

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年六月十一日下午二時三十分舉行的

第 419 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署署理總工程師／交通工程(新界東)

馬桂龍先生

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

劉志宏博士

陳漢雲教授

劉智鵬博士

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
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧永強先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年五月二十八日
第 418 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」)二零一零年五月二十八日第 418 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]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一零年六月一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准三份分區計劃大綱草圖，分別為東涌市中心地區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-TCTC/18)、龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-LYT/14)和馬鞍山分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/MOS/16)。有關核准上述分區計劃大綱圖一事在二零一零年六月十一日在憲報公布。

(b) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一零年六月一日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，將《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。有關發還該分區計劃大綱圖一事在二零一零年六月十一日在憲報公布。

(c) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 10 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山錦田公路
第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、
第 2096 號 B 分段餘段及第 2097 號 B 分段餘段
闢設加油站
(申請編號 A/YL-PH/579)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲一宗註明日期為二零一零年六月一日的上訴個案，反對城規會在覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請涉及在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》劃為「鄉村式發展」地帶的用地闢設加油站(編號 A/YL-PH/579)。城規會拒絕這宗申請，理由是加油站用途與申請地點毗鄰剛入伙的多間村屋及即將在附近一帶興建的村屋不相協調。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(d) 上訴數據

5. 秘書報告，截至二零一零年六月十一日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 28 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

| | | |
|----------|---|-----|
| 得直 | : | 24 |
| 駁回 | : | 111 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 137 |
| 尚未進行聆訊 | : | 28 |
| 有待裁決 | : | 3 |
| 合計 | : | 303 |

[茹建文先生此時到達參加會議。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTN/2 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，把上水河上鄉第 95 約地段第 9 號(部分)、第 10 號 A 分段(部分)及第 12 號由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTN/2A 號)

6. 秘書報告說，安誠工程顧問有限公司是這宗申請的顧問之一。劉志宏博士現與該公司有業務往來，故已就此項目申報利益。小組委員會得悉劉博士已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

7. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

何小芳女士
王浩輝先生
梁偉光先生
鄭沛勤先生
鄧家昌先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。許惠強先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列事宜：

申請

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (a) 申請人建議把《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上申請地點(面積約 13 200 平方米)所在的「露天貯物」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便在該處興建四幢住宅樓宇，而擬議住用地積比率及上蓋面積分別為 2.5 倍及 20%；
- (b) 申請地點現時用作露天存放建築機械及物料，而周圍的土地用途則主要是露天貯物場及停車場；
- (c) 先前曾有另一名申請人提交涉及這次申請地點的改劃用途地帶的申請(編號 Z/NE-KTN/3)，要求把申請地點所在的「露天貯物」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，而住用地積比率為 5 倍。該宗申請於二零零零年三月三十一日被本小組委員會拒絕，理由

是：當局已把古洞北定為策略性發展地區，以容納新增人口。倘把該處改劃為擬議的「綜合發展區」地帶，並不符合新界東北規劃及發展研究所建議的「地區休憩用地」、「政府、機構或社區」及「道路」的規劃意向；擬議發展項目會影響當局在策略性發展地區計劃提供的政府、機構或社區設施；申請書內並無提供資料，以證明擬議住宅發展項目不會造成不良影響；以及倘批准改劃用途地帶的要求，會為區內同類申請立下不良先例；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見撮錄如下：

- 運輸署署長在現階段不支持這宗申請，因為申請人未能證明其建議能符合路口改善建議中有關交通工程及公路的現行標準，亦未能妥善解決行人路線及公共交通服務方面的問題；

- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為提交的環境評估尚有不足之處，未能在環境影響方面，證明改劃用途地帶的建議可以接受。有一點尤其有問題的是，申請人建議設置新的排污系統，由申請地點接駁至現有污水幹渠，但石湖墟污水處理廠卻沒法處理額外增加的污水，所以很可能須在擬議發展項目內設置污水處理設施。由於擬議發展項目位於易受影響的后海灣集水區內，申請人必須抵銷發展項目內的污水處理設施所產生的剩餘污染物，以便符合有關后海灣集水區污染量零淨增長的規定。申請人須就這方面提供詳細資料。環保署署長又指出，由於「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新界東北新發展區研究」)現正檢討該區的整體土地用途規劃，假如當局接納這項改劃用途地帶的要求，便可能會令這項研究受到制肘，並影響其結論及建議；

- 渠務署總工程師／新界北反對這宗申請，因為目前仍未清楚擬議的污水渠或紓緩措施是否足以紓緩發展項目對排水情況造成的不良影響。申請人須提交更多詳細資料，證明紓緩排水影響的措施有效；

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並表示根據現行的古洞北分區計劃大綱圖，申請地點所在的地區主要劃作露天貯物用途。擬議住宅發展項目(包括其顯現出來的景觀)與毗鄰的露天貯物用地不相協調。申請地點位於鄉郊邊緣，但發展計劃所建議的發展密度及建築物高度卻偏高，並不合乎比例；以及

- 規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，申請地點位於古洞北新發展區內。根據新界東北新發展區研究的初步發展大綱圖，古洞北新發展區有部分擬劃作「道路」、「住宅發展密度第 3 區」、「休憩用地」及「美化市容」用途。該項研究的第二階段公眾參與活動已經完結，預計整項研究將於二零一一年完成。有鑑於此，她認為須因應現行分區計劃大綱圖及現有基礎設施的承受能力，審議這項改劃用途地帶的建議；

公眾意見

- (e) 法定公布期於二零零九年十二月二十八日結束，其間當局共接獲兩份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，主要是從土地用途的協調及城市設計的角度，提出反對意見，並指出擬議住宅發展項目可能會對周圍地區的交通及排水情況造成不良影響。另一份意見書則由附近鳳崗一名村民提交，同是反對這宗申請，理由是擬議發展項目可能會影響居住環境，並阻塞通往鳳崗村的車輛通道。北區民政事務專員表示，雖然古洞南的居民代表對這宗申請沒有意見，但上水區鄉事委員會主席及有關的北區區議會議員則反對這宗申請，理由是擬議發展項

目會對交通造成不良影響，更會產生噪音、污染空氣及影響山脊線的景觀，而且與區內的整體規劃不相協調；以及

規劃署的意見

(f) 根據文件第 11 段所載的評審結果，並考慮到接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。規劃署的評審結果撮錄如下：

- (i) 申請地點在現行分區計劃大綱圖上被劃為「露天貯物」地帶，四周是露天貯物場及停車場，不適宜作住宅發展，而且擬議的住宅發展用途亦與周圍土地的用途不相協調。此外，申請地點位於鄉郊邊緣，但擬議住宅發展項目的地積比率卻達 2.5 倍，建築物高度亦達 18 和 26 層，與周圍的環境對比，根本不成比例。
- (ii) 申請人未能證明改劃用途地帶的建議不會對周圍地區的交通、環境、排水、排污及景觀造成不良影響。經諮詢的有關政府部門，包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，認為申請人已提交的技術評估資料不符合要求，並對這宗申請有所保留；以及
- (iii) 申請地點位於日後的古洞北新發展區內。正如規劃署總城市規劃師／規劃研究所指，根據新界東北新發展區研究的初步發展大綱圖，該處主要擬改劃作道路用途，而部分範圍則擬作「住宅發展密度第 3 區」、「休憩用地」及「美化市容」用途。申請人的改劃用途地帶建議不符合初步發展大綱圖上的擬議用途。倘在現階段批准這宗申請，將影響新界東北新發展區研究的結果。該項研究預計於二零一一年完成。

9. 主席繼而邀請申請人的代表簡介改劃用途地帶建議。何小芳女士借助投影片，陳述下列擬議修訂項目的要點：

- (a) 申請人承認申請地點附近的現有土地用途與擬議住宅發展項目未必互相協調。不過，申請人認為擬議發展項目符合古洞北新發展區長遠的規劃意向；
- (b) 把初步發展大綱圖上河上鄉路附近的一段擬建道路向西移至鳳崗山的山麓，申請地點便可成為一幅完整的住宅發展密度第 3 區用地。這樣可改良該初步發展大綱圖的布局，令道路的分布更為合理，住宅區布局更為協調一致；
- (c) 擬議住宅發展項目的發展密度屬中度，把地積比率擬定為 2.5 倍，上蓋面積擬定為 20%，可提供更多空間作美化環境用途。發展項目已經過審慎設計，可以紓緩可能受到的噪音影響，並與周圍的環境互相協調，而且已加入通風廊和觀景廊；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (d) 倘發展建議獲得接納，可為規劃增益，令土地資源得以善用，減少空氣污染，以及改善該區的交通網絡；
- (e) 擬議的住宅樓宇高度，與初步發展大綱圖所建議的住宅用地的城市設計概念互相協調；
- (f) 申請地點屬單一擁有人所有。與先前的申請(編號 Z/NE-KTN/3)比較，這次擬議的發展項目的密度已有所降低，以配合政府對古洞北新發展區的未來規劃；以及
- (g) 擬議住宅發展項目可算是政府在新界東北新發展區研究中推廣的「私營機構參建」模式，這種發展模式有助新發展區計劃順利推展，以應付長遠的房屋需求，並提供優質的居住環境。

10. 一名委員就申請人的建議和新界東北新發展區研究所載的建議提出問題。許惠強先生回應時表示，根據初步發展大綱圖，劃作「住宅發展密度第 3 區」用途的地積比率限於 1 倍，而劃作「住宅發展密度第 1c 區」和「住宅發展密度第 2 區」用途的地積比率則分別限於 5 倍和 3 倍。他質疑，當局既然正進行新界東北新發展區研究，在這個背景下，是否可接受申請人提出更改道路路線的建議，以及這項建議對古洞北新發展區的整體土地用途建議所造成的影響。他認為須因應現行分區計劃大綱圖及現有基礎設施的承受能力，考慮這宗改劃用途地帶的建議。關於新界東北新發展區研究的時間安排，許惠強先生表示，根據計劃，該項研究將在二零一一年完成，以便各項建議能於二零一七至一八年度落實。

11. 主席表示，新界東北新發展區研究的第二階段公眾參與活動已經完結，其間收到的意見，現正由負責這項研究的小組審議。隨後，當局或須修訂初步發展大綱圖，再進而擬備建議發展大綱圖。擬備建議發展大綱圖後，當局將會根據研究的結果及建議發展大綱圖，草擬分區計劃大綱圖。根據《城市規劃條例》，分區計劃大綱草圖會先呈交城規會考慮，然後公開展示，讓公眾查閱。

