

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年三月五日下午二時三十分舉行的
第 413 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

杜德俊教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

地政總署助理署長／新界
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

簡松年先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

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
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年二月十二日第 412 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年二月十二日第 412 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年二月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列圖則，而上述圖則獲核准一事將於二零一零年三月十二日在憲報公布：

(a) 西南九龍分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K 20/24)；

(b) 坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-TKL/14)；

(c) 市區重建局(下稱「市建局」)太子道西／園藝街發展計劃圖(將重新編號為 S/K 3/URA 2/2)；以及

(d) 市建局上海街／亞皆老街發展計劃圖(將重新編號為 S/K 3/URA 3/2)。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書亦報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年二月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條把下列分區計劃大綱圖發還

城市規劃委員會以作出修訂，而發還分區計劃大綱圖一事將於二零一零年三月十二日在憲報公布：

- (a) 《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/22》；以及
- (b) 《將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/17》。

一般事項

[規劃署助理署長／新界蘇應亮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

新界露天貯物場的貨櫃堆疊高度
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/10 號)

4. 規劃署助理署長／新界蘇應亮先生借助 Powerpoint 簡報軟件簡介文件，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 當局於二零零九年十月九日考慮有關在厦村臨時露天存放貨櫃及關設物流中心的規劃申請(編號 A/YL-HT/645)時，曾討論貨櫃的堆疊高度及其對附近地區的影響。其後，申請在附加規劃許可附帶條件的情況下獲得批准，而當局要求規劃署須徵詢有關政府部門和業界營辦商的意見後，檢討現時貨櫃的堆疊高度。

[陳仲尼先生此時到席。]

- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，如果在鄉郊地區的貨櫃存放場／修理場會嚴重破壞四周或毗鄰住宅用地的景觀，則建議把堆疊高度限為三

個貨櫃。為安全起見，在申請地點周邊的五米範圍內，物料不應該堆疊高於邊界圍欄。當局把堆疊高度限為八個貨櫃，已考慮到一九九五年當時的清理新界黑點特別委員會頒布的一般指引。

須施加更嚴格的管制

- (c) 已徵詢有關決策局／部門的意見。運輸及房屋局認為應維持現時的做法。地政總署、屋宇署和消防處對貨櫃的堆疊高度沒有提出特別意見。
- (d) 至於職業安全事宜，勞工處沒有訂明貨櫃的堆疊高度上限，但要求負責人發展、落實及維持《貨櫃場內機械處理安全工作守則》所訂明的工作制度，該守則載列若干可行的措施，確保在適當考慮各項因素後貨櫃堆疊高度的安全。為了減低風力對貨櫃的影響，限制貨櫃堆疊高度是須考慮的因素之一。在景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，堆疊高度是由運作決定。假設需求相同，倘把堆疊高度降低，可能會令存放貨櫃處所佔的面積有所增加。有鑑於此，在考慮降低堆疊高度能否改善景觀時，亦須仔細考慮對具鄉郊特色的景觀和視覺效果造成的累積影響。

與業界的討論

- (e) 據與業界營辦商／代表進行的初步討論顯示，申請地點上的貨櫃堆疊高度主要是由運作需要決定。由於設備所限，貨櫃如裝滿貨物，其最高的堆疊高度比空貨櫃的最高堆疊高度為低。當時的清理環境專責組把堆疊高度限為八個貨櫃，應不會對景觀造成不良影響。以景觀理由收緊該項規定既不必要，亦無充分理由。職業安全更為重要，業界一向都遵守勞工處發出的守則。

[鄭心怡女士此時到席。]

檢討

安全方面

- (f) 勞工處發出的守則提供有關貨櫃場作業安全的指引。根據該守則，應提供堅固、平坦及排水良好、並沒有任何障礙及突出物的地面支承貨櫃。亦須在貨櫃場實施管理措施，以減少風力對貨櫃的影響。

景觀方面

- (g) 降低貨櫃的堆疊高度，未必是解決景觀影響問題的最有效方法。如把堆疊高度降低，若要達到相同存放量，便會令存放貨櫃處所佔的平面面積有所增加。此舉可能會對具鄉郊特色的景觀和視覺效果造成累積影響，並導致貨櫃場在新界進一步激增。
- (h) 在根據城規會規劃指引編號 13E 把地區劃作露天貯物及港口後勤用途及列作第 1 或第 2 類地區時，在規劃階段應已適當考慮可能對景觀造成的影響。因露天存放貨櫃而嚴重破壞附近地區的景觀問題應不會出現。至於第 3 及第 4 類地區，因批准露天存放貨櫃而對景觀可能造成的不良影響亦屬輕微，因為當局不會批給新的規劃許可，除非有關申請涉及先已獲得規劃許可的地點。

建議

- (i) 不建議劃一降低貨櫃的堆疊高度。當局在評估規劃申請時，會考慮可能對景觀造成的影響。在毗連村屋羣的地區，申請人須為貨櫃場建議適當的布局設計，以供城規會考慮。例如，須預留合適地區闢設通道和調車區、貨櫃尾部須面向行人路／道路擺放，以及可在貨櫃場周邊附近或景觀易受影響的地方或貨櫃場側面以階梯方式堆疊貨櫃。
- (j) 就建議獲批准的個案而言，如對毗連住宅用途的貨櫃場附加規劃許可附帶條件，便須考慮下列指引：
 - (i) 在貨櫃場周邊五米範圍內存放的物料高度不得超過邊界圍欄的高度。

- (ii) 儘管有上文第(i)項的建議，亦須在直接面向住宅構築物的貨櫃場邊界預留最少 10 米的緩衝距離，而貨櫃場內的貨櫃堆疊高度限為三個貨櫃。
- (iii) 經考慮擬議貨櫃場計劃(包括已提交的布局設計)後，在任何情況下，貨櫃堆疊高度上限不得超過八個貨櫃。

[陳仲尼先生此時到席。]

- (k) 倘小組委員會通過，將會在適合時機更新城規會規劃指引編號 13E。有關訊息亦會在規劃署與業界進行的定期聯絡會議上轉達營辦商。此外，亦會鼓勵準申請人在提交申請文件之前或之後與有關規劃專員進行會面時，多加了解在提交規劃申請時擬備所需技術文件的規定。

5. 一名委員同意有關建議，但關注當局如何監察貨櫃場的運作，特別是涉及公眾安全的事宜。另一名委員則認為空貨櫃堆疊的高度愈高，看來會愈危險，尤其是在強風期間堆疊的貨櫃獨立存放時更形危險。蘇應亮先生回應說，在露天存放場存放的貨櫃，其堆疊高度上限是否合理，須視乎兩個主要範疇，即職業安全及對景觀的影響。業界注意到職業安全的重要性，勞工處發出的有關守則亦就貨櫃場作業安全提供了有用的指引。事實上，難以依賴《城市規劃條例》去確保有關作業的安全。至於對景觀的影響，可通過規劃申請制度，規定申請人須為貨櫃場建議適當的布局設計，以處理城規會關注的事宜。倘批准申請，可附加適當的規劃許可附帶條件，亦可加入撤銷許可條款，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

[鄭心怡女士此時到席。]

6. 張少猷先生詢問文件第 5.5 段提及的通道和調車區是否在貨櫃存放地點內關設，並問及同一段所建議擺放貨櫃尾部的方向。蘇應亮先生回覆說，擬議通道和調車區建議在貨櫃場用地內關設，並安排貨櫃尾部面向外面的行人路或道路，以減少堆疊貨櫃的屏風效應，但此舉不會對行人路或道路造成影響。

