的詢問時說，有關契約訂明只限發展一幢住所，不得進行寓所發展。該名委員認為，鑑於契約訂明限制，有關發展只會對交通造成輕微的影響。

16. 同一名委員作出進一步的查詢，苗力思先生表示並無有關南大嶼山其他住宅地段契約條件的資料。

17. 委員認為，這宗申請的主要考慮因素是在顧及申請地點位置及地盤特點後，把有關用地由「綠化地帶」改劃為住宅地帶，地積比率及上蓋面積按建議所述，是否恰當。有關分區計劃大綱圖訂明的地積比率及上蓋面積限制，不會對住所的數目作出管制。

18. 一名委員認為，根據契約條件，申請地點只限發展一幢住所，因此可從寬考慮這宗申請。

19. 委員大致上認為有關地點可改劃作住宅用途，但須調整發展密度，以便與大嶼山南岸分區計劃大綱圖現有「住宅(丙類)」地帶的規定一致。主席指出，日後考慮南大嶼山區提交同類申請時，須按個別情況處理。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定同意申請部分的內容，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，最高上蓋面積為 25%，以及最高建築物高度為兩層(7.6 米)。

21. 小組委員會並同意請求行政長官會同行政會議，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》發還城市規劃委員會以作修訂。行政長官會同行政會議發還該分區計劃大綱圖後，對《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》作出的修訂會在根據《城市規劃條例》的規定刊登憲報前，提交小組委員會以徵求同意。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師鄭禮森女士／沙田、大埔及北區此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/7 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，把沙田第 184 約地段第 533 號 E 分段、第 533 號 F 分段餘段、第 533 號 G 分段、第 533 號 H 分段、第 533 號 J 分段餘段及第 533 號 J 分段第 1 小分段、沙田市地段第 310 號和毗連政府土地，由「休憩用地」改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地暨歷史建築及酒店發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/7 號)

簡介和提問部分

22. 這宗申請由兩名申請人提交，其中一方是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司。葉天養先生和鄭恩基先生與新地近期有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於沙田區議會獲諮詢對擬議發展的意見，因此簡松年先生就此議項申報利益。簡先生是沙田區議員，已對這項發展發議提出意見。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，葉先生、鄭先生和簡先生可留席。

23. 小組委員會於二零零八年七月二十二日獲悉，申請人要求把考慮這宗申請的日期延後兩個月，以便有較多時間諮詢沙田區議會，以及擬備補充資料，處理政府部門的意見。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議定，這宗申請應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間擬備提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/15 擬在劃為「綠化地帶」的恐龍坑小坑新村第 83 約地段第 338 號 B 分段及 340 號 B 分段(部分)進行填土，以闢設准許的農業用途(植物苗圃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/15 號)

簡介和提問部分

25. 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) 進行填土以闢設准許的農業用途(植物苗圃)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界關注有關發展會增加前往該區的交通量，而且通往申請地點的車道不合標準，不適合中型／重型貨車使用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展會對景觀造成不良影響，申請書也沒有提供足夠資料，以支持為營運植物苗圃而進行填土工程。批准這宗申請會為日後的同類個案立下不良先例，導致該區現有的景觀質素進一步下降；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。北區民政事務專員曾諮詢粉嶺鄉事委員會主席和小坑新村村代表。粉嶺鄉事委員會主席和小坑新村原居民代表以環境滋擾及交通影響為理由強烈反對這宗申請。他們亦擔心有關發展可能會被改為貨櫃場；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。如事先未獲許可，在劃

為「綠化地帶」的申請地點進行填土工程是不能接受的。此外，申請人沒有提供足夠資料，以證明有需要進行擬議的填土工程，因為盤栽可放置在現有的土地。倘位於「綠化地帶」的申請地點獲批給規劃許可，會為日後的同類個案立下不良先例。區內人士對這宗申請也提出強烈反對。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 委員大致同意小組委員會應拒絕這宗申請。除了規劃署在文件第 13.1 段所建議的理由外，主席建議加入另一項拒絕這宗申請的理由，即申請書沒有提供足夠資料，以證明有需要為營運植物苗圃而進行填土工程。委員表示同意。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有需要為營運植物苗圃而進行填土工程；以及
- (b) 批准進行非法填土工程，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致現有的景觀質素下降，令該區的整體環境惡化。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/369 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段的政府土地
闢建公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/369 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢建公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——沒有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，大埔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——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議的污水泵房是北區污水收集系統計劃的一部分，在收集有關鄉村的污水，並把污水運往石湖墟污水處理廠作妥善處理和處置方面，至為重要。上述的污水收集系統計劃完成後，可紓緩九龍坑未有污水設施地區的水質污染的情況。擬議的污水泵房高約 4.5 米，與附近的低層鄉村構築物互相協調。當局沒有接獲政府部門的負面意見和區內人士的反對。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 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二零一二年八月一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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) 採取保護措施，以確保集水區不會出現污染或淤積的情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意環境保護署署長在文件附錄 III 的其他技術意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)在文件附錄 IV 所建議的附帶條件；
- (c) 在申請地點種植本地品種的灌木；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在文件第 9.1.5(e)段的特定意見；以及
- (e) 緊急車輛通道必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/372 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 344 號 A 分段第 1 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-KLH/372 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點是一塊空地，在作農業用途方面，復耕潛力很低。渠務署總工程師／工程管理證實，會在申請地點附近設置公共污水收集系統的接駁點；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔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——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定，因為申請地點完全位於元嶺村的「鄉村範圍」內，元嶺村，九龍坑新圍村和九龍坑老圍村的「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，以及擬議的小型屋宇可接駁該區已計劃興建的污水收集系統。