12. 何小芳女士回應主席的提問時表示，申請人曾在第二階段公眾參與活動期間，向顧問公司提出其對古洞北初步發展大綱圖的意見。

13. 由於申請人的代表再無進一步的意見提出，委員亦沒有其他提問，主席遂告知代表，這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後，商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

14. 一名委員留意到，開發新發展區是政府公布的十大基建項目之一，而新界東北新發展區研究的工作已到達尾聲，將要在二零一一年完成。這名委員詢問，小組委員會審議這宗涉及修訂分區計劃大綱圖的申請時，應如何避免影響該區未來的規劃。

15. 主席表示，古洞北新發展區未來的土地用途仍在研究中。她認為，倘城規會只從個別情況考慮改劃申請地點的用途地帶，未免流於片面。小組委員會宜待新界東北新發展區研究完成後，才根據古洞北新發展區的整體土地用途規劃及交通網絡，全盤考慮這些建議。主席表示，現在有渠道讓包括個別土地擁有人在內的公眾人士提出他們對新發展區的初步發展大綱圖的意見，以供政府考慮。

16. 秘書表示，基於現正進行規劃研究而暫緩考慮改劃用途地帶的申請，這種做法並不恰當。小組委員會應根據現行分區計劃大綱圖的資料，而非現正進行的規劃研究所得的初步結果，審議改劃用途地帶的申請，因為研究所提出的土地用途建議仍有可能需要修改。就現時這宗申請而言，古洞北新發展區的土地用途建議尚未有定案，但申請人卻根據新界東北新發展區研究的初步土地用途建議，支持其申請的建議，小組委員會便應審慎予以考慮。這也符合城規會的現行做法。

17. 兩名委員指出，考慮到現行分區計劃大綱圖所劃分的土地用途地帶，他們不支持這宗申請。他們亦同意小組委員會文件所載的分析。主席表示留意到申請人已向負責新界東北新發展區研究的顧問提出其對該項研究的意見，並總結說，委員大致上同意不應接納這宗申請。

18. 委員繼而對文件第 12.1 段所載的各項不支持申請的理由進行討論。他們認為有關理由應作出適當修訂，以反映他們在會上提出的觀點。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點不適宜作住宅用途，而且周圍的土地主要用作露天貯物場和停車場，與擬議住宅發展項目不相協調；
- (b) 擬議住宅發展項目的發展密度並不配合鄉郊邊緣地區的環境；
- (c) 申請人未能證明擬議住宅發展項目不會對周圍地區的交通、排水、環境、排污及景觀造成不良影響；以及

- (d) 現正進行的新界東北新發展區規劃及工程研究正檢討古洞北地區的土地用途。在現階段考慮這宗申請，為時過早，可能會影響該區土地用途的整體規劃。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/181 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號及第 299 號闢設臨時電影製作室(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/181 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時電影製作室(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲八份公眾意見書，其中兩份由西貢區議會議員提交，表示支持這宗申請；一

份則由另一名西貢區議會議員提交，轉達村民就交通和噪音滋擾問題的關注。至於餘下的五份意見書，分別由創建香港、一名區內村民和三名市民提交，他們均反對這宗申請，理由是現時的用途與「康樂」地帶和周邊的天然環境有牴觸，而且該區缺乏符合可持續發展原則的藍圖。該名區內村民亦表示，有關地點用作燒烤場而非電影製作室，而且有交通和噪音滋擾的問題；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署認為臨時電影製作室用途可予以容忍三年，而非申請人提出的五年。西貢成豐電影製片廠是拍攝電影和廣告的重要場地，與將軍澳的邵氏影城比較，成豐電影製片廠提供價錢較相宜的電影／廣告製作選擇。申請地點上的電影製作室的運作，先前曾獲小組委員會或城規會給予四項臨時規劃許可，給予許可的時間分別是一九九五年、二零零零年、二零零五年及二零零七年。城規會審議對上一宗覆核規劃申請(編號 A/SK-HC/133)時，留意到有關申請可能影響蠔涌路的交通，以及對附近居民構成環境滋擾，因此附加了規劃許可附帶條件，其中包括限制室外拍攝、禁止使用煙火物料及不准中型／重型貨車駛入電影製作室範圍。申請人已履行該項規劃許可的附帶條件，而履行情況已獲有關部門接納。與上一次批給的規劃許可(編號 A/SK-HC/133)比較，現在這宗申請主要涉及增加地盤面積 340 平方米和總樓面面積 912 平方米，以應付臨時電影製作室的運作需要。獲諮詢的相關政府部門對於闢設臨時電影製作室，均沒有提出反對或負面意見。為確保電影製作室的運作受到適當的規劃管制，不會違背長遠的規劃意向，當局建議批給為期三年的規劃許可，而非申請人所提出的五年。當局亦建議附加合適的規劃許可附帶條件，規限電影製作室的運作，以及交通和噪音滋擾，使周邊地區免受交通和噪音滋擾，以及污染問題威脅。公眾關注的交通和噪音滋擾問題，運輸署署長表示不反對申請，而環境保護署署長及警務處處長亦證實並無接獲涉及電影製作室用

途的噪音投訴。他們均沒有對這宗申請提出負面意見。至於公眾關注製作室會影響天然環境的問題，從保育和景觀的角度而言，漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。此外，有一點須留意的是，其中一名提意見者所指的燒烤場，其實位於申請地點的範圍外。

20. 一名委員引述其中一份公眾意見書所指，並詢問申請地點是否用作燒烤場。任志輝先生回答說，規劃署中央執行管制及檢控組曾進行實地視察，並無發現證據顯示申請地點用作燒烤場。任先生根據文件圖 A-2，指出燒烤場位於申請地點的東北面，是在申請地點範圍外，但兩者共用由蠓涌路通往該處的同一條車路。

21. 任志輝先生回答另一名委員的問題時明確表示，倘發現申請地點用作未給予規劃許可的活動，規劃署中央執行管制及檢控組當會採取適當的執法行動。

22. 秘書解釋，申請地點先前涉及五宗由同一名申請人提出的規劃申請，申請的用途一樣(申請編號 A/SK-HC/18、28、84、121 及 133)。當局在二零零七年審議對上一宗申請(編號 A/SK-HC/133)時，曾接獲附近村民提交的意見書，投訴申請地點造成環境滋擾。申請人在覆核聆訊時澄清，申請地點並非用作燒烤場，噪音主要是在晚上進行室外電影拍攝時造成。故此，城規會決定附加多項規劃許可附帶條件，包括由晚上十一時至翌日上午七時，不得進行任何室外活動；不得使用煙火物料；不准中型／重型貨車駛入該處；以及申請人須提交並落實美化環境及保護樹木建議。申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而履行情況亦已獲有關部門接納。任先生證實在對上一次規劃許可的有效期內，並無接獲任何投訴。

商議部分

23. 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(而非申請人提出的五年)，至二零一三年六月十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可的有效期內，由晚上十一時至翌日上午七時，在有關發展項目內不得進行任何室外拍攝和相關活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，在有關發展項目內不得使用煙火物料；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，中型／重型貨車不得經蠓涌路駛入電影製作室範圍；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥善護理所有現有和新栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)提供泊車位，而有關安排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六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，滅火水源及消防裝置的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交能確保集水區不受污染的詳細建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，確保集水區不受污染的詳細建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可的有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指定日期或之前，沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點開始按所申請的用途使用前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批出為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，並確保不會抵觸有關地點的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署西貢地政專員申請短期豁免書及短期租約；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路提出的下列意見：

- (i) 清拆所有違例建築／構築物，尤其是申請地點內的三個單層構築物。該等構築物及違例建築，當局已根據《建築物條例》第 24 條發出命令(編號 C/AT/0040/96/NT)，要求清拆。該署建議申請人盡快履行該項命令。當局正考慮檢控擁有人；
 - (ii) 所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定；
 - (iii) 申請人必須委任一名認可人士統籌所有建築工程；以及
 - (iv) 批給這項規劃許可，不應理解為當局接受申請地點內違反《建築物條例》而搭建的構築物。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例建築；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關關設緊急車輛通道的安排，須符合屋宇署根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；以及
- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，蠔涌考古遺址位於申請地點附近。根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，申請人進行挖掘工程時，如發現古物或假定古物，須向古物古蹟辦事處報告，並應採取合理措施，保護有關古物和假定古物。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/166 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢滯西新村第 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)及毗鄰政府土地興建五座屋宇(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/166 號)

25. 葉滿華先生就此議項申報利益。他是西貢鄉事委員會執行委員會顧問，該鄉事委員會曾在法定公布期內就這宗申請提交一份公眾意見書。葉先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

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

- (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)；

[陳家樂先生此時返回會議席上，陳炳煥先生則暫時離席。]

- (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，原因是並無足夠資料，證明擬議發展項目對現有「綠化地帶」的影響甚微，或只可能對「自然保育區」地帶的茂密林地造成輕微的影響。申請人亦未能證明建議種植的矮灌木及攀緣植物，如何可紓緩「綠化地帶」內的地盤平整工程及發展項目設置的 4.5 米高圍欄所造成的影響。由於地盤情況所限，即使附加相關的美化環境

條款作為這宗申請的附帶許可條件，他也不認為申請人日後會有方法紓緩景觀方面的影響，以及提供符合要求的美化環境建議；

- (d) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，其中三份由兩名西貢區議會議員及西貢鄉事委員會主席提交，表示支持這宗申請；另外兩份則表示反對，當中一名提意見者對該處違例泊車情況表示關注，認為最多只可批准興建兩幢屋宇，而另一份公眾意見書則由世界自然基金會香港分會提交，其反對理由是擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引的規定。該會擔心擬議發展項目可能會導致附近大量草木被清除；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第 13 段所述的評審結果及考慮到所收到的公眾意見，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，包括利用天然地理環境作為市區發展區的界限。擬議發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規定，原因是進行該項目須清除天然草木及影響現有天然斜坡。雖然「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付預計的小型屋宇需求，但擬議發展項目會影響附近林地的景觀，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」。擬議發展項目涉及地盤平整工程會影響一幅陡峭斜坡，形成兩層平台，因而對附近林地造成破壞。土木工程拓展署土力工程處處長認為有需要進行新的天然山坡風險研究，處理土力工程事宜。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為批准申請會為分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內的同類申請，立下不良先例。另一方面，雖然有公眾意見關注區內可能出現違例泊車問題，但運輸署署長並無就泊車規定提供意見。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 委員繼而對文件第 14.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，包括利用天然地理環境作為市區發展區的界限。申請書並無在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規定，原因是進行該項目須清除天然草木及影響現有天然斜坡。這宗申請亦不符合「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」。申請書未能證明擬議發展項目不會影響附近地區的景觀；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請，立下不良先例。倘批准這類申請，累積影響所及，會導致「綠化地帶」被發展項目侵佔，影響該區的景觀。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議解答委員的提問。任先生此時離席，林群聲教授此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TKL/3