7. 經進一步商議，小組委員會決定同意文件第 6.1(a)至(c)段所述的擬議指引，並同意在適合時機更新城市規劃委員會規劃指引編號 13E，以加入擬議指引。

[主席多謝規劃署助理署長／新界蘇應亮先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/177 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1792 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/177 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，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——沒有接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書。一份意見書由一名西貢區議員提交，表示當局需諮詢區內居民，以及擬議發展不應影響現有的行人路和通道。另一份意見書由一名區內居民提交，表示反對這宗申請，理由是有關地點接近附近的屋宇，會影響鄰居的私隱，該區的綠化區域也會減少；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請符合《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》，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而有關的「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。可用的土地未能完全滿足蠔涌村未來對小型屋宇的需求。申請所涉及的用途符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議的住宅發展與附近包括低層村屋的土地用途並非不相協調。在公眾意見方面，當局已根據城規會規劃指引編號 30「公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」，就這宗規劃申請進行諮詢。此外，擬議發展不會影響現有的行人路和通道。

9. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則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
- (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。

11. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關沿申請地點界線栽種植物作為屏障的意見；以及
- (c) 就契約事宜與地政總署西貢地政專員聯絡。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/166 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的西貢潛西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段(部分)、第 1090 號 D 分段(部分)、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段、第 1090 號餘段(部分)和毗鄰政府土地興建五幢屋宇(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/SK-PK/166B 號)

12. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月十九日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間安排與有關的政府部門會面，解決一些與保護樹木建議有關的技術事宜。

13. 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多兩個月

時間準備所提交的進一步資料；由於已合共給予五個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/3 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南第 92 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶或「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/3B 號)

14. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司提交。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。由於文件是有關申請人延期考慮申請的要求，委員同意葉先生和鄭先生可留在席上。

15. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月二十四日要求延期兩個月考慮其申請，以準備補充資料，回應尚未處理的政府部門意見。

16. 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，小組委員會給予多兩個月時間讓申請人準備所提交的進一步資料；由於已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/13

申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》及《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔船灣第 23 約及第 26 約多個地段和毗連政府土地由「綠化地帶」、「自然保育區」、「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「鄉村式發展」、「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及顯示為「道路」的地方，以及就擬議的「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶擬備新的「註釋」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/13A 號)

17. 劉志宏博士近期與申請人的顧問黃志明建築工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於文件是有關申請人延期考慮申請的要求，委員同意劉博士可留在席上。

18. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月二十八日和二月二十四日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間準備支持這宗申請的補充資料。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

19. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/282 在劃為「綠化地帶」的上水古洞南麒麟村 48 號關設社會福利設施(戒毒及康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/282 號)

簡介和提問部分

20. 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) 社會福利設施(戒毒及康樂中心)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 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、有關的北區區議員和新界古洞麒麟村鄰舍福利會，以治安、噪音滋擾、交通和區內鄉村的青少年可能受到影響為理由，反對這宗申請。區內人士更表示，如申請用途沒有停止，他們會採取其他行動。在法定公布期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申

請，主要因為治安理由和區內鄉村的青少年可能受到影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。小組委員會先前曾批准在申請地點設立相同的戒毒及康樂中心。與申請編號 A/NE-KTS/254 最新獲批准的計劃相比，地盤面積由 750 平方米增至 755 平方米，整體總樓面面積由 200.2 平方米增至 330 平方米。申請人獲禁毒專員從禁毒基金撥款，重建所有現存的殘破設施，以符合《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》的發牌要求，從而繼續提供治療和康復服務。擬議發展規模細小，並採用低層設計，與附近的鄉郊和鄉村環境並非不相協調。有關發展不涉及大量清除現有的天然植物。這宗申請大致符合城規會就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。在公眾意見方面，申請用途規模細小，不大可能對區內人士造成嚴重的影響／滋擾。由於申請地點自一九九七年起已被同一戒毒及康樂中心的臨時構築物佔用，把該地點恢復為「綠化地帶」的機會頗為渺茫。因此，當局不反對向現有申請批給永久的許可。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

21. 主席引用圖 A-4 的實地照片，詢問戒毒中心是否正在運作。丁雪儀女士回答說，自一九九七年起，戒毒中心便一直在申請地點現有的臨時構築物內運作。當第一次申請在二零零二年獲得批准時，申請人便打算重建有關構築物，但當時無法取得重建所需的撥款。申請人稱最近才就重建工程獲得撥款。

商議部分

22. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供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) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 就修訂短期租約的事宜與地政總署元朗地政專員聯絡；
- (b) 向社會福利署署長申請戒毒及康樂中心的豁免證明書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的下列意見：
 - (i) 批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時申請地點內的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動；
 - (ii) 若擬進行發展，須根據《建築物條例》由認可人士正式提出申請；以及
 - (iii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則申請地點的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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須根據「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則－須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第 5/93 號)，在申請地點提供／設置妥善的處理設施，以

處理由有關發展所產生的污水和廢水。上述處理設施所排出的水須符合《水污染管制條例》的要求；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
 - (i) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；以及
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從附錄 IV 就消防裝置建議和《藥物倚賴者治療康復中心實務守則》第六章所提出的建議；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即極力建議申請人沿着現有道路為園景緩衝區設立兩米闊的種植地帶，並改善構築物的外觀，以減少對現有「綠化地帶」的景觀造成影響；以及
- (h) 與區內居民聯絡，解決他們就擬議發展所關注的事宜。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/55 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路石橋頭村第 39 約地段第 1870 號 E 分段、第 1870 號 F 分段、第 1870 號 G 分段、第 1891 號 E 分段及第 1894 號 I 分段興建四幢屋宇(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-LK/55 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士知會與會者，在二零一零年三月四日接獲申請人的來信，該信件已在會上呈上。申請人想澄清，涉嫌非法傾倒沙泥活動是由毗鄰的土地擁有人進行，該人正在自己的地段興建屋宇。申請人亦承諾會盡快清理有關的沙泥。接着，她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建四幢屋宇(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，因為申請地點是優質農地，有良好的灌溉水源，加上位置方便，具有很高的復耕潛力。運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇應盡量限制在已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會帶來很大的交通流量，但批准這類發展會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書。一份意見書支持這宗申請，但由創建香港有限公司提交的另一份意見書卻反對申請，理由是擬議發展位處的地區並無符合可持續發展原則的鄉村藍圖，無法確保現有和未來居民的健康和福祉以及優良的城市設計。如在批准申請前，未能確保有符合可持續發展原則的藍圖，可能會令鄉村的居住環境進一步惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。擬議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》，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於麻雀嶺村、禾塘崗村、石橋頭村和麻雀嶺新屋下村的「鄉村範圍」內，而該等鄉村的「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。因此，這宗申請可予從寬考慮。關於漁護署署長的意見，申請地點靠近「鄉村式發展」地帶的界線，擬議的新界豁免管制屋宇與附近的鄉村和四周的鄉郊環境亦非不相協調。關於運輸署助理署長／新界的意見，申請地點可由沙頭角公路－禾坑段經一條行人徑到達，而擬議發展所產生的交通量不會很大。至於接獲的公眾意見指沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖，有關部門對這宗申請並無負面意見。

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則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) 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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；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；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須建議在申請地點周邊種植美化環境的植物，使擬議發展更為綠化，並加強該處的屏障。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/413 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號及第 1444 號餘段和毗連政府土地關設臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/413 號)

28. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月二十五日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間準備補充資料，回應政府部門所關注的事宜。

29. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/414 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路
吳屋村第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車
停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/352)
續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/414 號)

簡介和提問部分

30. 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) 為臨時公眾私家車及輕型貨車停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/352)續期三年；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署並不反對這宗申請。這項發展大致上符合城市規劃委員會「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，即申請地點是先前獲批准作相同用途的一宗規劃申請(編號 A/NE-LYT/352)所涉地點，而且申請人先前已履

行申請的所有規劃許可附帶條件。就申請用途、地盤面積、界線及私家車及輕型貨車泊車位數目而言，現時這宗申請與先前的申請(編號 A/NE-LYT/352)相同。儘管這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但是自二零零七年起申請地點已用作公眾停車場，因此申請人不大可能會把有關地點作農業活動用途。這項發展相信不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 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，至二零一三年三月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有車輛通道、泊車位及車輛轉動空間須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月五日或之前)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(即二零一零年十二月五日或之前)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；
- (e) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員下述意見：
 - (i) 向該處申請短期豁免書，把在申請地點搭建的違例地盤辦事處納入管制；以及
 - (ii) 如情況適用，修訂申請地點的界線，並向該處申請短期租約，把非法佔用政府土地的情況納入規管；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，即在展開建造工程前，須把申請地點的平面圖送交該署，以作參考；
- (d) 遵照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》最新版本所訂的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即位於申請地點的所有違例構築物必須清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程。