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二零一二年八月一日止。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。有關許可須附加下列條件：

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

- (c) 提交並落實排水設施建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，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，以確保集水區不會出現污染或淤積的情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後才可展開；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網；
- (c) 留意渠務署在文件附錄 IV 第 3 段的意見；
- (d) 在施工期間，遵守良好的作業守則並採取預防／防護措施，以避免或盡量減少對申請地點附近的河道造成影響；
- (e) 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；以及
- (f) 留意有關許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/128 在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北
第 95 約地段第 1941 號餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/128 號)

簡介和提問部分

37. 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：

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。北區民政事務專員曾諮詢上水鄉事委員會主席和古洞(北)居民代表。他們反對這宗申請，理由是有關發展會對該區的交通造成不良影響，並為該區帶來噪音和環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 2 類地區。申請所涉及的發展大致符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，除了環保署署長外，其他獲諮詢的政府部門對這宗申請並無提出負面意見。申請人已履行先前規劃許可

(編號 A/NE-KTN/71)的所有附帶條件。申請地點附近主要為長有植物的土地、休耕農地和在山丘另一邊的一些住用構築物，預計申請所涉及的發展並不會對附近土地的用途造成嚴重影響。為了解決環保署署長和區內人士所關注的交通和環境事宜，建議加入限制運作時間的規劃許可附帶條件。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 委員大致同意小組委員會可批准這宗申請。主席表示，古洞北新發展區研究會在不久後展開，該研究會涵蓋申請地點。就貨櫃車停車場批給為期三年的臨時規劃許可，不大可能會影響該區的長遠發展。

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年八月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須妥為保養現有的排水設施，如發現該設施有不足之處／不能有效運作，應進行補救；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)，就根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/71)在申請地點所安裝的現有排水設施，提交狀況勘測結果(連同照片記錄)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二

月一日或之前)，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；

- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年五月一日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)，提交美化環境建議，並以符號妥為顯示現有樹木和擬種植的樹木，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年五月一日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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)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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 應已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例建築工程採取管制行動；
 - (ii) 根據《建築物條例》，須由認可人士就擬議發展提出正式申請。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，則發展密度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；
 - (iii) 批給規劃許可，不應理解為屋宇署根據《建築物條例》和相關規例接納申請地點現有的違例構築物。一旦發現違規情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動；以及
 - (iv) 用作辦公室的貨櫃會視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向申請所涉及的發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (e) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低對附近地區環境可能造成的影響。

議程項目 9 和 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/262 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑陳屋埔
第 100 約地段第 1391 號 A 分段第 1 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-KTS/262 號)

A/NE-KTS/263 在劃為「農業」地帶的上水蕉徑陳屋埔
第 100 約地段第 1391 號 A 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/263 號)

簡介和提問部分

42. 鑑於這兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近並位於同一地帶，委員同意一併考慮這兩宗申請。

43. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這兩宗申請，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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為他認為申請地點具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[馬錦華先生此時返回席上。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這兩宗申請。擬議的小型屋宇符合

《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的規定，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑陳屋埔的「鄉村範圍」內，而且該村的「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。雖然漁護署署長認為申請地點具有很高的復耕潛力，但申請地點緊接陳屋埔「鄉村式發展」地帶的東部，擬議的小型屋宇與附近的鄉村環境和四周的鄉郊環境互相協調。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年八月一日止。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。申請編號 A/NE-KTS/262 的許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、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。

46. 申請編號 A/NE-KTS/263 的許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

47. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請地點現有的水管會受到影響。申請人須容許水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關範圍，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其他水務設施。否則，如因擬議發展而須進行任何改道工程，發展商須承擔有關工程的費用；

- (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；以及

- (b) 留意有關許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/385 擬在劃為「農業」地帶及
顯示為「道路」的地方的大埔林村鍾屋村
第 19 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/385 號)

A/NE-LT/386 擬在劃為「農業」地帶及
顯示為「道路」的地方的大埔林村鍾屋村
第 19 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/386 號)

簡介和提問部分

48. 委員注意到，兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點位置接近，並位於同一個地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景——就編號 A/NE-LT/385 的申請而言，申請地點約有 99%的土地位於顯示為「道路」的地方，另約有 1%位於「農業」地帶。就編號 A/NE-LT/386 的申請而言，申請地點約有 11%的土地位於顯示為「道路」的地方，另約有 89%位於「農業」地帶；
- (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(申請編號 A/NE-LT/385)——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為大部分申請地點位於顯示為「道路」的地方。渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點位處低窪地帶，比已計劃興建的污水收集系統低約四米。因此，技術上不宜為擬議發展提供排污駁引設施。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，並位於「鄉村式發展」地帶以外。申請地點將不能接駁現有或已計劃鋪設的污水渠，因此擬議小型屋宇排出的污水可能會對集水區的水質造成污染；
- (d) 政府部門的意見(申請編號 A/NE-LT/386)——運

輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為部分申請地點位於顯示為「道路」的地方內。渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點的水平高度比林村路低最少 0.5 米，可把屋宇的平台升高，以接駁已計劃鋪設的污水收集系統；