申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》，把粉嶺坪輦第 76 約地段第 2034 號、第 2052 號 A 分段(部分)、第 2052 號 B 分段、第 2053 號(部分)、第 2054 號(部分)、第 2055 號(部分)、第 2056 號、第 2057 號、第 2059 號餘段、第 2060 號餘段、第 2062 號、第 2063 號 A 分段餘段、第 2063 號 B 分段餘段、第 2063 號 C 分段餘段、第 2064 號(部分)、第 2065 號餘段(部分)及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TKL/3 號)

29. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月一日要求延期兩個月審議這宗申請，讓申請人有更多時間修訂技術評估資料，以回應渠務署提出的的意見，並擬備園境設計總圖。

30. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決議，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，提交小組委員會審議。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；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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此時應邀出席會議。葉滿華先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/193 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏壆村第 91 約地段第 2807 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/193 號)

簡介和提問部分

31. 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——北區地政專員根據現行土地政策，反對這宗申請，因為申請地點完全位於松柏壆村的「鄉村範圍」外。運輸署署長對擬議發展項目有所保留，理由是新界豁免管制屋宇的發展應盡量限於已規劃的「鄉村式發展」地帶內進行。倘批准這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是為興建擬議小型屋宇，或須砍伐現時在申請地點內的四棵常見樹木，以致對附近的景觀資源造成不良影響。倘批准這宗擬興建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，助長鄉村地區進一步向「綠化地帶」擴展；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請；另一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點已劃為「綠化地帶」；此外，該處也欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，以致鄉村的環境可能進

一步惡化，影響村民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果及接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。雖然松柏塋村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付興建村屋的需求，但這宗申請仍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，理由是申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於松柏塋村的「鄉村範圍」外。這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據意向，設立該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是進行擬議發展項目會對附近的景觀資源造成不良影響。「綠化地帶」是分隔毗鄰鄉村的緩衝區，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇的發展應盡量限在已規劃的「鄉村式發展」地帶內進行，否則，對於交通方面，累計影響可以很大。

32. 委員並無就申請提出問題。

[林群聲教授及陳炳煥先生此時返回會議席上。]

商議部分

33. 委員繼而對文件第 13.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合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，理由是申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於松柏塋村的鄉村範圍外；以及

- (b) 這宗申請不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的臨時準則，倘獲得批准，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/194 擬把劃為「商業／住宅」地帶的上水石湖墟新豐路 89 至 95 號(粉嶺上水市地段第 225 號)的建築物高度限制由 20 米略為放寬至 26.2 米，以作准許的商業發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/194 號)

簡介和提問部分

34. 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) 擬把建築物的高度限制由 20 米略為放寬至 26.2 米，以作准許的商業發展；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不支持這宗申請，因為倘按建議放寬建築物的高度限制，該處的建築物高度便會超出契約容許的建築物高度 2.97 米，違反了契約所訂的建築物高度規限。根據現行土地政策，在土地經拍賣或招標方式以十足市價售出後的五年內，對契約進行重大修訂的申請，當局一般不會受理；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的意見書，表示對這宗申請並無意見。北區民政事務

專員表示，石湖墟商會有限公司支持這宗申請，而上水區鄉事委員會及香港新界工商業總會並無就這宗申請提出具體意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。這宗申請要求把建築物的高度限制由 20 米略為放寬至 26.2 米，以作准許的商業發展，目的是盡用分區計劃大綱圖和契約所准許的 6.7 倍地積比率，並為擬議商業樓宇和一層地庫設定合理的樓底高度。該署認為現在建議把擬建的商業發展項目的樓層高度定為 3.15 米，並非不合理。這宗申請擬把建築物的高度略為放寬 6.2 米，是為了在地庫一層安裝機電設施，而且放寬建築物高限制後，有關建築物在街道水平之上的高度只是 22.87 米，亦即比原來高度僅增加約 2.87 米。儘管按建議把建築物高度限制由 20 米放寬至 26.2 米，增幅達 31%，似乎不算輕微，但其實不然。放寬建築物的高度限制後，並不會影響附近地區的視野和景觀，而且擬議發展項目的整體樓宇高度亦與附近周圍的發展項目的樓宇高度大致相若。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。此外，這宗申請並不涉及改動擬議發展項目的地積比率，也預計不會影響區內的交通、排水或環境。有鑑於此，經諮詢的相關政府部門對這宗申請並無提出負面反對意見。對於北區地政專員提出的意見，即在土地經拍賣或招標方式以十足市價售出後的五年內，對契約進行重大修訂的申請，當局一般不會受理，該署認為涉及修訂契約的事宜，應由申請人和地政總署雙方另行處理。

35. 許惠強先生回答一名委員的問題時解釋說，申請地點位於分區計劃大綱圖上的「商業／住宅」地帶，面積不足 340 平方米。根據分區計劃大綱圖的規定，該地帶的住用建築物的最高地積比率為 3.9 倍，非住用建築物的最高地積比率為 6.7 倍，而建築物的高度上限為 20 米。倘興建一幢地積比率為 6.7 倍的七層高商業樓宇，樓層高度便是 2.85 米左右。就商業發展項目而言，這個樓層高度可算頗為嚴緊，尤其是以現代建築物

設計標準而言。申請人要求把樓層高度設定為 3.15 米，並非不合理。許先生亦請委員留意，申請人建議把建築物高度放寬 6.2 米，是爲了在地庫一層安裝機電設施；而放寬高度後，有關建築物在街道水平之上的高度，只會比原來高度增加約 2.87 米。他亦證實，按建議放寬建築物的高度限制後，有關建築物的總樓面面積和地積比率都不會增加。

36. 副主席詢問，發展項目的天台構築物高 4.8 米，這個高度是否計算在申請所涉的發展計劃的建築物高度內。許先生回應說，在計算建築物的高度限制時，一向不把機電設施或水箱等天台構築物的高度計算在內；而分區計劃大綱圖的《註釋》所指的 20 米建築物高度限制，亦不包括天台構築物的高度。

37. 另一名委員詢問分區計劃大綱圖的《註釋》所指的 20 米建築物高度限制是如何計算出來。許惠強先生解釋說，建築物高度是從建築物座落的平均地盤平整水平量度至主天台水平的高度。根據現在這宗申請，擬議發展項目有一個地庫，故此計算建築物總高度時，會把地庫的高度也計算在內。從平均街道水平起計，有關建築物的高度僅增加約 2.87 米。有鑑於此，該名委員認同按擬議略爲放寬建築物高度，不會嚴重影響視野。

商議部分

38. 一名委員表示，分區計劃大綱圖就申請地點所訂定的地積比率和建築物高度限制似乎並不合理，難免會有人提出申請，要求略爲放寬建築物高度限制。許惠強先生解釋說，這類限制在粉嶺／上水區十分普遍。該區的樓宇多是商住兩用，把建築物高度限爲 20 米，足應付這類發展項目的需要。許先生表示，倘申請地點純粹用作發展非住宅項目，便可能有需要放寬建築物高度的限制。主席表示，這宗申請所涉的地區以前是「墟鎮」，建築物的低層爲商用，高層則是住宅。爲應付未來的發展，當局或須檢討有關限制。

39. 另一名委員表示，鑑於建築物的設計標準和規劃情況有變，如果規劃申請者有充分支持理據，而其對周邊環境的視野的影響又並非不能接受，城規會應靈活處理和考慮這類申請。

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。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。這項許可須附加一項條件，就是申請人必須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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須留意根據現行土地政策，在土地經拍賣或招標方式以十足市價售出後的五年內，對土地契約進行重大修訂的申請，當局一般不會受理；
- (b) 就修訂契約事宜與北區地政專員聯絡；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》附表 1，高度 15 米以上的擬議商業建築物，其上蓋面積不應超逾所准許上蓋面積的 92%；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，該處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

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-KTN/139 擬在劃為「農業」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1453 號(部分)、第 1545 號(部分)、第 1555 號(部分)、第 1556 號、第 1557 號、第 1558 號(部分)、第 1559 號、第 1560 號(部分)、第 1561 號(部分)、第 1562 號、第 1563 號、第 1564 號、第 1565 號、第 1566 號、第 1567 號(部分)、第 1568 號、第 1570 號(部分)、第 1571 號(部分)、第 1586 號(部分)、第 1587 號(部分)及毗連的政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/139 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時燒烤場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有就往返申請地點的預計車輛數目、車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛進出安排提供資料(在符合比例的圖則上顯示)。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點位於上水濾水廠的諮詢區內，所以申請人在提出申請規劃許可前，應先向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會取得許可。他亦表示當局曾在二零零九年接獲有關在申請地點非法棄置廢物的環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為預計申請所涉用途及相關活動將污染及干擾現正經營的養魚場。此

外，申請地點及周圍地區是優質農地，復耕潛力高。擬議用途可能會為周圍地區的非農填塘活動立下不良先例。申請地點位於塋原及河上鄉地區，內有對候鳥特別重要的淡水濕地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請地點的景觀特色和資源已受到擬議發展項目破壞。倘批准這宗申請，將鼓勵更多填塘及侵佔農地的行為；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，其中一份由市民提交，表示支持這宗申請，但另一份由另一名市民提交的公眾意見書則表示，這宗申請旨在把非法發展項目納入法定規管範圍，實不可以接受。其餘三份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然(香港)基金會及創建香港提交，都是反對這宗申請，主要理由是：土地用途不相協調；可能對塋原及河上鄉的生態價值造成不良影響；不符合「農業」地帶的規劃意向；發展過程中採用了「先破壞」的做法，以及為其他同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員及河上鄉的村代表均支持這宗申請；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見－根據文件第 11 段所載的評審結果及考慮到接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內，規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。漁護署署長不支持這宗申請，因為擬議發展項目會污染及干擾現正經營的養魚場，而且申請地點和周圍的地區屬於優質農地，復耕潛力高。申請地點位於塋原及河上鄉地區內，屬於新的自然保育政策中 12 個須優先加強保育的地點之一。區內有對候鳥特別重要的淡水濕地。申請地點位於上水瀘水廠的諮詢區內，但申請人並無提交任何資料，以證明擬議發展項目不會為人類帶來不可接受的風險。此外，申請地點附近有民居，而擬議燒烤場擬