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/334 為批給在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段
臨時露天存放建築材料的規劃許可
(申請編號 A/NE-TKL/295)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/334 號)

簡介和提問部分

34. 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) 為臨時露天存放建築材料的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/295)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有一大片土地種植桃花，亦種有很多甘蔗和蕉樹。由於申請地點附近的農業活動活躍，而且該地點本身有大片荒廢土地，加上通達程度良好，屬復耕潛力高的農地。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內。鑑於新發展區發展項目的土地平整工程暫定於二零一四／一五年度動工，而工程展開日期須視乎新界東北新發展區研究的檢討而定，他提議就申請批給的規劃許可有效期不應遲於二零一三年；

[陳炳煥先生此時返回議席。]

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，已徵詢有關區內人士的意見。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、李屋的原居民代表及居民代表反對這宗申請，理由是

新界東北新發展區日後的發展不應受到影響，而露天貯物用途會對坪輦路造成影響，因為會有很多貨車沿路停泊；申請地點鄰近鄉村，交通噪音會對居民構成滋擾。塘坊的原居民代表及居民代表對申請並無意見。在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區內。有關申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 及城規會「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」規劃指引(「城規會規劃指引編號 34A」)的規定，即申請地點先前獲批准作相同用途，而申請人亦已履行先前兩宗申請的所有規劃許可附帶條件。就申請用途、地盤面積、界線及發展參數而言，現時這宗申請與先前的申請(編號 A/NE-TKL/295)相同。儘管這項發展不符合現時生效的分區計劃大綱圖內「農業」地帶的規劃意向，但是小組委員會備悉，有關地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內，而該地點日後的用途須視乎新界東北新發展區研究所進行的檢討而定。有關漁護署署長的意見，自二零零一年起，申請地點已鋪築路面及作露天貯物用途，因此申請人不大可能會把申請地點作農業活動用途。至於公眾認為可能對新發展區造成影響的意見，批給臨時規劃許可(有效期為三年，至二零一三年三月五日止)不會妨礙日後坪輦／打鼓嶺新發展區的發展，而有關的政府部門對申請沒有負面意見。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 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，至二零一三年三月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得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，在申請地點周邊的五米範圍內，物料堆疊的高度不應高於邊界圍欄；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月五日或之前)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(即二零一零年十二月五日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十二月五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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的九個月內(即二零一零年十二月五日或之前)提供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；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即申請人須把佔用界線移後或把地段第 967 號(部分)納入申請地點，以反映實際佔用情況；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 遵照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》最新版本所訂的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即位於申請地點的所有違例構築物必須清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與先前申請已落實和已獲接納的景觀美化工

程比較，發現申請地點失去 12 棵樹木，因此須重新栽種樹木；以及

- (f) 留意消防處處長有關消防裝置建議的意見：
- (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 安裝足夠的應急照明系統；
 - (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839-1：2002 + A-2：2008 和消防處通函第 1/2009 號安裝火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸供水的經改裝喉轆系統。所提供的消防喉轆必須足夠，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則上清楚標示；
 - (v) 須視乎樓宇的用途性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示；以及
 - (vi) 倘構築物的面積超過 230 平方米，除上述第 (i) 至 (v) 項的規定外，整幢樓宇均須按照英國標準 EN 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。用途性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚標示。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/693 擬把劃為「工業(1類)」地帶的沙田小瀝源源順圍 10 至 12 號資訊工業中心 5 樓及 6 樓改建為辦公室及作其他附屬用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/693 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬改建為辦公室及作其他附屬用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[劉志宏博士此時返回議席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署認為臨時用途可予以容忍三年。這宗申請涉及把一幢現時空置的工業大廈的 5 樓及 6 樓改建為辦公室及作其他附屬用途，目的是支援和配合擬在同一幢工業大廈較低層設立的醫療保健暨檢測和認證產業。擬改建為辦公室及作其他附屬用途與擬議的醫療保健產業互相協調。擬改建辦公室及作其他附屬用途不會對該區的交通、消防安全和環境帶來負面影響。當局建議批給為期三年的臨時許可，以免偏離有關處所作工業用途的長遠規劃意

向，並且容許小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

39. 鑑於申請人就申請用途提出永久規劃許可的申請，而且所涉及的投資龐大，一名委員要求規劃署就建議批給為期三年的臨時規劃許可作出進一步澄清。許惠強先生解釋，批給為期三年的臨時規劃許可是謹慎的做法，以確保不會偏離有關處所作工業用途的長遠規劃意向。秘書補充說，就把位於「工業」地帶內的一幢工業大廈內個別處所改作非工業用途的申請，小組委員會的做法是批給臨時規劃許可。然而，這個做法從未應用於把整幢工業大廈改作非工業用途的情況。

商議部分

40. 主席表示，鼓勵活化工業大廈是二零零九至一零年施政報告內提出的施政措施。根據有關措施，倘業主選擇把全幢工業大廈改作非工業用途，而所更改用途符合相關的分區計劃大綱圖所載的用途，則業主在工業大廈的整段使用期內可免付豁免費用。為配合新施政措施，當局可考慮就申請用途批給在工業大廈的整段使用期內有效的規劃許可。秘書補充，小組委員會先前已批給在現有工業大廈的整段使用期內有效的規劃許可，把位於油塘區的整幢工業大廈改作商業用途。許惠強先生回應主席的問題時表示，有關的工業大廈屬單一業權，但他不確定業主是否打算按活化工業大廈政策提出申請。許先生解釋，雖然申請人聲稱把 5 樓及 6 樓申請作辦公室用途，是用作支援日後設於同一幢大廈地下至 4 樓的醫療研究中心，但是申請人仍可在取得申請用途的規劃許可後，把有關單位租予其他辦公室使用者。

41. 主席表示，倘申請的辦公室用途只獲批給為期三年的臨時規劃許可，申請人便不能受惠於新施政措施。然而，倘位於較高的兩樓層獲批給規劃許可，可在整段使用期作辦公室用途，根據新施政措施，業主可申請改裝整幢現有大廈，連同位於較低樓層的醫療中心。委員大致上同意，可就申請用途批給在現有建築物的整段使用期有效的規劃許可。

[陳曼琪女士此時返回議席。]

42. 一名委員詢問，批給在現有大廈的整段使用期內有效的規劃許可，可否只限適用於申請人，因為有關許可只根據大廈的單一業權而批出，而這個做法有助防止申請人取得批給在大廈的整段使用期內有效的規劃許可後，把其在大廈擁有的部分出售，從而違反鼓勵整幢改裝大廈的意向。秘書解釋，活化政策容許同一幢大廈的個別業主聯合提出申請，把整幢大廈作非工業用途。批出規劃許可給以個人名義申請的申請人未必恰當。除了並無先例外，香港規劃許可的一貫做法是與土地相關，並非針對個人而批出。顧及該名委員所關注的事宜，她建議考慮限制較低樓層只可作非工業用途。委員大致上同意，可就申請批給在現有建築物的整段使用期內有效的規劃許可，條件是申請處所(即 5 樓和 6 樓)以外樓層的用途必須是第一欄所列用途(工業用途除外)或城規會所准許的用途，否則有關申請只會按城規會的現行做法，批給為期三年的臨時規劃許可。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零一四年三月五日止，除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 工業大廈(資訊工業中心)的較低樓層(地下至 4 樓)須限制為「工業」地帶所列第一欄用途(工業用途除外)或城規會所准許的用途；
- (b) 如未有履行規劃許可附帶條件(a)項，批給的規劃許可便屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年三月五日止。如在該日期後仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會在同日撤銷，不再另行通知；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)提交消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月五日或之前)落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(c)或(d)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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 有關上文規劃許可附帶條件(a)項，須告知申請人批給規劃許可，條件是較低樓層須作第一欄所列非工業用途或城規會所准許的「工業」地帶用途。倘較低樓層用作工業用途，許可的有效期僅為三年；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員的意見，即倘申請獲得批准，申請人須向地政總署申請臨時豁免書，以落實有關申請。如果豁免書獲得批准，則須遵守所附加的條款和條件(包括繳付政府認為須支付的費用)；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議改裝大廈涉及建築物用途的重大改變，須受《建築物條例》第25(1)條規管。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/694