- (e) 在兩宗申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經大埔民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (f) 規劃署的意見(申請編號 A/NE-LT/385)——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)，即雖然申請地點完全位於鍾屋村的「鄉村範圍」以內，但擬議發展未能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內並無提供足夠資料，以證明在集水區內進行擬議發展，不會對該區水質造成不良影響。申請地點位於顯示為「道路」的地方，可能會對日後進行的林錦公路擴闊工程造成影響；
- (g) 規劃署的意見(申請編號 A/NE-LT/386)——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合臨時準則，即申請地點完全位於鍾屋村的「鄉村範圍」以內，並能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。放馬莆、新屋仔、塘面(塘上)村和鍾屋村的「鄉村式發展」地帶內普遍欠缺土地應付小型屋宇發展的需求。運輸署助理署長／新界關注申請地點會佔用分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，為處理此項關注，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人把擬議屋宇向後移，以避免佔用有關土地。

50. 李欣明先生回應主席的詢問時表示，現時沒有計劃擴闊該段林錦公路，但分區計劃大綱圖上所示的道路專用範圍，須保留作日後擴闊道路工程之用。

商議部分

51. 委員普遍同意應拒絕申請編號 A/NE-LT/385，因該申請不符合臨時準則，委員同時普遍同意應批准申請編號 A/NE-LT/386，因為該擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合臨時準則。一名委員表示，應告知提交申請編號 A/NE-LT/385 的申請人，倘道路的路線日後有所改變，可再次提交申請。主席表示，申請人應該明白有關情況，因為有關擴闊道路的資料已載於小組委員會文件編號 A/NE-LT/385，而該文件已送交申請人。

52. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請編號 A/NE-LT/385，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即擬議發展未能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內並無提供足夠資料，以證明在集水區內進行擬議發展不會對該區水質造成不良影響；以及
- (b) 申請地點位於顯示為「道路」的地方，可能會對日後進行的林錦公路擴闊工程造成影響。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/NE-LT/386。有關規劃許可的有效期至二零一二年八月一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 把擬議小型屋宇從分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方向後移，有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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市規劃委員會的要求；
- (c) 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市規劃委員會的要求；

- (d) 將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，以確保不會導致集水區出現污染或淤積的問題，有關措施必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 必須待公共排污網竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程才可動工；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 根據「林村谷污水收集系統工程」計劃，公共排污渠與擬議發展有一段距離。申請人可自費把其屋宇的平台升高，並把其屋宇的污水渠伸延，以接駁計劃興建的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 留意渠務署署長在文件附錄 IV 第 4 段提出的其他意見；
- (e) 留意申請地點附近有低壓地底電纜。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (f) 留意該規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在道路工程動工前，向城市規劃委員會取得規劃許可(如有需要的話)。

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/379 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1666 號 B 分段第 1 小分段、第 1666 號 B 分段第 2 小分段、第 1764 號 A 分段、第 1764 號 B 分段、第 1764 號 C 分段及第 1767 號 A 分段興建五幢屋宇(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/NE-LYT/379 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建五幢屋宇(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，因為附近的農業活動活躍，復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為「鄉村式發展」地帶已進行規劃和具備必要的交通運輸設施，新界豁免管制屋宇發展便應盡量限在此地帶內進行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展零碎和雜亂無章，破壞農業地帶的完整性和饒富鄉郊特色的景觀；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份由北區區議員提交的公眾意見書。他反對這宗申請，理由是會對丹山河的生態造成影響，而且已有足夠土地興建小型屋宇，

以及區內村民因擔心交通和生活會受到影響而提出反對。北區民政事務專員已諮詢粉嶺區鄉事委員會主席、嶺皮村的居民代表和原居民代表。他們全部支持這宗申請，因為「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。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》，即擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內普遍欠缺土地應付小型屋宇的需求。申請地點附近先前共有九宗同類申請獲得批准。對於就丹山河所受影響而提出的關注，須留意丹山河下游是最接近申請地點之處，但兩者仍相距 120 米，而從自然保育的角度而言，漁護署署長並非強烈反對這宗申請。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年八月一日止。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) 提交消防通道、滅火水源及消防裝置的設計，並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 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。

58. 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：

(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) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

(iii) 留意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) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在道路工程動工前，向城規會取得規劃許可(如有需要的話)。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/252 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘
第 26 約地段第 255 號 A 分段第 1 小分段、
第 255 號 A 分段第 2 小分段、第 255 號 G 分段、
第 255 號 H 分段及第 255 號 I 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/NE-TK/252 號)

簡介和提問部分

59. 小組委員會獲悉申請人在二零零八年七月十六日及二零零八年七月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為需要較多時間處理有關政府部門就景觀事宜提出的意見。由於天氣惡劣，為劃定申請地點界線而進行的測量工作已經延期。

商議部分

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/669 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街

27 至 31 號協興工業中心地下 B2E 舖

經營商店及服務行業(食物送遞店)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/669 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬議商店及服務行業(食物送遞店)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界原則上不

反對這宗申請，但表示送遞食物的車輛必須妥善地停泊在附近的泊車位，否則申請人便須提供足夠及適當的泊車位；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由協興工業中心業主立案法案提交的公眾意見書，內容表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議用途可提供利便附近工人的服務，應付他們的需要。為免違反長遠的規劃意向，即把有關處所作工業用途，建議就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年八月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)提交消防措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)落實消防措施建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以便小組

委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況及該區工業樓面面積的供求情況，以確保不會違反長遠的規劃意向，即把有關處所作工業用途；

- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，為申請所涉用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東就擬議商店和工場其餘部分之間の間隔牆所提出的意見，以及需要移走處所內全部違例建築工程(如有的話)；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界就停泊送遞食物的車輛所提出的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店(食物送遞店)只應獲批給「食物製造廠」的牌照，並須遵守《耐火結構守則》就耐火結構所載的規定，以符合要求；以及
- (f) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以了解履行有關提供消防設施的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔南坑
第 11 約地段第 1217 號 A 分段第 2 小分段餘段、
第 1217 號 A 分段第 3 小分段餘段、第 1217 號 C 分段
餘段、第 1217 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1217 號
C 分段第 2 小分段、第 1217 號 D 分段餘段、第 1217 號
D 分段第 1 小分段、第 1217 號 E 分段、第 1217 號
F 分段、第 1217 號 G 分段、第 1217 號 G 分段
第 1 小分段、第 1217 號 G 分段第 2 小分段、第 1217 號
H 分段、第 1217 號 I 分段餘段、第 1217 號 I 分段
第 1 小分段、第 1217 號 J 分段餘段、第 1217 號 M 分段
餘段、第 1217 號 M 分段第 1 小分段(部分)、第 1217 號
M 分段第 2 小分段、第 1217 號 M 分段第 3 小分段、
第 1217 號 M 分段第 6 小分段、第 1217 號 O 分段、
第 1217 號 P 分段、第 1217 號 Q 分段、第 1217 號
R 分段、第 1217 號 T 分段、第 1217 號 W 分段、
第 1217 號 X 分段及第 1668 號和毗連政府土地
興建四幢屋宇及略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/397 號)

簡介和提問部分

65. 小組委員會獲悉申請人在二零零八年七月十七日要求從二零零八年七月二十日起計延期一個月考慮這宗申請，以便有較多時間擬備進一步資料，處理政府部門提出的意見。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人從二零零八年七月二十日起計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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的詢問。許先生和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、林秀霞女士和關婉玲女士，以及城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/18 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗白泥第 135 約地段第 74、75、76 及 77 號闢設臨時釣魚場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/18 號)

簡介和提問部分

67. 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) 擬議臨時釣魚場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，但表示必須採取適當措施，以避免造成干擾及環境衛生問題，影響附近的養魚活動；
- (d) 在有關申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲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 段所載的評審結果，規劃署認為臨時釣魚場可予容忍，為期三年。

這宗申請主要涉及將三個現有魚塘改作康樂釣魚場用途，並預計不會進行填塘工程。申請地點上不擬進行任何大型建築工程。有關政府部門並不反對這宗申請。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年八月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關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的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)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，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

70. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 申請地點必須時刻保持整潔衛生；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定規管內；
- (e) 留意消防處處長的意見，即建築圖則須按比例繪畫並註明尺寸，以及在圖上清楚列明每幢擬議構築物的用途和擬議消防裝置的位置；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點內的違例構築物。當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例或其他成文

法則採取適當行動。根據《建築物條例》的規定，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以供核准；

- (g) 採取環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即告知申請人應採取適當措施，以避免因遊客增加而造成干擾及環境衛生問題，以致影響附近的養魚活動。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/169 擬在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地菜園村第 130 約地段第 1180 號 B 分段第 5 小分段 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)及略為放寬地積比率至 1.28 倍和建築物高度限制至三層(8.23 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTTY/169 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)和略為放寬地積比率至 1.28 倍及建築物高度限制至三層(8.23 米)；

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對。林女士報告說，屯門地政專員澄清，文件第 10 段及 12.2 段所載的 10 年小型屋宇需求數字，只屬泥圍的需求數字；由於該「鄉村式發展」地帶涵蓋泥圍及順風圍，有關的小型屋宇需求也應包括順風圍。因此，該兩條鄉村有待處理的小型屋宇申請應為 84 宗，而 10 年小型屋宇需求應為 450 至 550 幢；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲三份支持這宗申請的公眾意見，分別來自屯門鄉事委員會、屯門東北分區委員會及一名個別人士；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議小型屋宇未能符合新界豁免管制屋宇——小型屋宇發展規劃申請的臨時評審準則，因為申請地點不屬任何認可鄉村的鄉村範圍，而且擬議屋宇只有約 19.2% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶界線內。屯門地政專員表示，過去三年，兩條鄉村獲得批准的小型屋宇申請總數為 43 宗，而「鄉村式發展」地帶尚有 7.3 公頃土地(約 290 個小型屋宇地盤)可供發展。預計土地供應足以應付小型屋宇發展的短期至中期需求。擬議發展在「住宅(丁類)」地帶的發展密度過高。在同一「住宅(丁類)」地帶內，過往沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對區內的環境、排水及提供基礎建設方面造成負面影響。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時評審準則，因為申請地點不屬任何認可鄉村的鄉村範圍，而且擬議小型屋宇超過 50%

的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶以外。申請書並無提供充分理據，足以讓小組委員會從優考慮有關申請；

- (b) 擬議發展在「住宅(丁類)」地帶的發展密度過高；以及
- (c) 在同一「住宅(丁類)」地帶內，過往沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如這類申請均獲批准，累積影響所及，可能會對區內的環境、排水及提供基礎建設方面造成負面影響。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/171 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 525 號 B 分段、第 525 號餘段、第 526 號餘段(部分)、第 528 號(部分)、第 529 號 B 分段(部分)、第 529 號餘段(部分)及第 530 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型／中型／重型貨車及旅遊巴士)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/171 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車、輕型／中型／重型貨車及

旅遊巴士)，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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內共接獲兩份公眾意見書。一名提意見人關注申請地點出入口的交通安全。另一份公眾意見書由屯門鄉事委員會提交，表示不反對這宗申請，但認為申請地點的出入口須符合運輸署的安全規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶讓原居村民發展小型屋宇的規劃意向。申請書內沒有提供充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然。屯門地政專員也表示，正在處理申請地點內兩個地段的小型屋宇申請。有關發展與附近地區的民居不相協調。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、交通和排水造成負面影響。在同一個及附近的「鄉村式發展」地帶，並無作申請用途的同類申請獲得批准。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供充分理據，支持偏離這個規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的民居不相協調；