經營至每晚午夜十二時，令人關注可能會產生噪音。因此，環保署署長對這宗申請有所保留。運輸署署長在現階段不支持這宗申請，因為申請人並無按照運輸署的要求提供資料，以闡明擬議用途對交通造成的影響。此外，當局亦接獲公眾意見書，反對這宗申請。

43. 許惠強先生回應主席的詢問時表示，上水濾水廠劃出諮詢區是因為濾水廠貯存了氯氣。

商議部分

44. 委員繼而對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合該區「農業」地帶的規劃意向。根據意向，設立該地帶主要是為了保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，也為了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；
- (b) 申請書沒有提供資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的交通、環境和生態造成不良影響；
- (c) 申請地點位於屬潛在危險設施的上水濾水廠的諮詢區內。申請人並無提交任何資料，以證明擬議發展項目不會對人類帶來不可接受的風險；以及
- (d) 申請所涉用途及相關活動會污染及干擾現正經營的養魚場。由於周圍地區尚有優質農地及現有魚塘，倘批准這些同類申請，累積影響所及，很可能會令該區的環境和生態價值下降。倘批准這宗申請，可能會為周圍地區的非法填塘行為，立下不良先例。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/413 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第76約地段第1442號、第1444號餘段和毗連政府土地闢設臨時訓練中心(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/413A號)

簡介和提問部分

45. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生告知與會者有關文件第10頁的取代頁已在會上呈交。他隨後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)(為期三年)；

[盧偉國博士此時暫時離席。]

- (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，因申請地點是休憩用地，有些地方已荒廢及有一個汽車維修中心。申請地點交通方便，被視為復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗申請有所保留，原因是該處過往有很多樹木，擁有天然綠化環境，但現有景觀特色及資源已受到中度干擾。對申請地點南部現有用途／情況作出擬議改動，會令該處與毗連農地景觀不協調，亦不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (d) 在截至二零一零年二月九日的法定公布期內，當局收到一份由市民提交的公眾意見書，表示對這宗申請並無意見。補充資料在二零一零年三月十九日及

四月二十日期間公布，供公眾查閱。在截至二零一零年四月九日及五月十一日的法定公布期內，收到一份由同一名市民提交的公眾意見書，表示對申請並無意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會暨高莆居民代表、孔嶺居民代表和原居民代表，以及高莆原居民代表均反對申請，主要由於這宗申請會破壞附近村民所享受的寧靜環境、影響交通及道路安全、可能引致土地被濫用的情況，以及立下不良先例。簡頭村原居民代表和居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第 11 段所述的評審結果及考慮到所收到的公眾意見，認為闢設擬議臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)，為期三年，可予容忍。儘管這宗申請並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且不獲漁護署署長支持，但規劃署認為擬議發展項目與附近地區(主要是鄉郊地區，有若干停車場及一個露天貯物場)並非不協調。由於擬議歷奇教育訓練中心規模細小，加上沒有泊車及上落客貨需要，相信不會對附近地區的交通、環境及排水造成嚴重的不良影響。被諮詢的有關政府部門對這宗申請並無負面意見。申請人建議在申請地點內種植 42 株樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，原因是所提交的美化環境建議應作進一步修訂，而申請人亦未有提交保護樹木建議。規劃署認為這方面的技術問題可藉着附加相關的規劃許可附帶條件，妥善解決。區內人士基於附近地區的交通及環境方面的影響而提出反對意見，但環境保護署署長及運輸署署長對這宗申請均沒有負面意見，只是建議附加適當的規劃許可附帶條件，限制申請地點內的訓練中心的運作時間及泊車和上落客貨活動。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月十一日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午七時至翌日上午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，不得在申請地點泊車及上落客貨；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，滅火水源及消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)設置，而有關設施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(即在二零一零年十二月十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，保護樹木及美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而有關情況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未有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在上述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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人修訂申請地點的範圍，以反映實際佔用情況，並向北區地政專員申請短期豁免書和短期租約，把違例事項納入規管範圍；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管；
 - (ii) 申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪區內；
- (c) 留意渠務署總工程師／北區的意見，申請地點所在之處並無公共排污駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 留意消防處處長的意見，該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。消防處處長就消防裝置提出了以下建議：
- (i) 應遵照英國標準 5266：第 1 部及英國標準 EN 1838，在所有構築物安裝足夠的緊急照明設施；
 - (ii) 應遵照英國標準 5266：第 1 部及消防處通函第 5/2008 號的規定，提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 應遵照一九九八年英國標準 5839：第 1 部及消防處通函第 1/2002 號的規定，在所有構築物提供火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，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) 應提供由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，並須設有足夠喉轆，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則清楚顯示；
 - (v) 根據樓宇用途，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則清楚顯示；
 - (vi) 除上述(i)至(v)項的規定外，如構築物面積超過 230 平方米，亦應遵照二零零三年英國標準 EN 12845 及消防處通函第 3/2006 號，在整幢構築物裝設花灑系統。有關構築物用途分類及花灑水缸容量，須清楚述明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口及花灑控制閥組須在圖則清楚顯示；以及
 - (vii) 如構築物面積不超過 230 平方米，而又是沒有貯存用途或存放不可爭辯的不可燃物質的

開放棚架，又或是用作辦公室及貯物室(貯存危險品除外)的獨立貨櫃，應提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則清楚顯示；以及

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即毗連臨時構築物 A、C、D3、D4 及 D5 的地方可栽種植物作為屏障。為充分發揮屏障作用，樹木之間應留有三至四米距離。

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-TKL/335 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪輦第77約地段第302號A分段至G分段、第302號餘段、第310號A分段至D分段及第310號餘段興建11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-TKL/335 號)

簡介和提問部分

49. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生告知委員，文件第 6、第 9 和第 10 頁的替代頁，以及文件附錄 V 第 1 和第 6 頁的替代替已提交會上。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) 擬建11幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為「工業(丁類)」地帶就在申請地點西面邊界十米範圍內，這宗申請可能會牽涉接鄰地帶的用途不相協調的問題。運輸

署署長亦對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，若此發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成嚴重的不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點的復耕潛力甚高；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示對這宗申請沒有意見；另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是有關地區的大部分地方已劃為「農業」地帶，而擬議發展項目與周圍地區的用途亦不相協調，此外，該區也欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖。北區民政事務專員指出，打鼓嶺區鄉事委員會主席、坪輦原居民代表及居民代表均對這宗申請沒有意見；以及

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所述的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。申請地點是先前一宗申請(編號A/NE-TKL/114)所涉的地點，該宗申請也是由現時的申請人提交，擬在同一地點興建11幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。該宗申請於一九九九年六月十一日在附有條件的情況下獲小組委員會批准，規劃許可的有效期其後於二零零八年六月十一日屆滿。現在這宗申請屬重新提出的申請，故此當局須根據最新的規劃情況進行評審。申請地點及擬建11幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於坪輦隔田村的「鄉村範圍」內，而且坪輦隔田村、坪輦元下村及坪輦村「鄉村式發展」地帶內的土地亦不足以應付村屋的需求，儘管如此，擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)仍不符合「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」，理由是擬議的小型屋宇發展項目與申請地點西面及西南面的「工業(丁類)」地帶不相協調。該地帶現時建有貨倉、鋼材工

場及露天貯物場。與先前批給許可時的情況相比，現在要考慮的規劃情況已有所改變，因為這次涉及工業用地與住宅接鄰的問題，而環保署署長亦因此而對這宗申請有所保留。儘管如此，現時的申請書內卻未有提供任何資料或作出評估，以解決這個備受關注的問題。除此之外，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力甚高，而且倘進行擬議發展項目，可能須砍伐／修剪樹木，包括一批稀有的風箱樹，此外，亦會影響平原河這條天然河道。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。此外，有一份公眾意見書表示反對這宗申請，理由是申請地點的大部分地方已劃為「農業」地帶，而且該處欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，可能會令有關鄉村的環境進一步惡化。

50. 一名委員留意到，新界區內適合發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此，在鄉郊地區的露天貯物場／貨倉附近發展小型屋宇的情況，並非罕見。該名委員詢問工業用地與住宅接鄰會產生哪些令人關注的問題。許惠強先生回應說，由於申請地點的西面鄰近「工業(丁類)」用地，環保署署長擔心工業用地與住宅接鄰所產生的問題。他認為該「工業(丁類)」用地與住宅發展項目之間應留有緩衝區。許先生續說，在最近進行的實地視察中，當局發現該「工業(丁類)」用地北部現為農地，或可作為該處的露天貯物場／貨倉與申請地點之間的緩衝區。不過，工業用途是「工業(丁類)」地帶內有當然權利進行的用途，因此，當局並無管制該用途的分布情況。委員可根據申請地點附近的土地用途，考慮是否接納這宗申請。

51. 謝展寰先生解釋說，該「工業(丁類)」用地位於申請地點西面邊界十米範圍內。由於該用地現時已用作貯物用途，如興建擬議的11幢小型屋宇，很可能會因為工業用地與住宅接鄰而產生問題。不過，現時的申請書內未有提供任何資料／作出評估，以解決他所關注的問題。

商議部分

52. 主席說，劃為「工業(丁類)」地帶的用地是預留作發展工業。鑑於申請人並沒有針對工業用地與住宅接鄰可能產生的問題，提供任何資料／作出評估，小組委員會應審慎考慮是否批准這宗小型屋宇申請。

53. 一名委員說，申請人應清楚知道申請地點鄰近「工業(丁類)」地帶。既然這宗申請是申請人主動提出的，申請人便有責任解決工業活動可能造成的滋擾問題。該名委員認為可從寬考慮這宗申請，因為當局先前也曾批給許可；再者，新界區內確實普遍欠缺適合的土地發展小型屋宇。

54. 秘書解釋說，小組委員會除須考慮可供發展小型屋宇的土地是否足夠外，還須考慮申請地點是否適合作住宅用途，以及申請人提出申請時有否提交任何資料，以解決所找到的各種因工業用地與住宅接鄰而可能產生的問題。