為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田美城苑停車場大樓沙田市地段第 229 號 A 分段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(申請編號 A/ST/648)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/694 號)

45. 秘書報告，該申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分	現為房委會策略小組委員會委員
茹建文先生 以地政總署助理署長 (新界)身分	現為地政總署署長的候補委員， 地政總署署長是房委會的委員
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長(2)身分	現為民政事務總署署長的候補委 員，民政事務總署署長是房委會 策劃小組委員會的委員
鄭恩基先生	其配偶擔任房屋署總建築師
陳漢雲教授	現為房委會建築小組委員會委員
梁廣灝先生	近期與房屋署有業務往來

46. 小組委員會注意到曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。伍謝淑瑩女士、茹建文先生、鄭恩基先生、陳漢雲教授及梁廣灝先生在討論及決定此議項期間，暫時離席。鑑於主席申報利益，委員同意由副主席主持此議項的會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(申請編號 A/ST/648)，續期三年；
- (c) 政府部門的意見—並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務總署曾徵詢附近社區的區內代表對該申請的意見。沙田區議員梁永雄先生收集居民的意見，並建議美城苑停車位應只供屋苑的住戶車主使用，如計劃向公眾出租停車位，美城苑住戶應可獲得優

待，以便他們有足夠停車位使用。美城苑業主立案法團及美松苑業主立案法團對該申請並無意見。在法定公布期內收到一份公眾意見書，有關意見由沙田區議員鄧永昌先生提出，他建議只可將剩餘停車位租予非住戶，但美城苑住戶可優先租用停車位，並須保留適當數目的臨時停車位，供美城苑的訪客使用；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11 段所載評估，認為臨時用途可以容忍，為期三年。該申請是就相同用途(申請編號 A/ST/648)所批給的臨時許可申請續期。該申請大致符合城規會規劃指引(「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」)(規劃指引編號 34A)的規定。規劃許可續期三年是合乎情理的，既可將空置停車位彈性租予非住戶，亦可進一步檢討住戶對停車位的需求。關於公眾提出的意見，建議附加規劃許可附帶條件，註明須與運輸署署長議定擬議租予非住戶的停車位數目。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 張少猷先生建議附加申請人所提出的三項條件(詳載於文件第 2(e)段)，作為規劃許可附帶條件。秘書在回應時表示，有關規劃署建議附加的條件(載於文件第 12.2 段)，小組委員會近年曾在多宗核准的同類規劃申請，納入該項條件。委員同意附加規劃署建議的規劃許可附帶條件，確保與其他同類規劃申請的附帶條件一致。

50. 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，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月二十六日止。有關許可須附加條件，訂明美城苑住戶可優先租用剩餘停車位，並須與運輸署署長議定擬議租予非住戶的停車位數目。

[伍謝淑瑩女士、鄭恩基先生、陳漢雲教授及梁廣灝先生此時返回席上。]

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

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/695 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低層 G2 工場
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/695 號)

簡介和提問部分

51. 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) 經營商店及服務行業；
- (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收到公眾的意見，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—規劃署基於文件第 11 段所載評估，認為臨時用途可以容忍，為期三年。有關商店及服務行業與同一座工業大廈地下的毗連單位並非不協調。申請地點面積細小(總樓面面積僅為 40.69 平方米左右)，工業樓面面積不會因此大幅減少，而該工業大廈地面一層的商業總樓面面積，亦不會超過准許的 460 平方米上限。鑑於申請用途規模細小及其運作性質，預計不會對附近地區的環

境、衛生及基建設施造成不良影響。在處所經營商店及服務行業，符合城市規劃委員會規劃指引(「在工業地帶內進行的用途／發展」)(城規會規劃指引編號 25D)的規定。建議批給為期三年的臨時許可，避免影響該處所用作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況。

52. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月五日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 消防安全措施建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月五日或之前)落實，而有關情況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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在開展申請處所的申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，可讓小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面面積的供求情況，確保不影響該處所用作工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，以便獲准作申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途應符合《建築物條例》的規定，例如商店與其他工場之間，應以抗火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，會制訂詳細的消防規定；以及
- (f) 參考城規會在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」，留意所須跟進的步驟，以便履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

[陳曼琪女士此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶和「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多個地段以及毗連政府土地進行臨時生態保育計劃(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-SC/1 號)

55. 秘書報告，該申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及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。秘書續稱，世界自然基金會香港分會就該申請提交意見，杜德俊教授因擔任該會轄下的管理及發展小組委員會成員，已就該申請申報利益。另外，長春社亦就該申請提交意見，吳祖南博士是長春社的董事，故此亦就此議項申報利益。

[葉天養先生、鄭恩基先生、杜德俊教授及吳祖南博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

56. 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) 擬進行臨時生態保育計劃，為期三年；

[茹建文先生此時返回席上。]

(c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對該申請。由於擬議計劃將在深涌的生態易受影響地區進行，須就建築工程、計劃、設計及擬議計劃可能對海岸保護區和申請地點內的生態易受影響河流帶來的影響，提供更多資料。擬議計劃可能會根據《環境影響評估條例》視作「指定工程項目」。在未考慮申請前，就環境影響及所需採取的紓緩措施進行妥善的環境影響評估，會較為合適。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對該申請有所保留，因申請人只概括地提供有關擬議生態保育計劃的大綱。為進行評估，應提供更詳盡的建議及環境影響評估。有關生態保育計劃並無制訂長遠的管理及資金安排。應就增設／經改良的生境訂立監察計劃，評估表現情況。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該申請有所保留。就視覺方面，申請書所載擬議設施發展詳情有欠清晰；申請人須作出澄清，確定擬議建築物的發展規模及高度與附近情況相若。至於設計方面，鑑於該區具生態價值，環境自然寧靜，在該處增設建築物，除非有充分理據，否則應仔細進行規劃及減至最少，以免可能對自然環境造成影響。此外，申請書並無提供有關生態保育計劃在運作、管理及保養方面的資料。有關該臨時生態保育計劃的成效及長遠跟進工作，亦欠明確。在景觀方面，並無提供支持浮橋及

觀景台的規模及路線的理據或設計詳情。在施工及運作階段，該等設施對景觀的影響未能評估。對於現有景觀資源所作環境評估，並無提供足夠資料，亦沒有關於保養及管理經改良的生態環境及生境的計劃；

- (d) 民政事務總署大埔民政事務專員表示已徵詢深涌原居村民代表及西貢北鄉事委員會的意見。深涌原居村民代表支持該申請。在法定的公眾查閱期內，當局共收到 36 份公眾意見書，其中 31 封是深涌原居村民代表及區內村民提交的劃一信件，共有 33 個提意見人包括深涌原居民及村內居民，支持有關申請，對改善區內環境的措施及建議表示歡迎。海岸保護區的紅樹林及沼澤地質甚差，長時間缺乏妥善管理。進行擬議發展計劃，可助改善區內大片無人管理的用地，改善附近環境及提供一些設施進行生態教育。村內的紅樹林及其他地區的生態環境亦得以有系統地保護。村民希望個別政府部門及環保團體停止爭拗，同心協力改善鄉村的鄰近環境、加強保護深涌海岸保護區的紅樹林、鼓勵發展生態旅遊，並在可能範圍內，盡快落實長遠的環境管理措施。三個提意見者(包括長春社、世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園)就該申請表達以下關注事宜：