- (c) 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、交通和排水造成負面影響；以及
- (d) 在同一個及附近的「鄉村式發展」地帶，並無作申請用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例，即使批准只屬臨時性質亦然。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/561 在劃為「露天貯物」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1333 號、第 1334 號(部分)、第 1335 號(部分)、第 1336 號(部分)及第 1337 號(部分)設置貨櫃車停車場、貨櫃車修理場、貨櫃存放場及貨櫃修理場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/561 號)

簡介和提問部分

77. 小組委員會獲悉，申請人於二零零八年七月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理政府部門提出的意見。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提

交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/562 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及第 7 號(部分)、第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時新車檢查中心連辦公室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/562 號)

簡介和提問部分

79. 城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時新車檢查中心連辦公室及貯物室，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，因為申請地點和有關通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為根據載於文件第 12 段的評估，有關申請可予容忍三年。有關發展符合

「露天貯物(1類)」地帶的規劃意向，亦非與附近土地用途(包括數個物流中心、車輛維修工場和露天貯物場)不相協調。小組委員會近期批准了在申請地點附近作臨時露天貯物和工場用途的多宗申請，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。爲了處理環境保護署署長關注的事宜，並盡量減低任何可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，包括不得在夜間及於星期日及公眾假期進行作業。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一一年八月一日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車修理、油漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥爲護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起

計九個月內(即在二零零九年五月一日或之前)提供排水設施，而提供情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年五月一日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開這項發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須向該處申請短期豁

免書及短期租約，以便把申請地點的構築物及非法佔用政府土地的情況納入規管；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提交地界牆的詳情，以說明源於鄰近地區的地面徑流不會被阻截；在圍牆兩邊建造尺寸適當的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點產生的額外水流排放；就擬在所涉地段外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見及取得有關土地擁有人的同意；申請人須自費建造及保養維修所有擬議排水設施；如在作業期間發現排水設施有所不足或有欠效率，申請人須妥善保養及修補有關設施；並同時承擔及賠償因排水設施失靈造成損毀或滋擾而導致的索償和索求；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的通道的土地類別，以及澄清這道路／通路／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。在制定消防裝置建議時，申請人應參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.9 段「停車場」、第 4.14 段「低層商業樓宇」及第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」所載規定。就這方面，申請人須留意下述要點：
 - (i) 有關建築圖則應按比例繪畫，並清楚描述尺寸；以及
 - (ii) 擬議消防裝置的所在位置應在建築圖則上清楚標示。

此外，由於申請地點部分範圍擬闢設汽車檢查中心，可能涉及存放／使用危險品，因此申請人在必要時，應就有關處所作上述用途的領牌事宜，徵詢消防處危險品課的意見。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/168 在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的
元朗米埔米埔自然護理區政府土地近基圍
24B 闢設臨時木製水牛棚(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/168 號)

簡介和提問部分

83. 秘書表示，下述委員與提交申請的世界自然基金會有關連，已就此項目申報利益。

杜德俊教授 - 世界自然基金會轄下米埔管理及發展委員會委員

劉志宏博士 - 世界自然基金會前委員

84. 小組委員會備悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。由於劉博士只是世界自然基金會的前委員，其所涉利益只屬間接性質，因此獲准留席參與此項目的討論和商議。

85. 城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時木製水牛棚，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意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是水牛棚接近錦繡花園，會對附近一帶造成噪音影響，以及導致細菌滋生和散播，嚴重影響區內居民的健康；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為擬議發展可予容忍三年。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B 的規定，即可支援保育魚塘的生態價值，而魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分。相關政府部門(包括漁農自然護理署署長)對這宗申請並無負面意見。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年八月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年五月一日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期或之前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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原

狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關發展須遵照元朗地政專員就自然護理用途所批牌照的規定；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須闡釋現有水牛棚(約於三年前興建)的結構是否仍然穩固。有關擴大現有木棚時間表及把水牛引進護理區的時間的資料備妥後，申請人須予以提供。此外，申請人也須提交以下資料，包括水牛的日常管理；確保遊客／市民安全的措施；以及有關畜牧業和照顧額外水牛的應變措施，供漁農自然護理署署長參閱；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為當局容忍在申請地點內進行任何違例建築工程。有關工程須受《建築物條例》第 24 條所規管。進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須自費處理經營這個處所產生的廢物，因為廢物處理不當會窩藏蟲鼠，對附近居民造成衛生滋擾。申請人須針對蚊蟲滋生，實施一些預防和管制措施，特別是消除可能滋生蚊蟲的地方，務求不會對附近居民造成蚊蟲滋擾。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-NSW/183 擬在劃為「工業（丁類）」地帶的南生圍近
錦田河政府土地經營臨時豬油廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-NSW/183 號)

簡介和提問部分

89. 城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時豬油廠(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，因為擬議用途排放的污水會增加錦田河的污染量，然後影響后海灣，干擾生態環境。擬議用途可能排出氣味及油煙，是主要空氣污染源頭。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請人並未按城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的指引，提供足夠的資料；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲四份公眾意見，分別來自一名元朗區議員、逢吉鄉村代表及四村街坊互助委員會有限公司主席（聯署意見），以及兩名沙埔村代表，全部基於擬議用途造成負面的生態影響、土地污染、空氣污染及惡臭問題，反對這宗申請。元朗民政事務專員接獲四份意見，其中三份與當局接獲的公眾意見相同，餘下一份意見由錦田鄉事委員會提交，以類似理由反對這宗申請。
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。根據城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布的修訂指引（城規會規劃指引編號 12B），該地點