55. 一名委員同意拒絕這宗申請，並表示申請人可重新提出申請，但須針對工業用地與住宅接鄰可能產生的問題，提交解決方案。

56. 委員繼而對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 一 擬議發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬議發展項目與「工業(丁類)」地帶不相協調。現時的申請書內未有提供任何資料或作出評估，以解決擬議發展項目涉及的各種因工業用地與住宅接鄰而可能產生的問題。

[主席此時離席，由副主席代為主持會議。副主席於此時建議休會五分鐘。陳炳煥先生、鄭恩基先生、林群聲教授及盧偉國博士均於此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/704 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號世紀中心地下 I-3 室(部分)經營臨時商店及服務行業(士多)(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/704 號)

簡介和提問部分

57. 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) 臨時商店及服務行業(士多)(為期 18 個月)；
- (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) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而沙田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，規劃署認為經營臨時士多的用途可予以容忍 18 個月。「工業」地帶的規劃意向是預留土地主要作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付工業生產的需求。在「工業」地帶內，工業樓宇的商業用途，可向城規會提出申請，該會可按個別情況和城規會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所載的規劃評審準則，給予審批。根據城規會規劃指引編號 25D 的規定，合計商用樓面面積的限制，不適用於士多。臨時士多

用途與所在的同一工業樓宇地下的毗連單位並非不相協調。該樓宇現作工業和商業混合用途，大致符合「工業」地帶的規劃意向。士多面積細小(約五平方米)，不會導致工業樓面空間嚴重減少，亦預計不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。經諮詢的所有政府部門對這宗申請均沒有提出負面意見或反對。

58. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期 18 個月，有效期至二零一一年十二月十一日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)提交消防安全措施建議，而有關措施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九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)落實消防安全措施建議，而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。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以獲准作申請用途；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與工場之間須以抗火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (d) 留意消防處處長的意見，即他在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及；
- (e) 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」，留意所須採取的步驟，以便履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/404 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村
第 9 約地段第 452 號餘段興建六幢屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/404 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員認為這宗申請屬不可接納，因為興建擬議的六幢新界豁免管制屋宇有違契約條件；以及不按新界小型屋宇政策而以換地或修訂契約方式發展新界豁免管制屋宇的申請，

在一般情況下，不會獲考慮。鑑於申請地點與附近的東鐵鐵路相距僅 35 米，可能會受鐵路噪音影響，因此環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而有關地點位於上段間接集水區內；以及申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇發展項目應盡量限在「鄉村式發展」地帶內進行。如果批准這類發展項目進行，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，因為擬議發展項目規模較大，可能會對申請地點內現有樹木造成不良的影響。申請人沒有提交保護樹木建議，供委員考慮；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲 13 份公眾意見書。其中 11 份公眾意見書由金峰花園的居民提交，他們反對這宗申請，是基於擬議發展項目可能會影響交通及環境，而且申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶內。一份由九龍坑村的村代表提交的公眾意見書指出，申請地點不適宜發展小型屋宇。另一份公眾意見書由創建香港提交，該組織反對這宗申請，是因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。發展六幢新界豁免管制屋宇的建議並不符合「農業」地帶的規劃意向，而在這份申請書內亦沒有在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向。根據漁護署署長的意見，申請地點的復耕潛力高，所以他不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境留意到申請地點內有很多狀況良好的樹木，因此他對這宗申請極有保留。倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良

先例，對該區的鄉郊環境造成不良影響。申請地點位於集水區內，與最接近的河道相距少於 30 米。水務署總工程師／發展(2)考慮到要保護集水區，所以反對這宗申請。渠務署總工程師／工程管理表示，雖然「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程計劃預計會於二零一六／二零一七年度完成，屆時申請地點附近將會設置公共排污駁引設施的接駁點，但是申請人未能在申請書內證明擬議發展項目可接駁至該區已規劃的公共污水收集系統。鑑於申請地點可能會受噪音影響，環保署署長不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是鄉村發展應盡量限在「鄉村式發展」地帶內進行。此外，大埔地政專員亦表示從租契的角度而言，這宗申請屬不可接受；他更指出，在一般情況下，地政處不會考慮由非原居村民提出的新界豁免管制屋宇申請。區內亦有人反對這宗申請，認為發展項目可能會造成不良影響。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 委員繼而對文件第 11.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。根據規劃意向，設立該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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。現在這份申請書卻沒有在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議發展項目會影響申請地點內的現有樹木，但申請人未能在申請書內證明擬議發展項目不會對申請地點內的現有樹木造成不良影響；

- (c) 擬議發展項目位於集水區內，接近一條河道。申請人未能在申請書內證明擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；
- (d) 擬議發展項目會受到附近的東鐵所發出的噪音影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為日後「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，長此下去，會對該區的交通及鄉郊景觀造成不良影響。

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-KLH/405 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑圍頭村
第 7 約地段第 956 號 C 分段興建三幢屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/405 號)

簡介和提問部分

64. 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) 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員認為這宗申請屬不可接納，因為興建擬議的三幢新界豁免管制屋宇有違契約條件，而且不按新界小型屋宇政策而以換地或修訂契約方式發展新界豁免管制屋宇的申請，在一般情況下，不會獲考慮。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的屋宇排放的污水可能會令集水區的水質受污染。水務署

總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於河道附近和上段間接集水區內，並且位處「北區污水收集系統第2階段第1期」工程計劃的污水集水區外，申請地點附近水管的水流亦未達滅火所需的標準。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇發展項目應盡量限在「鄉村式發展」地帶內進行。如果批准這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，導致林村谷的鄉郊環境都市化；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第10段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。發展三幢新界豁免管制屋宇的建議並不符合「農業」地帶的規劃意向，而現在這份申請書內亦沒有在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向。根據漁護署署長的意見，申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對該區的鄉郊景致造成不良影響。申請地點位於集水區內，東面有一條河。根據渠務署總工程師／工程管理的意見，申請地點位處「北區污水收集系統第2階段第1期」工程計劃中擬議為圍頭村進行的鄉村污水收集計劃的污水集水區外，而擬議的發展項目不能接駁至區內已規劃的污水收集系統。基於這個考慮，環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均反對這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是鄉村發展項目應盡量限在「鄉村式發展」地帶內進行。此

外，大埔地政專員亦表示從租契的角度而言，這宗申請屬不可接受；他更指出，在一般情況下，地政處不會考慮由非原居村民提出的新界豁免管制屋宇申請。當局亦接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村藍圖。

65. 一名委員留意到這宗申請及先前議程項目提及的另一宗涉及新界豁免管制屋宇發展的申請，均由非原居村民提出。該名委員詢問分區計劃大綱圖的《註釋》是否有清晰的指示，以防止有人濫用規劃申請的制度。該名委員表示，當局應有指示，表明對於非原居村民提出的各宗不按新界小型屋宇政策而以換地或修訂契約方式發展新界豁免管制屋宇的申請，地政總署是不會予以考慮的。即使申請人取得城規會的許可，有關發展項目亦無法展開。該名委員建議在分區計劃大綱圖的《說明書》內，清楚訂明上述事宜。

66. 許惠強先生表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「農業」地帶興建新界豁免管制屋宇，必須取得規劃許可，而批准建造小型屋宇屬地政事宜，地政總署會另作考慮。這方面的政策事宜不會收錄在分區計劃大綱圖的《說明書》或《註釋》內。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

67. 秘書解釋，劃為「鄉村式發展」地帶的土地涵蓋認可鄉村和其他現有非認可鄉村。涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶土地主要是供原居村民興建小型屋宇，而涵蓋其他現有非認可鄉村的「鄉村式發展」地帶土地，則是為了保留現有鄉村及方便其擴展。分區計劃大綱圖的《註釋》因應兩類「鄉村式發展」地帶的定義，以「新界豁免管制屋宇」來說明屋宇的形式。根據小型屋宇政策，由原居村民提出申請興建的小型屋宇會由地政總署審批。在涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，若有原居村民提出在認可鄉村的「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇的申請，屬「小型屋宇」發展，但若有關的新界豁免管制屋宇申請是由非原居村民提出，則其擬發展的屋宇便不屬「小型屋宇」，亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。至於涵蓋其他現有鄉村的「鄉村式發展」地帶土地，非原

居村民可向地政總署申請批地，在繳付地價後發展新界豁免管制屋宇，但這類新界豁免管制屋宇不屬小型屋宇發展項目。秘書繼而表示，該類申請近年已非常罕見。

68. 同一名委員留意到新界豁免管制屋宇屬於「農業」地帶第二欄的用途，因此詢問須否在第二欄指明只限作「小型屋宇」用途，以防止非原居村民提出規劃申請。秘書解釋說，在第二欄指明只限「小型屋宇」用途的做法並不恰當，因為施加限制，須就地段的建築權制定條文。無論如何，城規會會慎重考慮每宗申請，而在過去十年，城規會從未批准這類個案。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

商議部分

69. 委員繼而對文件第 11.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。根據意向，設立該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也爲了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。現在這份申請書內卻沒有在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議發展項目位於集水區內，接近一條河道，未能連接已規劃的污水收集系統。申請人未能在申請書內證明擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會爲日後「農業」地帶的同類申請立下不良先例，長此下去，會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/406 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 344 號 A 分段第 6 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/406 號)

簡介和提問部分

70. 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——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限在「鄉村式發展」地帶內進行。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類申請立下不良先例，長此下去，可能對交通造成嚴重不良影響；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內，而設立該地帶的目的主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。不過，該署留意到，申請地點現時是一塊已經平整的土地，四周被村屋圍繞。漁農自然護理署署長表示，申請地點的復耕潛力甚低，故他對這宗申請沒有意見。這宗申請大致符合「評審新界

豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而且該等鄉村的「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。大埔地政專員不反對這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，鄰近一條河。渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點附近一帶將會設置公共排污駁引設施的接駁點，屆時，擬建的小型屋宇將可接駁至該區已規劃的污水收集系統。因此，環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與現有鄉村環境並非不相協調。城規會曾批准數宗在鄰近地點興建小型屋宇的同類申請。雖然有公眾人士認為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區亦欠缺一個符合持續發展原則的鄉村發展藍圖，因而反對這宗申請，但經諮詢的政府部門對這方面均沒有意見。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供排水設施，而有關設施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至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (d) 採取保護措施，以確保集水區不受污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (e) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水道／河道堤岸頂部與有關屋宇範圍之間，須時刻留有最少 3.5 米的距離；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展情況。渠務署亦會把最新進度通知有關的村代表；