- 儘管方向正確，該第 16 條申請並無包括深涌所需的所有修復工作。申請地點並非最受影響的地點，修復目的應針對該核心部分。作為新自然保育政策下 12 個優先加強保育地點之一，除非管理協議或公私營界別合作有可取之處，否則有關深涌的發展項目不應獲考慮。
- 除非申請人提供更全面及實質的資料，證明有科學證據支持擬議保育計劃對保育有何好處以及如何帶來保育的好處，卻無絲毫壞處，否則應延期考慮該申請；

- 深涌具有高生態價值，但環境質素卻被蓄意破壞。在土地用途應優先處理可修復深涌生態價值的建議。然而，申請人建議的保育計劃主要是美化環境，保育的好處含糊不清；
- 規劃綱領並無明確述明擬議保育計劃的目的及管理目標。如擬議保育工作旨在為申請人的擬議度假酒店提供園景花園，嘉道理農場暨植物園會提出反對；
- 擬議淡水濕地並非合適。規劃綱領表示日後的濕地會與濕地公園類似，即與深涌原先的淡水濕地種類截然不同；以及
- 如擬議保育計劃的目的是將受干擾的濕地修復為未受破壞前的原有狀況，該計劃的倡儀者應就原有狀況徵詢有關方面的意見。此外，建議栽種的植物品種與淡水沼澤的原先狀況必須相同。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10 段所載評估，不支持該申請。由於深涌是 12 個優先加強保育地點之一，應就建議用途(即使僅屬暫時性質)仔細進行規劃，以保護自然環境。並無就改善該區的環境，提供詳細資料或長遠的生態保育建議。有關建議可能會帶來永久及無法補救的負面影響。因此，環保署署長反對該申請。申請書並無提供生態影響評估或環境影響評估資料，證明擬議臨時「生態保育」工作會帶來保育方面的好處。申請書亦無提到有關種植及建築工程、計劃、設計和擬議計劃可能對海岸保護區和申請地點內的生態易受影響河流帶來影響的資料。此外，申請書亦無提供有關生態保育計劃的運作、管理及保養方面的資料。環保署署長表示擬議臨時生態保育計劃可能會根據《環境影響評估條例》視作「指定工程項目」。為保護具有重要生態價值的地區而採取紓緩措施，可能會

影響該計劃的設計、布局及推行情況。由於環保署署長不宜確定擬議計劃不會對該重要生態價值的地區帶來難以處理的影響，小組委員會在此時批准有關申請，並不恰當。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從自然保育、城市設計及景觀角度，對該申請有所保留。該申請在二零零八年八月提交，小組委員會已容許申請人有超過一年時間提交進一步資料；儘管獲批准延長時間，但申請人未能證明確曾盡力處理有關政府部門所關注的問題，或提出在深涌地區可接受的生態保育計劃。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 主席表示，多個政府部門對擬議計劃提出負面意見，因此無充分理由批給許可。

59. 委員隨後討論文件第 12.1 段所述反對理由，認為有適當理由反對申請。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議臨時生態保育計劃不會對附近，特別是海岸保護區的環境及申請地點內生態易受影響河流造成生態、環境、視野及景觀方面的不良影響；以及
- (b) 並無提交有關擬議生態保育計劃的運作、管理及保養方面的詳細資料。

[葉天養先生、杜德俊教授及吳祖南博士此時返回席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/398 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔九龍坑大窩村第 9 約地段第 1070 號 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-KLH/398 號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由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 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。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，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%(即 63.5%)位於「鄉村式發展」地帶內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。申請地點位於上段間接集水區內，而擬議小型屋宇可接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。申請地點有部分地方目前用作現有

區內路徑，但擬議小型屋宇的覆蓋範圍不會影響此路徑。擬議小型屋宇大致上與附近的鄉郊環境協調一致，不大可能對環境、景觀、排水和交通造成任何重大的不良影響。

61. 一名委員提及圖 A-3 的實地照片，詢問申請地點既然侵佔道路，會否造成阻塞。許惠強先生請委員留意圖 A-2，該圖顯示小型屋宇的覆蓋範圍並無包括道路。他進一步解釋，渠務署署長會以申請地點北鄰一條新車輛通道，代替有關路徑的一部分，但目前未有落實該條代替通道的進度表。張少猷先生表示該通道並非由運輸署管理。主席表示，為免影響附近的使用者，應告知申請人保養現時該條穿過申請地點的通道，直至新的車道落成為止。

商議部分

62. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關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) 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；
- (d) 採取防護措施，確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防通道、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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：
- (a) 保養穿過申請地點的現有通道，直至新的車道落成為止；
 - (b) 擬議小型屋宇的實際工程應在公共污水收集網絡完成後才開始動工；
 - (c) 提供足夠空間，讓擬議小型屋宇接駁公共污水收集網絡；
 - (d) 申請人應與渠務署總工程師／排水工程緊密聯絡，統籌合約編號 DC/2006/09-「九龍坑、元嶺、南華莆及泰亨地區排水改善工程及丙崗排水道建造工程」的排水工程；
 - (e) 申請人應確保在交通及其他方面，「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程-第二期」項目將來進行的道路擴闊工程不會受到影響，並且須留意第二期工程計劃詳情已於二零零九年七月三日刊憲。申請人須就有關發展自行進行環境影響評估，包括有關工程對噪音、空氣或交通所造成的影響(如有)；
 - (f) 倘擬議屋宇在渠務署的污水渠完工前落成，申請人應在過渡期處理及排放來自擬議小型屋宇的污水。申請人須把污水排放入新建的公共污水渠，而全部安排均須符合環境保護署的要求；
 - (g) 申請人應自費妥為安排污水渠由擬議小型屋宇接駁公共污水收集系統；
 - (h) 申請人應繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展，渠務署亦會繼續向所有相關村代表匯報有關計劃的最新進展；以及
 - (i) 詳細消防安全規定會在接獲地政總署轉介的正式申請時制定。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/300 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/300 號)

簡介和提問部分

64. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生請委員留意第 2(b)段的手民之誤，有關內容應改為「因為村內沒有土地可供發展小型屋宇」。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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是雖然申請地點並沒有重要的樹木，但附近的鄉郊景觀已受到干擾。擬議小型屋宇幾乎完全位於「綠化地帶」內，而北面林木茂密的山坡仍然完整，可在兩村之間發揮緩衝作用。批准申請會為區內的其他同類小型屋宇申請立下不良先例，導致鄉村發展侵佔「綠化地帶」，有違設立「綠化地帶」的目的，並且由於環境欠佳，不能保存現有林木茂密的山坡。由於並沒有空間可供栽種植物美化環境，倘申請獲得批准，關於美化環境建議的規劃許可附帶條件並不適用；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人為創建香港，表示反對申請，理由是有關地區劃為「綠化地帶」，而當局沒有就該區制訂持續鄉村發展的計劃；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。可供使用的土地不能完全應付未來的小型屋宇需求。擬議發展符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則，因為申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而在沙欄、船灣陳屋、李屋和詹屋等鄉村的「鄉村式發展」地帶內用來應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。總城市規劃師／城市設計及園境認為申請地點南面現時有村屋，擬議小型屋宇與現有的鄉村布局並非不相協調，而該申請地點上目前沒有樹木。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 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二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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) 提供消防通道、水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交天然山坡災害研究報告並落實所確定的紓緩影響措施，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。

67. 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，即申請地點設有公共排污駁引設施。申請人須就有關發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署署長的意見。申請地點附近並沒有公共雨水渠可供接駁，申請人須就申請地點提交並落實排水建議，以確保不會對毗

鄰地區的排水造成不良影響。申請人／擁有人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須作出補救。申請人／擁有人也須就系統失靈所引致的損失或滋擾而提出的申索和索償負責及作出彌償；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給擬議發展，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人要提交一份土力規劃檢討報告，以評估擬議發展在土力工程方面是否可行。文件附錄 VII 附有土力工程處須知，載列了土力規劃檢討報告的基本內容。須提醒申請人向地政專員提交必要文件，證明申請地點符合作業備考 PNAP147 所載關於豁免地盤平整工程的準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交一份地盤平整計劃；以及
- (d) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目，倘須就擬議發展闢設一條通道，申請人須確保該通道(包括任何必要的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在進行道路工程前向城規會取得所需的規劃許可。