位於濕地緩衝區內。擬議發展不符合有關指引的規定，因為申請書並無提供資料，證明擬議豬油廠不會對濕地保育區的生態價值造成負面的干擾影響，以及不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。擬議用途亦可能排出氣味及油煙，是主要的空氣污染源頭。當局共接獲八份反對這宗申請的公眾／區內意見。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布的修訂指引（城規會規劃指引編號 12B），因為申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對濕地保育區內魚塘的生態價值造成負面的干擾影響；以及
- (b) 申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的生態、環境、污水系統及排水造成負面影響。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/222 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2327 號、第 2328 號(部分)、第 2329 號、第 2330 號、第 2344 號、第 2345 號、第 2346 號、第 2347 號、第 2348 號、第 2349 號、第 2844 號餘段、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、第 2858 號餘段、第 2859 號餘段、第 2861 號(部分)、第 2863 號(部分)、第 2864 號、第 2865 號、第 2866 號(部分)、第 2870 號(部分)、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2897 號、第 2898 號(部分)及第 2899 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車場連附屬維修工場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/222 號)

簡介和提問部分

92. 城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

(b) 擬關設臨時貨櫃車場連附屬維修工場(為期五年)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為距離申請地點約 10 米至 70 米的附近地區有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展可能對附近一帶的居民造成環境影響，特別是噪音及塵埃影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署認為可以對申請採取容忍的態度，並應批給為期三年而非申請所要求為期五年的許可。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 1 類地區內。申請大致上符合該項指引，即相關政府部門沒有重大的負面意見，或各部門的意見均能透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。發展大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，並與附近一帶的用途並非不相協調。由於環保署署長關注擬議發展可能與環境不相協調，當局建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。鑑於區內人士關注的問題，加上申請人沒有履行先前獲批給的規劃許可的附帶條件，規劃署建議委員考慮批給較短(為期三年)的規劃許可有效期及較短的許可附帶條件履行時限。

93. 就一名委員提出的詢問，喬宗賢先生回應說，倘申請人未能履行規劃許可的附帶條件，當局可撤銷有關的規劃許可和對在申請地點的發展採取強制執行行動。喬宗賢先生在回應該名委員的進一步詢問時表示，申請人可能沒有足夠時間履行先前獲批給的規劃許可(只為期九個月)的附帶條件。另一個原因是申請人可能受到毗連申請地點的排水改善工程所影響，以致無法妥為履行規劃許可的附帶條件。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

94. 李韓琇玲女士報告說，過去三年來，當局曾接獲四宗反對有關發展的投訴。李韓琇玲女士在回應主席的詢問時表示，所接獲的投訴是有效和有合理的依據，並涉及空氣污染、噪音、固體廢物及廢水污染等問題。

商議部分

95. 一名委員表示不反對申請，但鑑於申請人先前沒有履行

涉及申請地點的規劃許可附帶條件，他擔心申請人現在可能亦不會履行規劃許可的附帶條件。主席表示，倘規劃許可附帶條件未能妥為履行，有關的規劃許可會予以撤銷。

96. 秘書建議告知申請人，小組委員會關注必須履行各項規劃許可附帶條件。委員表示贊同。

97. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人向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，有效期至二零一一年八月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 必須提供通行權，容許渠務署人員及其代表在規劃許可有效期內隨時到達位於申請地點內的現有溪澗，以進行例行和緊急工程；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，逢星期日及公眾假期，由下午五時至翌日上午十時，不得在申請地點進行作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)提交有關申請地點的車輛通道建議，包括車輛迴轉車身所需範圍分析，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)落實認可的車輛通道建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)落實美化

環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)提交排水影響評估，而有關情況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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)，實施和提供排水影響評估所鑑定的紓緩水浸措施及排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)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六個月內(即在二零零九年二月一日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月一日或之前)為申請地點鋪築路面和裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在上述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)、(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。

98. 小組委員會又同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (h) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 須履行現時批給的規劃許可的所有附帶條件，並須留意當局批給較短的規劃許可有效期和較短的許可附帶條件履行時限，是爲了監察有關情況；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即須就在申請地點上搭建構築物一事申請短期豁免書，以及就佔用政府土地的事宜申請短期租約。即使日後把違例構築物納入規管範圍的建議獲得批准，元朗地政處亦不保證任何擬議的短期豁免書／短期租約會獲得通行權；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即連接申請地點的兩塊用地的擬議循環通道路線須避免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分－新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的施工範圍。申請人應就擬在申請地點界線外進行的任何排水工程諮詢元朗地政專員的意見、負責所有擬議排水設施的建造和維修工程，並承擔一切所需費用，以及不得干擾或阻塞申請地點和附近所有現有的排水渠、溝渠及溪澗。目前並沒有由渠務署負責維修的公共污水渠系統可供接駁。倘擬進行污水排放及處理工序，則應取得環保署署長的同意；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須承擔現有主水管因受擬議發展影響而須進行的任何改道工程所涉及的費用。倘受影響主水管不能改移，則須把主水管中線起計 1.5 米內的地點，劃設爲水務署的水務專用範圍。該範圍內不得搭建任何構築物，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，應可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入上述地點，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、維修和保養跨過、穿越或從下面穿越該地點的主水管和所有其他水務設施。