- (h) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，由於擬建的小型屋宇與進行的「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」(合約編號 DC/2006/09)的工地十分接近，申請人須與該署排水工程部緊密聯絡，以便協調有關工程；
- (i) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/407 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 344 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/407 號)

簡介和提問部分

74. 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——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點的大部分地方均位於「農業」地帶內，而且該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。申請地點有部分地方位於「農業」地帶內，而設立該地帶主要是為了保存和保護良好的農地，以便作農業用途。不過，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）指出，申請地點的復耕潛力甚低，所以他對這宗申請沒有意見。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%（擬議範圍有 89.7%）位於「鄉村式發展」地帶內，申請地點亦完全位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，申請地點位於上段間接集水區內，與最接近的河道相距約 30 米。渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點附近將會設置公共排污駁引設施的接駁點，擬建小型屋宇的污水渠可接駁至該區已規劃的污水收集系統。因此，環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調，申請地點附近亦曾有同類的小型屋宇發展申請獲城規會批准。雖然有一份公眾意見書表示反對這宗申請，理由是申請地點的大部分地方位於「農業」地帶內，而且該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，不過，經諮詢的政府部門均沒有就這宗申請提出反對／負面意見。

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六月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水渠系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，以確保集水區不會受污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待公共污水收集網絡建成後，擬建小型屋宇的實際建造工程才可展開；
- (b) 為擬建的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約。該批約須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備

考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」的規定；

- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展情況。渠務署亦會把該計劃的最新進度通知有關的村代表；
- (g) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，由於擬建的小型屋宇與「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」(合約編號 DC/2006/09)的工地十分接近，申請人須與該署排水工程部緊密聯絡，以便協調有關工程；
- (h) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

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-SSH/71 擬在劃為「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶的十四鄉峯下村第 218 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/71 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士知會與會者，文件第 7 頁的替代頁已在開會前送交委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一名市民提交的意見書，表示反對這宗申請，因為擬議的發展項目非常接近附近的屋宇，可能會對住戶的安全、健康和該處的「風水」造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所述的評審結果，並考慮到接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展項目是小型的單層變電站，會為輦下村附近現有的鄉村和日後的發展項目供電。經諮詢的相關政府部門並無對這宗申請提出反對／負面意見。鑑於擬議組合式變電站可能有損景觀和視野，影響四周環境，建議在給予規劃許可時，加上附帶條件，要求申請人提交和落實美化環境建議。至於有市民指發展項目可能對他們的安全、健康和「風水」造成不良影響，申請人已提交補充資料，證實擬議組合式變電站的設計早已廣被採用，安全可靠，不會對附近的居民造成影響。申請人亦指出，建議的地點是由輦下村的村代表決定的。至於「風水」問題，並非審議規劃申請時的主要考慮因素。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人劃定變電站的界線時，應避免侵越毗鄰發展項目擬議的地段界線(大埔市地段第 157 號)，有關項目正由地政總署審議；
- (b) 擬議的發展項目不得阻擋通往輦下村的現有鄉村通道，或對交通流量或駕駛人士的視線造成不良影響；
- (c) 申請人應就變電站向地政總署大埔地政專員申請短期租約，並同時向該專員申請掘路許可證，以便在政府土地進行掘路工程；
- (d) 申請人應留意小組委員會文件第 8.1.8 段所載有關屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；
- (e) 組合式變電站啓用後，須由相關人士實地進行直接量度，以確定發電站已遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引；
- (f) 申請人應留意，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須確保擬建的裝置不會阻擋地面徑流，在擬議工程進行前和完成後，都一直暢通無阻。申請人應採取一切預防措施，以避免損毀現有的排水設施。申請人在進行任何工程前，應先進行地底勘探，以確定有關地點的實際情況。如有任何損毀，申請人須自費進行維修；

- (g) 申請人應留意，路政署不負責維修保養申請地點毗鄰的路徑；
- (h) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (i) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (j) 留意消防處處長的意見，該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 申請人應留意，擬議建造變電站所用的不銹鋼板與毗鄰富有鄉郊特色的鄉村式發展項目不相協調。變電站所採用的設計、飾面和顏色，都應配合該區的景觀特色；
- (l) 由於擬建的組合式變電站是為向附近地區日後的發展項目供電，因此相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付；以及
- (m) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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/304 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角路第 17 約地段
第 132 號、第 136 號及第 137 號興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/304 號)

簡介和提問部分

82. 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) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為興建擬議的兩幢新界豁免管制屋宇有違契約的條件。在一般情況下，不按新界小型屋宇政策而以換地或契約修訂形式提出的新界豁免管制屋宇申請，不會獲得考慮。運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為雖然預期擬議發展項目不會帶來很大的交通量，但如批准發展項目，會為同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成嚴重的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點先前長有植物，包括一些中型和大型樹木，但這些植物最近已被清除。有關的「農業」地帶亦是現有鄉村和「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的緩衝區。如這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。再者，申請地點靠近一條現有的河流，但申請人並無提供資料，證明擬建的屋宇不會對該河流的景觀造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份由有關的大埔區議員提交，表示對這宗申請沒有意見。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是該區已劃為「農業」地帶，而且缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所述的評審結果，並考慮到接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。申請地點並不適合興建擬議的新界豁免管制屋宇，理由是申請地點是西面現有的汀角村和東面「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內擬

議水療度假酒店發展項目的緩衝區。當局亦擔心這宗申請如獲批准，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，漁農自然護理署署長關注擬議發展項目可能會對附近的河道造成影響。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為擬議的發展項目會為日後的同類申請，立下不良先例，長此下去，會對交通造成嚴重的不良影響。有一份公眾意見書亦反對在沒有制定符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖下，發展有關的「農業」地帶。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 委員繼而對文件第 11.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 一 申請地點是西面「鄉村式發展」地帶內現有的汀角村和東面「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內擬議水療度假酒店發展項目的緩衝區。批准這宗申請，會令這個緩衝區瓦解，並會為「農業」地帶內其他同類申請，立下不良先例。倘這類申請均獲批准，長此下去，會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/305 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 646 號 J 分段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/305 號)

簡介和提問部分

85. 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」)不支持這宗申請，因為申請地點已劃為「農業」地帶，而且復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為倘擬議發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請，理由是擬議發展項目會對現有的鄉郊景致造成不良影響，以致該區的景觀質素下降。她認為批准這宗申請，會立下不良先例，令該區的村屋數目增加，以致鄉村景致伸延至遠遠超出現有「鄉村式發展」地帶外；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份由有關的大埔區區議員提交，表示支持申請；另一份則由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對申請。該公司關注申請人為求申請獲得批准而採取先破壞的做法，並提出申請地點可否接駁公共污水收集系統的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於下段間接集水區內，但擬建的小型屋宇可接駁已規劃的污水收集系統。渠務署指出，擬設的污水幹渠系統可應付擬議發展項目的需求。儘管有關政府

部門，包括運輸署署長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，都對這宗申請持保留態度，而且有公眾意見書以污水渠接駁問題為理由反對申請，但規劃署認為這宗申請可獲從寬考慮，理由是申請地點現為荒廢農田，又完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且有關地帶的土地普遍不足以應付小型屋宇的需求。儘管如此，為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議給予規劃許可時，加上附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時說，先前有數宗申請遭到拒絕，是因為當時當局尚未制訂公共污水收集系統計劃。渠務署最近公布，該署將根據「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段－餘下工程」計劃，沿山寮路敷設污水幹渠，供山寮村現有「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇使用，有關工程暫定於二零一三年完成。由於當局將敷設污水幹渠，申請地點附近已有一宗同類申請獲得批准，預計該區會出現更多小型屋宇發展的申請。

88. 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六月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目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) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (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規會的要求；

- (d) 把申請地點的污水渠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，以確保集水區不受污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待公共污水收集系統工程完成後，擬建小型屋宇的實際建造工程才可展開；
- (b) 為擬建小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集系統；
- (c) 當局將根據「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段一餘下工程」計劃，沿山寮路敷設污水幹渠。待污水幹渠工程完成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁該區已規劃的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約。該批約須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；
- (e) 留意地政總署大埔地政專員的意見，若改變申請地點的地盤平整水平，難免會影響附近一帶的政府土地。如須在政府土地上進行任何工程，須事先取得大埔地政專員對有關建議的書面許可及同意。由於申請人在現階段未能提供地盤平整工程建議，因此未能確定擬議工程是否符合屋宇署作業備考編號 APP-56 所載的地盤平整工程豁免準則。申請人或須把地盤平整圖提交屋宇署，申請批准進行工程；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點鄰近毗連的山寮路，因此申請人須自費採取紓緩措

施，以減少該道路所產生的噪音和塵埃等對申請地點造成的滋擾；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共雨水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點排水設施的建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人／業主須妥為保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／業主須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬建小型屋宇的所有污水應經由設有封閉接口和檢查箱的鑄鐵喉管排放至公共污水渠。擬建的小型屋宇應盡量遠離水道。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
- (i) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/306 擬在劃為「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/306 號)

簡介和提問部分

90. 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」)對這宗申請有所保留。申請地點位於長滿植物的斜坡上，若興建擬議的小型屋宇，須在「綠化地帶」內伐樹。運輸署署長不支持這宗申請，理由是倘批准擬議的發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成嚴重的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為進行擬議發展項目，可能須切入現有斜坡，以建造擬議屋宇的地基，其影響的地方會大於申請地點的範圍。預計現有的景觀資源會受到不良影響，導致市區範圍不受控制地擴展，令沙欄現有景觀資源的質素下降。土木工程拓展署土力工程處處長認為，申請地點位於天然山坡上，可能會影響附近的天然山勢或受其影響。申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持其規劃申請，並評估擬議發展項目從土力角度而言是否可行；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 17 份公眾意見書，其中一份由船灣沙欄村的原居民代表提交，表示支持這宗申請。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是該區已劃為「綠化地帶」，而且缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。其餘的 15 份意見書由沙欄小築委員會和沙欄小築的居民提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目可能會對交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評審結果及考慮到接獲的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據規劃意向，設立該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且該處普遍缺乏土地應付小型屋宇需求，但擬議的發展項目並