[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、大埔及北區丁雪儀女士出席會議解答委員的詢問。許先生和丁女士此時離席。]

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/393 在劃為「工業」地帶的
屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 1A 室
經營商店及服務行業(快餐店和地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/393 號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生告知小組委員會，申請人於二零一零年三月二日提交了進一步資料，確認建議符合建築物的相關規定，該等資料已呈交會上。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) 商店及服務行業(快餐店和地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相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，屯門民政事務專員亦沒有接獲由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 12 段所載的評估，認為可以容忍有關臨時用途，為期三年。現時這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在工業地帶內進行的用途／發展」的規定，

因為該區需有商店及服務行業用途為公眾提供服務，而申請不會對交通和消防安全造成不良影響。申請用途規模細小，不會對區內道路網的交通情況造成不良影響。該區的環境和基建預計不會受到不良影響。申請經營的快餐店和地產代理公司，與同一幢建築物地下的毗連單位並非不相協調。雖然申請人申請永久用途，但為不影響該處所用作工業用途的規劃意向，建議就申請批出為期三年的臨時許可，會較為恰當。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 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，至二零一三年三月五日止，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(即二零一零年九月五日或之前)就該處所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；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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時許可，可讓小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況及該區的工業樓面空間供求情況，以確保該處所用作工業用途的長遠規劃意向不受影響；

- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向地政處申請有關准許經營商店及服務行業(快餐店和地產代理)的新豁免書，以落實規劃申請的建議；倘當局批出新豁免書，須遵守所訂定的條款和條件；
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」形式申領牌照及運作。當局不接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」形式申領牌照及運作；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須以抗火時效不少於兩小時的牆壁，將快餐店和地產代理公司分隔開。該兩個處所的相隔距離須符合《建築物(規劃)規例》第 41 條的規定。快餐店的總容量應少於 30 人，否則須根據《建築物(規劃)規例》第 41 條及「走火通道守則」表 2 的規定，提供兩個消防出口。該兩個處所均須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，保持通道暢通無阻。倘涉及不獲豁免的工程，應由認可人士向建築事務監督提交圖則以供批准，並根據《建築物條例》的規定，就展開工程取得同意。

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-PN/26 在劃為「農業」地帶的
元朗白泥第 135 約地段第 24 號餘段(部分)、26 號餘段(部分)、27 號餘段、28 號(部分)、29 號、30 號(部分)、31 號(部分)、32 號(部分)、34 號(部分)及 35 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時康樂場所(野戰遊樂場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/26)

簡介和提問部分

72. 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) 臨時康樂場所(野戰遊樂場地)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界擔心，倘該 14 部車輛和旅遊車大約在同一時間到達，對稔灣路的交通會造成累積的不良影響。上落客活動須限於申請地點範圍內，使用公共道路的車輛不得在此輪候。漁農自然護理署署長並不支持申請，因為該地點有可觀的復耕潛力。倘申請人確保遊樂場地的活動不會影響附近池塘，他從漁業的角度，對此沒有意見。由於該處設置的圍欄可輕易拆除，不能充分阻止野戰活動對附近的生態棲息處造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人提交的美化環境建議未能充分解決有關擬議發展對景觀造成的問題；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份反對書，提意見人是一名元朗區議員和嘉道理農場暨植物園公司。該名元朗區議員反對申請，理由是野戰活動會令區內道路的交通量增加，加上道路已十分狹窄，可能會造成危險。嘉道理農場暨植物園公司反對申請，理由是野戰遊樂場地與小組委員會先前於一九九九年批准填塘作教育農耕和教育中心用途(編號 A/YL-PN/1)的意向有所衝突。批准申請會為同類申請立下不良先例，以致破壞農地可透過此方式變成合法化；以及

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」

地帶的規劃意向。事實上，上白泥及下白泥地區的整體規劃意向主要是鼓勵作農業用途及保存天然環境。漁護署署長從農業發展的角度而言並不支持申請，因為有關地點有可觀的復耕潛力。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准申請會立下不良先例，令其他同類用途在該區激增。批准該等申請，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。因此，野戰遊樂場地與該處鄉郊地區的現有土地用途不相協調，會對該區的鄉郊景致造成不良影響。申請書內沒有資料以證明擬議發展不會對附近地區的交通、生態和排水造成不良影響。當局接獲兩份反對申請的公眾意見書，理由是這宗申請會影響交通及為同類申請立下不良先例，以致破壞農地可透過此方式變成合法化。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由是適當的。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，即主要是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。批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶激增，妨礙該地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展與附近地區的寧靜鄉郊環境不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供資料證明有關發展不會對附近地區的交通、生態、景觀和排水造成不良影響；以及

- (d) 批准申請會立下不良先例，令其他同類用途在該區激增。批准該等申請，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/603 在劃為「康樂」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 490 號(部分)、第 492
號(部分)、第 493 號及第 494 號(部分)
經營臨時物流中心及露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/603 號)

簡介和提問部分

75. 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) 臨時物流中心及露天存放貨櫃(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請略有保留，因為申請地點位於鄉郊範圍，毗鄰「綠化地帶」，露天存放貨櫃無可避免會令該區的鄉郊景觀質素下降；
- (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由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 12 段所載的評估，認為可以容忍有關臨時用途，為期三年。自從上一宗編號 A/YL-HT/408 的申請於二零零五年被拒絕後，厦村路和港深西部公路之間的支路西行線和東行線，分別於二零零八年七月十八日和十一月二十八日開放供貨櫃車使用。基建設施有所改善，是現時這宗申請所考慮的新的規劃情況。當局在厦村路路口設立「右轉」交通標誌，以確保貨櫃車離開申請地點時不會左轉入厦村路。關於這點，運輸署助理署長／新界認為有關發展對厦村路的交通影響有限，因此並不反對這宗申請。在環境方面，環境保護署署長留意到離開申請地點的貨櫃車不會左轉入厦村路，而申請地點並無維修保養或其他工場活動，加上在申請地點緊鄰沒有易受影響設施，故認為可以容忍現時這宗申請。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，申請人已建議沿申請地點西面界線以遞增方式堆疊貨櫃，以盡量減低視覺方面的影響，而申請地點附近亦沒有民居。現時這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為沒有區內人士提出反對；除總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門沒有提出負面意見，至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可以透過訂定規劃許可附帶條件來解決。以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「康樂」地帶的規劃意向，因為並沒有知悉該地帶會按規劃用途落實任何有關計劃／意向。

76. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年三月五日止，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，星期一至星期六晚上八時至翌日上午八時不得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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點存放的貨櫃不得超過八個貨櫃的堆疊高度，並沿申請地點西面界線以遞增方式堆疊貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點邊界圍欄五米範圍內存放物料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，貨櫃車離開申請地點時不得左轉入厦村路；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點搭建構築物；
- (h) 就上文(g)項條件而言，申請地點上的所有現有構築物，包括用作辦公室的經改裝貨櫃，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月五日或之前)移走，而有關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的六個月內(即二零一零年九月五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月五日或之前)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；

- (k) 就上文(j)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十二月五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 如在上述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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開露天貯物用途前必須先取得規劃許可；
- (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) 留意元朗地政專員的意見，即所申請的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。地政處保留權利，倘在有關地段搭建了先前建議的臨時辦公室，或會對此採取管制行動。前往申請地點的車輛通道

須經過厦村路的私人土地和政府土地(沒有地政處的保養工程)，而地政處不保證會給予通行權；

- (d) 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》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (e) 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道路／小路／路徑的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃會視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及
- (g) 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。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/636

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號至第 58 號、第 60 號至第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號至第 146 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)及第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3213 號餘段(部分)、第 3219 號(部分)、第 3220 號、第 3221 號 A 分段(部分)、第 3221 號 B 分段、第 3222 號、第 3223 號、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號至第 3232 號、第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心並附設車輛停泊設施(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HT/636 號)

79. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月十日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有時間就修訂擬議設計和車輛通道一事擬備回應，以解決環境保護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜。

80. 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，同時，由於申請人已獲批給共六個月時間準備有關資料，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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/658

在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 365 號(部分)、第 370 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號、第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 403 號、第 404 號、第 405 號、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 413 號、第 416 號(部分)、第 423 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 430 號(部分)、第 447 號(部分)、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 455 號、第 456 號、第 457 號(部分)、第 458 號 A 分段(部分)、第 458 號 B 分段(部分)、第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、第 459 號 B 分段、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、第 466 號、第 467 號、第 468 號 A 分段(部分)、第 468 號 B 分段(部分)、第 472 號(部分)、第 488 號(部分)及第 489 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/658 號)

81. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月十一日要求延期兩個月才考慮其申請，以便有時間回應有關政府部門所提出的意見。

82. 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，同時，由於申請人已獲批給共三個月時間準備有關資料，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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/662

在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1838 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天存放左軚車輛、建築材料及重型機械，並附設工場和五金回收場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/662 號)

83. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月十九日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有時間擬備進一步資料，以解決這宗申請所涉的交通事宜。

84. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/663 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3167 號 A 分段(部分)、第 3167 號 B 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3314 號(部分)、第 3315 號 A 分段及第 3315 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃及物流車輛後勤中心連上落貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/663 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時露天存放貨櫃及物流車輛後勤中心連上落貨車位(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」)根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，不支持這宗申請，理由是該通道(屏廈路)沿路有易受影響用途，並預計擬議發展會對環境造成滋擾。在二零零七年至零九年期間，申請地點並無涉及任何污染投訴；
- (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由區內人士提出的反對／意見；以及

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時用途可予容忍三年。有關「綜合發展區」地帶主要作露天貯物場用途，故申請用途與附近用途並非不相協調。此外，由於現時沒有計劃／已知的意向落實有關分區計劃大綱圖上的劃定用途，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，將不會有礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向。至於環保署署長所關注的事宜，即使申請用途已營辦一段日子，但當局在過去三年內並無接獲針對申請地點環境的投訴。儘管如此，規劃署仍建議附加規劃許可附帶條件，通過限制申請用途的作業時間和貨櫃堆疊高度以解決可能造成的環境問題。有關發展符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，理由是有關政府部門沒有提出負面意見，而環保署署長所關注的事宜，亦可通過附加規劃許可附帶條件解決。由於該區對露天貯物用途需求殷切，小組委員會／城規會最近已就同一「綜合發展區」地帶批准多宗同類申請。批准這宗申請，乃符合小組委員會先前所作的決定。然而，由於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/425)因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

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，為期三年，至二零一三年三月五日止。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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內堆疊貨櫃的高度不得超過八個貨櫃疊放的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內種植的任何樹木，其樹幹的一米範圍內不得存放／棄置任何物料；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月五日或之前)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；
- (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(即在二零一零年九月五日或之前)落實有關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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)提供有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f)、(g)、(h) 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下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (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，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處保留權利，在發現違例事項時，根據短期豁免書第 3054 號的條件採取執行管制行動；
- (e) 遵守環保署署長最近發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接申請地點的通道鄰近屏廈路，此路是位於「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號

CV/2006/01)的工程範圍內，該項工程已於二零零七年十二月展開，至二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程的施工期間，申請地點的進出通道或會受到影響，申請人不會因而獲得補償；

- (g) 留意消防處處長就制訂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；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。所有用作辦公室和工場的貨櫃均視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/198 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1135 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/YL-LFS/198 號)

89. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年二月十日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有時間擬備進一步資料。

90. 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，同時，由於申請人已獲批給共四

個月時間準備有關資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生於此時離席。]

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/342 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 107 約地段第 433 號 B 分段(部分)、第 433 號 C 分段(部分)、第 1736 號 C 分段及第 1738 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售電單車(為期 12 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/342 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售電單車，為期 12 個月；
- (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，因為申請地點北面、東面及南面有易受影響設施(即住用構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。過去三年內，當局並無接獲針對申請地點環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由沙埔村村代表提交。提意見人反對這宗申請，理由是先前在附近一片廣闊土地進行的非法填土工程會對環境和

生態造成不良影響。此外，附近地區倉庫林立，造成渠道淤塞，令村民的生活受到影響，並帶來嚴重的水浸問題；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，認為有關臨時用途可予容忍 12 個月。申請地點附近主要包括露天貯物場、汽車維修工場等，擬議發展與附近地區的土地用途並非不相協調。雖然「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶主要是提供土地作鐵路發展，但北環線的確實路線和發展計劃尚未確定，倘就擬議發展批給臨時規劃許可，將不會違反「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。這宗申請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)的規定，因為有關政府部門(環保署署長除外)對申請並無提出負面意見。先前在申請地點或鄰近地區作同類臨時露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-KTN/262 及 327)均獲批准，批准這宗申請乃符合城規會先前的決定。至於環保署署長所關注的事宜，有關住用構築物與申請地點之間會被空置的土地、一個果園、一個露天貯物場及一所擬建餐廳分隔，而最後兩項用途均已取得規劃許可。此外，過去三年內，環保署署長並無接獲針對申請地點環境的投訴。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間及活動類別。至於公眾就環境、生態及排水方面提出的意見，規劃署亦建議附加適當的規劃許可附帶條件，以減低有關發展對環境及排水方面可能造成的影響。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 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 12 個月，至二零一一年三月五日止。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，不得於晚上六時至翌日早上九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，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的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作總重超逾 24 公噸的重型貨車；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的美化環境植物須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月五日或之前)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，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。

94. 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有關發展的土地事宜；
- (b) 留意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，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處得悉申請地點內以改裝貨櫃作地盤辦公室及貯物用途，並有部分範圍屬政府土地，但元朗地政處沒有批准佔用該土地，故會保留對此等違例情況採取執行契約條款及管制行動的權利。有關地段的註冊擁有人及佔用人須申請短期豁免書及短期租約，以便將申請地點的違例情況納入法定管制內。如沒有接獲／批准短期豁免書及短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處在檢討有關情況後，會根據現行計劃對註冊擁有人及佔用人採取適當的執行契約條款及管制行動。此外，申請地點可經一條穿越露天政府土地和私人土地的短通道前往新潭路，元朗地政處不會就有關土地進行維修保養工程。由於新潭路及該部分的政府土地受到渠務署轄下的「元朗及錦田污水收集及排放計劃第 1A-1T 期－錦田污水主幹渠第一期工程」的影響，因此須就這方面徵詢渠務署的意見；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須向運輸署提交通道建議，以取得該署同意。倘運輸署同意有關建議，申請人須按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合而定)，在申請地點出入口處關設車輛出入通道，以配合鄰近行人路的類別。申請地點現時並無符合路政署標準的車輛出入通道。路政署不會／無須負責維修保養連接上述地段與新潭路的擬議通道；
- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見，由於申請地點位於就北環線劃定的行政上的鐵路路線保護範圍內，如日後要為申請用途進一步延期，則申請人須在鐵路拓展工程進行期間騰空有關土地；
- (e) 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》所載列的環境影響紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長就制訂消防裝置建議所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程構築物。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。

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-KTS/487 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 456 號餘段興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/487 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—元朗地政專員指出，小型屋宇申請須由全權擁有申請地段的個別原居村民提出。申請人是一間公司，並無資格獲准興建小型屋宇。即使申請人取得規劃許可，元朗地政處亦不會考慮這宗小型屋宇申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為擬議屋宇位置接近主要道路(例如錦田公路)，附近亦有工業用途。擬議屋宇將來的居民難免會受到路面交通噪音所造成的不良影響，亦要面對「工業／住宅用途」毗鄰而立的問題。因此，從環境規劃角度而言，擬議屋宇發展的選址極不恰當。他認為通過附加規劃許可附帶條件，也不能解決上述環境問題；
- (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由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，不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即預留土地作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人沒有證明擬議新界豁免管制屋宇的環境不會受到不良影響。最接近高埔村的「鄉村式發