因申請地點和就近地方的公共主水管爆裂或滲漏所引致的任何損毀，政府無須負上責任；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責連接申請地點與古洞路的任何現有車輛通道的維修保養事宜；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明該通道的管理和維修保養責任誰屬，並須確定介乎申請地點兩個部分之間的循環通道的通行權；
- (i) 須履行由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載各項紓減環境影響的建議措施，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點附近有一些細小的魚塘。從漁業的角度而言，倘這宗申請獲得批准，現有的通道、水源和排水設施須予保留，亦應避免造成其他滋擾，以免影響附近一帶魚塘所經營的養魚活動；
- (k) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》並無要求提交整體建築圖則，但申請人應向消防處提交已收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以供核准。申請人應在消防裝置建議內提供明確的資料，述明在處所範圍內搭建的構築物的大小與布局設計。至於把申請地點用作維修工場用途，申請人宜就申領牌照事宜諮詢消防處危險品課的意見；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘一名認可人士負責統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點上的違例構築物。當局日後可能採取強制執行行動，清除所有違例工程。就申請地點的兩塊用地而言，每塊用地的發展均須符合《建築物條例》的規定。該條例亦規定，必須分別就兩塊用地

擬進行的任何工程提交正式的申請，以供批准。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/226 擬在劃為「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2234 號餘段(部分)、第 2235 號(部分)、第 2236 號、第 2237 號餘段、第 2238 號、第 2239 號、第 2240 號、第 2241 號、第 2242 號、第 2243 號、第 2245 號(部分)、第 2300 號、第 2301 號、第 2302 號(部分)、第 2324 號(部分)、第 2325 號(部分)及第 2326 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時港口後勤用地(只限停車場)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-NTM/226 號)

簡介和提問部分

99. 城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時港口後勤用地(只限停車場)連附屬辦公室，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，理由是申請地點附近(距離約 10 米至 50 米)和通道附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環

境造成滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，該地點可復耕作農業用途。渠務署總工程師／新界北認為，申請人須提交排水影響評估報告和排水建議，以供審核；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。申請地點的大部分土地（約 70%）位於城規會規劃指引編號 13D 所界定的第 4 類地區。在申請地點的「綠化地帶」部分進行擬議發展，不符合上述城規會規劃指引的規定，即有關地點先前並未獲批給規劃許可，而且這宗申請並無特殊情況，足以使申請獲從寬考慮。申請人並無提交足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和農業造成不良影響。批准這宗申請也會立下不良先例。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的臨時港口後勤用地連附屬辦公室不符合「綠化地帶」的規劃意向，即是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書並無提出充分理據，以支持小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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環境、排水和農業造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不

良先例，累積影響所及，會進一步削弱該區的鄉郊特色。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/279 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號及毗連政府土地進行住宅發展連商業設施及提供政府、機構或社區用地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/279 號)

簡介和提問部分

[葉天養先生此時暫時離席。]

102. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，故他們可繼續留席。

103. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月十六日要求把考慮這宗申請的日期延後兩個月，以便有足夠時間準備補充資料，就政府部門的負面意見尋求解決辦法。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，有最多兩個月時間(如申請人所建議)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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/303 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 377 號 A 分段餘段及第 377 號 B 分段餘段臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/303 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，為期三年；

[葉天養先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與現有的鄉郊景觀特色不相協調。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，該地點可復耕作農業用途。運輸署助理署長／新界關注申請人可能會使用長車運送建築材料，因為長車被禁止駛入有關通道；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前並未就同類用途獲批給規劃許可，而且政府部門從環境和景觀角度對申請有負面意見。附近土地饒富鄉郊特色，有休耕農地／空置土地和幾幢住用構築物，擬議發展與附近的土地用途並不協調。批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

106. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

107. 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，即是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。申請書並無提出充分理據，以支持小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D，即有關發展與附近饒富鄉郊特色的土地用途不相協調，申請地點先前未獲批給規劃許可，而且政府部門對申請有負面意見；
- (c) 申請人並無提交足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀、排水和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/305 擬在劃為「工業(丁類)」及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗新潭路第 107 約地段第 1733 號餘段經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/305 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(餐廳)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。這些意見書表示反對或強烈反對這宗申請，理由是擬議餐廳會對附近地區的污水排放、排水、環境和生態造成不良影響，產生噪音，並引起衛生問題／鼠患。元朗民政事務專員也接獲逢吉鄉村代表對這宗申請的反對，其意見與在法定公布期內所接獲的其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結

果，規劃署認為擬議的臨時餐廳可予容忍。雖然申請地點有 74% 的土地是位於「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，但北環線的確實路線和發展計劃仍未確定。就擬議發展批給臨時許可，不會妨礙實現「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調。為了解除公眾對擬議發展可能造成環境滋擾的疑慮，建議加入規劃許可附帶條件，限制運作時間，並要求申請人安裝圍欄。規劃署亦建議批給較短的兩年許可期限(而非申請人所要求的三年)和較短的相關規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一零年八月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)安裝兩米高的圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零八年十一月一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零八年十一月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零八年十一月一日或之前)，提交緊急車輛通道、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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年二月一日或之前)，落實緊急車輛通道、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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

111. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的許可期限和較短的履行期限，以監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行情況；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即如未有事先獲得元朗地政處的批准，不得搭建構築物。元朗地政處不會為從新潭路通往申請地點的非正式路徑進行維修保養工程；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不負責／不須負責維修保養連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議餐廳須取得食物環境衛生署所簽發的有效食肆牌照，餐廳的運作不得對四周環境構成滋擾。此外，申請地點的管理人員或擁有人須負責清理和處置擬議餐廳所產生的垃圾，並自行承擔有關費用；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／排水工程的意見，即申請人須提交排水建議，證明所有現有的徑流以及流入或流經申請地點的徑流均會被攔截，並經妥善的排放點排放；
- (f) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即擬議用途所排放的污水受《水污染管制條例》管制。申請人應與環境保護署區域辦事處(北)聯絡，以獲知更多詳情；
- (g) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則和食物環境衛生署所轉介的正式牌照申請後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，若擬進行新建造工程(包括臨時構築物)，須提交正式申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度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。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請人須為所有建築物提供緊急車輛通道。當局會在提交建築圖則階段作詳細考慮；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即在相關 400 千伏特架空電纜的 50 米工作廊範圍內不得有新的建築物或構築物。倘擬於工作廊範圍內建造任何擬議的建築物或構築物，在展開建築工程前須先取得機電工程署和中華電力有限公司(下稱「中電」)的同意。在有關架空電纜附近，倘有棚架、起重機、吊重機或任何其他起重設備運作，應徵詢中電的意見。在建築工程進行期間及其後的任何時間，應准許中電的人員進入相關 400 千伏特架空電纜的 50 米工作廊範圍，以進行運作、保養和修理工作(包括修剪樹木)。在申請地點搭建構築物前，承建商應與中電聯絡，以便按情況更改現有的高壓(11 千伏特)和低壓(380 伏特)架空電纜及／或地下電纜的路線。在供電電纜附近進行工程時，有關方面須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/566 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田公路第 111 約地段第 1872 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/566 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及車輛通道沿途均有易受影響的用途(包括民居)，預期有關發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬設於申請地點北端的通道可能會影響該處的樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請書內並無提供足夠資料，以證明在申請地點內狀況良好的本土樹木和果樹會受到妥善保護；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲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 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議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 13D)，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門就擬議發展造成的影響提出負面意見。擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，並與附近整體上饒富鄉郊特色的環境不相協調。申請書並無提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。倘批准有關申請，會為「農業」地帶內的同類用途立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「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。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有良好潛力的休耕農地。申請地點位於面積廣闊的「農業」地帶內，四周是休耕農地／空置土地，還有些零散的民居。擬議發展與附近整體上饒富鄉郊特色的環境不相協調。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議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 13D)，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門就擬議發展造成的影響提出負面意見；
- (c) 申請書並無提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准有關申請，會立下不良先例，以致同類用途在有關地帶大幅增加。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/567 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1895 號及毗連政府土地闢設臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/567 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲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 段所載的評審結果，規劃署認為擬議臨時動物寄養所(狗房)可予容忍，為期三年。申請地點約有一半土地位於「鄉村式發展」地帶內，另外一半則位於「農業」地帶內。元朗地政專員表示並無接獲任何有關申請地點的小型屋宇申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並非強烈反對這宗申請，亦表示申請地點的復耕潛力低。有關發展與附近土地用途並非不相協調，附近的特色是有休耕農地／空置土地和零散的民居。由於申請地點附近有民居，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為須採用良好的管理措施，以避免造成滋擾(例如狗隻的吠聲)，對附近易受影響的用途造成影響(特別是在夜間)。

116. 關婉玲女士回應一名委員的詢問時表示，屋宇署總工程師／新界西表明必須移走申請地點內的違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。主席補充說，屋宇署會按其優先次序對違例建築工程採取管制行動。

117. 關婉玲女士回應另一名委員的詢問時表示，漁護署署長要求申請人根據《公眾衛生(動物及禽鳥)規例》(第 139B 章)，為在申請地點進行的飼養動物業務取得動物售賣牌照。漁護署署長會透過發牌制度對狗房的運作作出一定規管。關婉玲女士亦補充說，狗房是密封的構築物，而且並非毗鄰民居，噪音滋擾應該不會構成重大問題。

商議部分

118. 同一名委員仍關注狗房對毗鄰民居造成的噪音、滋擾和安全問題，並認為可批給較短的規劃許可有效期，以監察狗房的運作情況。基於噪音滋擾和安全問題，該名委員對這宗申請表示強烈保留。另外三名委員表示，由於對動物寄養設施的需求不斷上升，而且有關設施須向漁護署署長取得牌照，這宗申請可給予准許。倘規

劃許可有效期過短，申請人未必能夠履行規劃許可附帶條件。

119. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年八月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃拖頭／拖架不得停泊／存放在申請地點，以進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年二月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年五月一日或之前)提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內現時有一幢空置構築物，但搭建前未獲元朗地政處批准。此外，申請地點內佔用政府土地的情況，事先亦未獲元朗地政處批准。就此，元朗地政處保留對這些違例情況採取管制／規管行動的權利。申請人須留意，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。倘未有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行／管制契約條款計劃，恢復或重新採取適當行動。此外，元朗地政處不會為位於政府／私人土地內連接錦田公路的非正式路徑進行維修工程；
- (d) 遵守由環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本，並採取環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。就擬議用途的污水收集安排而言，建議申請人遵守《水污染管制條例》的規定。申請人可聯絡環保署區域辦事處(北)，以便索取詳細資料；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在正式收到整體建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。根據申請人提交的資料和考慮到擬議構築物的設計／性質，申請人須提供消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交已收納消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。擬備消防裝置建議時，申請人應參考《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.14 段有關「低層商業樓宇」所載的規定。就此，應告知申請人，建築圖則須按照比例繪畫並註明尺寸，以及在圖上清楚列明擬議消防裝置的位置；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移走申請地點內的違例構築物。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對違例構築物採取行動。即使批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、林秀霞女士和關婉玲女士，以及城市規劃師／屯門及元朗喬宗賢先生出席會議解答委員的詢問。林先生、林女士、關女士和喬先生此時離席。]

議程項目 31

其他事項

121. 餘無別事，會議於下午五時結束。