展」地帶普遍沒有土地不足以應付小型屋宇發展需求的情況。鑑於申請人(即明日景象有限公司)亦不是原居村民，元朗地政專員指申請人沒有資格獲准興建小型屋宇，即使申請人取得規劃許可，元朗地政處也不會考慮這宗小型屋宇申請。根據元朗地政專員提出的意見，申請人將無法落實擬議的新界豁免管制屋宇發展。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 委員其後審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由後，認為有關理由恰當。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「農業」地帶的規劃意向，即預留土地作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展與附近環境(主要包括露天貯物場、工場、停車場及道路)不相協調。申請人沒有證明有關發展的環境不會受到不良影響；以及
- (c) 申請人沒有在申請書內證明擬議新界豁免管制屋宇是為應付原居村民的住屋需求，且根據現行小型屋宇政策可予落實。

議程項目 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/605 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2724 號 C 分段
填土，以進行新界豁免管制屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/605 號)

A/YL-PH/606 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2724 號 D 分段
填土，以進行新界豁免管制屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/606 號)

98. 委員留意到兩宗申請性質類似，而且申請地點接近及位於同一地帶，同意一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 每宗申請就進行新界豁免管制屋宇發展涉及的擬議填土工程；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 就兩宗申請而言，當局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由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據有關文件第 11 段所載的評估，並不反對有關申請。擬議的填土工程是為促成在每宗申請地點範圍內發展一幢新界豁免管制屋宇，而在「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇發展是經常准許的用途，而且擬議填土工程的規模亦有限，對環境、生態和排水不會造成負面影響。至於提交及落實排水設施建議、美化環境建議及植樹建議涉及的技術問題，則可透過按建議訂定的適當規劃許可附帶條件來解決。

100. 一名委員留意到編號 A/YL-PH/606 申請的申請地點侵佔了圖 A-2 所顯示的毗鄰河道，詢問有關屋宇發展會否影響河道。袁承業先生根據繪圖 A-1，解釋填土範圍不會影響河道，只會涵蓋申請地點北部，把申請地點的水平提高至毗鄰遊樂場的水平。正如繪圖 A-2 所顯示，沿河岸會建造一道護土牆，以局限填土的範圍。主席詢問應否訂定相關的規劃許可附帶條件，以保護現有河道免受填土工程影響。秘書表示可以增加一項規劃許可附帶條件保護毗鄰河道，避免河道因填土工程蒙受任何負面影響。

商議部分

101. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請，有關規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。

102. 編號 A/YL-PH/605 申請的許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，而有關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和植樹建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 編號 A/YL-PH/606 申請的許可須附加下列條件：

- (a) 填土工程不得對毗鄰的河道造成任何負面影響；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關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和植樹建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

104. 小組委員會亦同意告知編號 A/YL-PH/605 申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即根據契約限制，事先未取得元朗地政處的批准，不得在有關地段上搭建任何構築物。申請人成功就有關地段取得規劃許可後，地政處會重新考慮小型屋宇申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即地盤平整工程，包括建造護土牆，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准，除非有關工程獲地政總署署長根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)發出豁免證明書，則屬例外；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須相應地查核會影響擬議發展及受擬議發展影響的現有和擬議土力斜坡是否穩固，包括已登記和未登記的斜坡；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提交排水建議，以證明所有現有流徑及流往和流經申請地點的徑流會被阻截及經正式的排放口排放；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即其辦事處在先前的申請中提出應保留申請地點東北角的朴樹(連直樹幹)。自上一宗規劃申請以來，該朴樹可能由於移樹工程不妥當及沒有以紓緩影響措施保護，狀況已衰退。失去的樹木要補種；
- (f) 留意消防處處長的意見，即有關地區內日後任何的新界豁免管制屋宇申請均須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》安排緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定會在接獲元朗地政專員轉介的正式新界豁免管制屋宇申請時制定；以及
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人在填土工程進行期間要避免干擾毗鄰申請地點的河道，特別要避免干擾地面徑流。在申請地點界線內有狀況

極差的成齡樹。倘涉及伐樹，應事先取得元朗地政專員批准。

105. 小組委員會亦同意告知編號 A/YL-PH/606 申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即根據契約限制，事先未取得元朗地政處的批准，不得在有關地段上搭建任何構築物。申請人成功就有關地段取得規劃許可後，地政處會重新考慮小型屋宇申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即地盤平整工程，包括建造護土牆，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准，除非有關工程獲地政總署署長根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)發出豁免證明書，則屬例外；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須相應地查核會影響擬議發展及受擬議發展影響的現有和擬議土力斜坡是否穩固，包括已登記和未登記的斜坡；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提交排水建議，以證明所有現有流徑及流往和流經申請地點的徑流會被阻截及經正式的排放口排放；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點上的大型大葉合歡可能由於移樹工程不妥當及沒有以紓緩影響措施保護，狀況已衰退。失去的樹木要補種；
- (f) 留意消防處處長的意見，即有關地區內日後任何的新界豁免管制屋宇申請均須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引》安排緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定會在接獲元朗地政專員轉介的正式新界豁免管制屋宇申請時制定；以及

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人在興建和填土工程進行期間要避免干擾毗鄰申請地點的河道，特別要避免干擾地面徑流。在申請地點界線內有狀況極差的成齡樹。倘涉及伐樹，應事先取得元朗地政專員批准。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/256 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 2260 號(部分)及第 2261 號(部分)臨時露天存放鐵片、鐵架及木架(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/256 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放鐵片、鐵架及木架(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」)不支持申請，因為申請地點附近有住宅，預料會對環境造成滋擾。申請地點及車輛通道附近有住宅，最接近的住宅位於申請地點西南約 10 米外。預料擬議用途會導致重型車輛在該區行駛，對附近易受影響用途可能造成噪音滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有強烈保留。申請地點位於元朗東南面的平坦谷底，該區主要具鄉郊特色，沿主要區內道路集結了呈帶狀發展的低建村屋和臨時構築物。申請地點位於兩個「自然保育區」地帶之間。這兩個「自然保育區」地帶保留了林地和翠綠的山坡。現有的自然景觀，例如林地、

溪澗和山坡，增添了該區的鄉郊色彩。雖然區內有露天貯物場和倉庫的同類用途，但該等用途不少均在沒有有效規劃許可的情況下營運。倘這些用途擴散，會進一步破壞該區的景色，因此不宜鼓勵；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而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—— 規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持申請。擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即保存土地作農業用途。擬議發展與鄰近主要是鄉郊特色的土地用途不相協調。「農業」地帶內零散的露天貯物場／倉庫，大部分是涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動。申請書內沒有提出充分理據，支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可。申請書沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上有兩幅土地劃為「露天貯物」地帶，供佔地約 28.22 公頃，以應付露天貯物的土地需求。申請書內沒有提供資料，解釋為何不能於這些「露天貯物」地帶內找到合適用地作申請發展之用。在有關「農業」地帶內至今未有同類用途獲批給規劃許可。如批准這宗申請，會立下不良先例，令該地帶內的同類申請激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

107. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

108. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由為：

- (a) 擬議發展並不符合有關分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即保存農地作農業用途。申請書內沒有提出充分理據，支持偏離規劃意向的做法，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」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，而政府部門亦對擬議發展會造成的影響提出負面意見；
- (c) 申請書沒有提供資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；
- (d) 在《大棠分區計劃大綱圖》上有兩幅土地劃為「露天貯物」地帶，可作申請用途。申請書內沒有提供資料，解釋為何不能於這些「露天貯物」地帶內找到合適用地作擬議發展之用；以及
- (e) 如批准這宗申請，會立下不良先例，令該地帶內的同類申請激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的提問。袁先生此時離席。]

議程項目 32

其他事項

109. 餘無別事，會議於下午五時結束。