不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，亦不符合城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的有關規劃指引，因為擬議發展項目會對周圍地區的景觀造成不良影響。漁護署署長對這宗申請有所保留，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請，理由是興建擬議的小型屋宇可能須切割斜坡和砍伐植物，因而對周圍的景觀造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長指出，申請地點位於天然山坡上，可能會影響附近的天然山勢或受其影響。申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持其規劃申請，並評估擬議發展項目從土力角度而言是否可行。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為倘批准擬議的發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例。此外，當局亦接獲區內人士提出的強烈反對意見，表示擬議的發展項目會對交通、環境和景觀造成不良影響。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 委員繼而對文件第 13.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合該區所屬「綠化地帶」的規劃意向，根據規劃意向，設立該地帶是為了利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書中提供資料，令當局同意偏離這個規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展項目會涉及切割斜坡和清除樹木及天然植物，可能會對周

圍的景觀造成不良影響。申請人亦未能證明擬議發展項目不會影響斜坡的穩定；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境和景觀質素會普遍下降。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/445

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 947 號 B 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/445 號)

簡介和提問部分

93. 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——土木工程拓展署土力工程處處長指出，申請地點位於陡斜的天然山坡下，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡風險研究。申請人如想進行有關的發展項目，須根據土力工程處所發出的指引，提交土力規劃檢討報告，評估天然山坡風險；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一名大埔區區議員提交的公眾意見書。該名區議員表示支持這宗申請，並

指出黃魚灘村的原居民代表並不反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評審結果，並考慮到接獲的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，但該項目符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於黃魚灘村「鄉村範圍」內，而且該處可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的小型屋宇大致與周圍的鄉郊環境互相協調，不大可能會對環境、排水和交通造成嚴重的不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面／反對意見。不過，為回應有關政府部門所關注的技術問題，建議在給予規劃許可時，加上附帶條件，包括在進行所有地盤平整工程前，提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，以及提交天然山坡風險研究和落實研究所鑑定的相關風險緩減措施。此外，近期小組委員會曾在二零一零年一月批准同一「綠化地帶」內的一宗同類申請（編號 A/TP/442）。批准現在這宗申請，亦與上次的決定一致。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (d) 提交天然山坡風險研究，並落實研究所鑑定的相關風險緩減措施，而有關研究和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人不得砍伐「綠化地帶」內的現有樹木；
- (b) 申請人應盡量增加擬建的小型屋宇和現有樹木的距離，並盡量減少對現有樹木的干擾；
- (c) 申請人應留意，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應自設獨立的雨水收集和排放系統，以疏導來自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養有關系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。該區設有排污駁引設施。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (f) 當局收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 申請人應留意，路政署不負責維修保養申請地點毗鄰的通道；
- (h) 申請人須根據土力工程處所發出的指引(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII)，提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目的天然山坡風險。該指引闡述土力規劃檢討報告必要包含的內容。倘土力規劃檢討報告所得資料顯示，有需要進行天然山坡風險研究和採取風險緩減措施，申請人必須照辦，作為發展項目的一部分；以及
- (i) 申請人須向地政專員提交所需的資料，讓地政處核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖。

[副主席多謝沙田、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提問。許先生和鄭女士此時離席。茹建文先生此時離席，陳仲尼先生此時暫時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/399 擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 45 區第 300 約地段第 33 號餘段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/399 號)

97. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年五月二十五日要求延後兩個月才審議這宗申請，讓申請人有足夠時間，因應各政府部門的意見，擬備補充資料和回覆，

98. 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審議。小組委員會亦同意告知申請人，他有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生和袁承業先生此時應邀出席會議。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/201 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」地方的屯門藍地桃園圍第 130 約地段第 538 號 B 至 L 分段、第 581 號、第 586 號 A 至 C 分段及第 586 號餘段闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及娛樂及村務中心(附設自助式抹車設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/201 號)

簡介和提問部分

99. 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) 桃園圍村民臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)及娛樂和村務中心(附設自助式抹車設施)(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，考慮因素是這些活動的污水會對環境造成滋擾，而且區內並無公共排污駁引設施。他進一步指出，環保署署長在二零零八年和二零零九年，接獲兩宗針對申請地點的噪音和水污染投訴。屯門地政專員的意見是，地政處現正處理在第130約地段第586號C分段、第538號B分段、第538號C分段、第538號D分段、第538號E分段、第538號H分段、第538號I分段、第538號J分段、第538號K分段、第538號G分段和第586號A分段，以及第538號F分段和第586號B分段興建小型屋宇的申請，其中一宗申請現正處於後期處理階段。渠務署總工程師／新界北則認為，由於申請地點所在的地區既沒有直接的公共雨水駁引設施，也沒有公共排污駁引設施，申請人須自行設置雨水收集及排放系統，以處理申請地點內產生的徑流及來自附近地區的地面水，而有關情況必須符合他的要求；

[陳仲尼先生此時返回會議席上；邱榮光博士此時暫時離席。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，一份由桃園圍村民提交的意見主要以交通、噪音、水污染方面的負面影響和道路安全為理由，反對這宗申請。另一份由一位獨立人士提交的公眾意見支持這宗申請，理由是可為村民提供方便的停車場；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估和所接獲的公眾意見，不支持這宗申請。申請地點大部分地方劃為「鄉村式發展」地帶，預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准為期三年的擬議發展會妨礙申請地點的小型屋宇發展。申請地點緊貼一些村屋，包括該地點南面和西南面的兩家安老院。據環保署署長表示，他在二零零八年和二零零九年接獲兩宗有關噪音和水污染的環境投訴。擬議的停車場設有 80 個停車位，可能對附近村民和安老院住客造成環境滋擾，特別是當局發現申請地點上有貨車和旅遊巴士。此外，環保署署長不支持在申請地點內設置抹車活動，考慮因素是這些活動的污水會對環境造成進一步滋擾，而且區內並無公共排污駁引設施。此外，渠務署總工程師／新界北表示，申請地點所在的地區並沒有排污駁引設施。雖然先前兩宗分別擬作臨時私人停車場(私家車)和臨時停車場(私家車和輕型貨車)及娛樂和村務中心的申請(編號 A/TM-LTY Y/154 和 A/TM-LTY Y/184)獲得批准，但其申請所涉的地盤面積比這宗申請小得多，而這宗申請更包括一項抹車設施。必須進一步留意的是，上述申請編號 A/TM-LTY Y/154 和 A/TM-LTY Y/184 的許可，分別於二零零七年十二月七日和二零零九年九月五日被撤銷，理由是申請人未能履行關於提交美化環境、排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。編號 A/TM-LTY Y/194 的上一宗申請由同一申請人提交，申請地點與這宗申請相同，基本上擬作與這宗申請相同的用途。小組委員會於二零一零年一月十五日拒絕該宗申請，理由是擬議發展會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；擬議發展在環境和道路安全方面會對區內居民造成負面影響；以及申請書內並沒有資料證明擬議發展不會對附近一帶的排水情況造成負面影響。當局亦接獲一份由桃園圍村民提交的公眾反對意見。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 副主席問及環境保護署署長是否對這宗申請有強烈保留。謝展寰先生表示，由於該區並無公共排污駁引設施，擬議的抹車活動會對附近一帶造成環境污染問題。

102. 委員繼而對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展會在環境方面對區內居民和附近環境造成負面影響；以及
- (c) 申請書內並無提供資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水情況造成負面影響。

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-ST/388 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 47 號(部分)、第 170 號餘段及第 174 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時二手貨車(5.5 公噸以上)、貨櫃車拖頭及拖架銷售處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/388 號)

簡介和提問部分

103. 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) 臨時二手貨車(5.5 公噸以上)、貨櫃車拖頭及拖架銷售處(為期三年)；

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

- (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，因為申請地點十分接近一些易受影響的用途，而擬議用途涉及重型貨車，在環境保護方面而言並不可取；
- (d) 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，並不支持這宗申請。申請地點位於「住宅(丁類)」地帶內。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的環境。申請用途涉及重型貨車，與鄰近的住宅用途(最接近的在 33 米以外)不相協調。這宗申請位於第 3 類地區，並不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」所頒布規劃指引的規定，即申請地點先前沒有同類用途獲批給規劃許可，亦有政府部門就環境問題提出負面意見。環保署署長不支持申請，因為申請地點附近有住用構築物，而擬議用途涉及重型貨車，在環境保護方面而言並不可取。申請地點涉及五宗主要作臨時汽車零件零售店並已獲批給許可的先前規劃申請。不過，現時這宗申請涉及重型貨車及貨櫃車，因此並不相同。由同一申請人提交並獲批給許可的上一宗申請(編號 A/YL-ST/366)，由於申請人未能履行有關不得在申請地點停泊／存放重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭的附帶條件，規劃許可遂於二零零九年十月九日被撤銷。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 委員繼而對文件第 13.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展涉及重型貨車，與鄰近的住宅用途不相協調；以及
- (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」所頒布的規劃指引編號 13E，即有關政府部門就環境問題提出負面意見，以及發展會對附近居民造成環境滋擾。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

議程項目 25

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 57 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 63 號(部分)、第 64 號、第 65 號、第 66 號、第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號(部分)、第 145 號、第 146 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3220 號(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號(部分)、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)及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)

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年五月二十七日要求小組委員會延期兩個月審議這宗申請，以便讓申請人有更多時間處理渠務署和規劃署市區設計及園境組所關注的事宜。

107. 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，提交小組委員會審議。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審議這宗申請。

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-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)

簡介和提問部分

108. 身為鄉議局委員的葉滿華先生表示曾就這宗申請提供意見，故就此申報利益。葉先生此時暫時離席。此外，身為鄉議局增選委員的邱榮光博士亦已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉，邱博士已暫時離席。

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，文件第 10 頁、第 13 頁及第 15 頁的替代頁已在會議舉行前送交各委員。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) 臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修處(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。一名元朗區區議員反對這宗申請，理由是有關發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向，並會影響交通，以及令有關通道沿路的民居受到噪音和塵埃滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，並考慮到所接獲的公眾意見，規劃署認為在申請地點臨時露天存放貨櫃及關設貨櫃維修處，可予以容忍三年。現時申請的用途與毗鄰「露天貯物」地帶的土地用途並非不相協調。鑑於目前沒有任何計劃／已知的發展，落實有關地帶的規劃用途，給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙

落實「康樂」地帶的規劃意向。有關的發展項目位於第2類地區，符合城規會規劃指引編號13E有關「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」的規定。根據有關指引，批作臨時用途的規劃許可最長可為期三年，條件是有關的政府部門沒有提出負面意見，區內人士亦沒有反對，或有關的政府部門和當區居民所關注的問題都能通過落實規劃許可附帶條件而獲得解決。至於運輸署署長所關注的問題，可透過附加規劃許可附帶條件，規定離開申請地點的貨櫃車不得左轉入廈村路，以及不得在貨櫃車輪候區內堆疊貨櫃解決。至於渠務署總工程師／新界北、消防處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別提出的事項，包括落實排水紓緩措施、為有關構築物設置消防裝置，以及提交並落實美化環境和保護樹木建議，三方面的技術問題都可通過附加規劃許可附帶條件解決。經諮詢的其他政府部門，包括環保署署長、漁農自然護理署署長、元朗地政專員和警務處處長，均對這宗申請沒有提出負面／反對意見。小組委員會最近曾批准兩宗同類申請(編號A/YL-HT/599和603)，要求在有關「康樂」地帶內的鄰近地方臨時存放貨櫃。自批給上述同類規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。倘批准這宗申請，便與小組委員會先前所作的決定一致。雖然有一名元朗區區議員提交意見書，表示反對這宗申請，但有關政府部門對這宗申請涉及的交通和環境問題，均沒有特別意見。

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年六月十一日止，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，每日下午六時至翌日上午九時及星期六下午二時至翌日上午六時，不得於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，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點邊界的六米範圍內堆疊貨櫃；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點內的貨櫃不得堆疊至超過八個貨櫃的高度；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，沿申請地點西面邊界，須經常固定擺放一列堆疊至五個貨櫃高的貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，離開申請地點的貨櫃車不得左轉入廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在貨櫃車輪候區內堆疊貨櫃；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)，落實排水影響評估建議的各項紓緩排水影響的措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許之日起計九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)，落實已獲接納的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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內，沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 一如申請人所建議，在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為原來的美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未獲元朗地政處批

准，不得在該地段搭建任何構築物。申請人須向地政處申請短期租約和短期豁免書，把申請地點上的非法佔用政府土地情況和有關的違例構築物納入規管範圍。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書／短期租約的申請，便會考慮按照地政處的現行計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的行動，以便執行契約條款／予以管制；

- (d) 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」最新版本載列的措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責其通道的安排；
- (g) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見(載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V)；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動。以貨櫃改裝成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬進行任何新的工程，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連一條不少於 4.5 米闊的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

[鄭心怡女士此時暫時離席，而葉滿華先生此時返回會議席上。]

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-HT/677 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1713 號餘段(部分)
關設臨時停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/677 號)

簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示文件第 10 頁的替代頁已在會前發給委員。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) 臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請用途與申請地點旁現有的低層民居的景觀特色不相協調；
- (d) 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區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為該臨時停車場(私家車及輕型貨車)可予容忍三年。該公眾停車場可滿足毗鄰鄉村的居民的需要，與分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無抵觸。該停車場與四周住宅區和東面及東南面較遠處現有的貨櫃存放用途亦非不相協調。

由於元朗地政專員表示並無接獲涉及有關地點的小型屋宇申請，以臨時性質批准申請不會損及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。環境保護署署長不反對這宗申請，並表示過去三年並無針對申請地點環境的投訴。然而，爲了緩減可能對環境造成的影響，當局建議訂定關於限制晚間作業、擬停泊車輛類別，以及修理和工場活動的規劃許可附帶條件。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，則可透過訂定關於美化環境的規劃許可附帶條件處理。至於渠務署總工程師／新界北、消防處處長和路政署總工程師／新界西分別就提供排水設施、消防裝置及車輛進出通道的技術問題提出關注，亦可透過訂定規劃許可附帶條件解決。獲諮詢意見的其他政府部門，包括運輸署署長、警務處處長、元朗地政專員和漁農自然護理署署長對申請沒有負面意見。雖然小組委員會拒絕了先前的申請(編號 A/YL-HT/86)，但據悉當時的申請擬作臨時露天存放舊車輛和修車工場並存放修理工具，與現時這宗申請的性質完全不同。此外，當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對。

114. 委員並無就申請提出問題。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，爲期三年，有效期至二零一三年六月十一日止，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，由晚上八時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業(即進出申請地點或在申請地點範圍內的車輛活動)；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊或存放任何車輛，但持有有效牌照／登記而不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車除外；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、修車及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)清除沿申請地點西南面界線的構築物，包括經改裝的貨櫃，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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) 須留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；須申請短期豁免書，把申請地點上屬違例構築物的經改裝貨櫃納入法定管制；以及倘沒有接獲／批准短期豁免書申請，而

申請地點上的違例事項持續下去，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (d) 須遵從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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 須留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核連接申請地點與一條公共道路的道路／通道／路徑的土地類別；以及須分別向有關的地政和維修保養當局澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5313 號、H5314 號和 H5315 號(視乎何者配合毗鄰地區的行人路而定)的最新版本所載規定，在位於屏廈路的出入口關設車輛進出通道；須在申請地點的入口實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠；以及土木工程拓展署現正計劃擴闊連接屏廈路的田廈路北面路段；
- (g) 須留意消防處處長就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關詳情載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 III；以及
- (h) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物；臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/679 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1932 號(部分)、第 1933 號(部分)、第 1934 號餘段(部分)、第 1936 號 B 分段餘段(部分)、第 1937 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/679 號)

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，文件第 1、11、12 和第 13 頁的替代頁已在會議前送呈委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械並闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (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，表示反對申請，理由是先前所批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，足以反映申請人對此缺乏誠意；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並經考慮所接獲的公眾意見後，認為臨時露天存放建築機械並闢設附屬工場可予容忍三年。在所涉的「未決定用途」地帶內，申請用途與其附近的土地用途並非不相協調。該地帶主要用作露天貯物和工場用途，而有關地點亦無已知的發展計劃。因

此，就申請批給臨時許可不會妨礙該地帶內任何長遠的長期發展。申請地點位於第 1 類地區，擬議發展項目符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所頒布的規劃指引，因為環境保護署署長、元朗地政專員、漁農自然護理署署長、警務處處長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境等相關政府部門並沒有提出負面意見。渠務署總工程師／新界北和消防處處長分別對關設排水系統和設置消防裝置的技術事宜表示關注，然而這些問題均可透過附加規劃許可附帶條件解決。自一九九九年以來，小組委員會曾就四宗擬作臨時露天存放和工場用途的同類先前申請批給許可，申請編號為 A/YL-HT/97、342、451 和 547。城規會考慮到先前批給的三項許可均遭撤銷，於二零一零年二月五日經覆核後駁回對上一宗的申請(編號 A/YL-HT/646)，但須留意這些申請乃由不同的申請人提出，申請用途亦不相同，而且有關地點現時空置。此外，申請人亦表明願意解決各項技術問題，已在申請書內附上美化環境、排水和紓緩環境影響的建議。小組委員會最近曾就擬在該「未決定用途」地帶進行各項臨時露天貯物和工場用途的同類申請批給許可，申請編號為 A/YL-HT/608、609、626、632、662 和 666。有關地點毗鄰這些申請所涉的地點，而有關的規劃情況並無重大改變。故此，就這宗申請批給許可與小組委員會先前所作的決定一致。一名元朗區議員提交了反對申請的公眾意見。由於這宗申請是由不同的申請人提出，申請用途亦不相同，若假定這宗申請的申請人不會履行規劃許可附帶條件，並不合理。

118. 李志源先生在回應一名委員的提問時解釋說，先前申請的許可遭撤銷的主要原因，是申請人未有履行規劃許可附帶條件，包括提交並落實美化環境建議、提供排水設施、為有關地點鋪築地面和設置圍欄、提交車輛入口通道建議，以及提交並落實消防裝置建議。不過，李先生表示，這宗申請是由不同的申請人提出，申請用途亦不相同，小組委員會若假定這宗申請的申請人不會履行所訂的規劃許可附帶條件，並不合理。李先

生在回應同一名委員的提問時確認說，當局建議就申請訂定所有相關的規劃許可附帶條件，以解決相關政府部門所關注的技術問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年六月十一日止，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，晚上八時至翌日早上八時不得於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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，通往申請地點的通道必須時刻妥為保養而狀況良好；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上所有現有的樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)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六個月內(即二零一零年十二月十一日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年三月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。短期豁免書第2782號涵蓋的臨時構築物似乎已跨越毗連地段，申請人須糾正這類違例情況。若該處發現有任何違例情況，會保留權利根據短期豁免書第2782號的條文採取執行管制行動。申請地點亦侵佔了批予土木工程拓展署總工程師／土地工程進行「屏廈路改善工程一餘下工程」的臨時政府撥地(編號為TYL 825)；

- (c) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意運輸署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，從而避免申請地點的地面水經車輛出入口通道流向附近的公共道路／排水渠；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道接近位於「屏廈路改善工程(厦村段)」(合約編號 CV/2006/01)施工範圍內的屏廈路，而有關工程已於二零零七年十二月展開，將在二零一零年年底竣工；在屏廈路擴闊工程進行期間，往來申請地點的出入路徑可能會受到影響，而申請人無權就此索償。此外，按照合約編號 CV/2006/01 所訂，申請地點附近建有毗連屏廈路的入口通道和闊 300 毫米的有蓋 U 形排水渠；
- (g) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見(載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V)；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；根據《建築物(規劃)規例》第 5 條所訂，有關地點須設有從街道通往該建築物的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂，亦須設有緊急車輛通道；倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提交申請。

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-HT/680 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村錫降村新錫路第 125 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/680 號)

簡介和提問部分

121. 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) 擬議公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見書，而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，規劃署不反對這宗申請。擬設的組合式變電站屬於必要的設施，既可改善現有鄉村的供電情況，日後也可滿足附近地區發展項目／新建村屋的電力需求。擬設的變電站符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與周圍的住宅並非不相協調。就擬設的組合式變電站的性質和細小的規模而言，應不大可能對周圍的環境造成重大的不良影響。因此，相關的政府部門並沒有對這宗申請提出負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長關注的技術問題，包括申請人須建議並落實有

關緩減對景觀影響的措施及設置消防裝置和滅火水源，可以在給予規劃許可時，按建議加上相應的附帶條件。

122. 李志源先生回應副主席的詢問時，表示已建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人建議並落實有關緩減對景觀影響的措施，以解決擬議發展項目可能影響視野的問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實有關緩減對景觀影響的措施，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，以及設置滅火水源，而有關建議及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，短期租約編號 1977 的涵蓋範圍應剔除於申請地點外，此外，在落實建議前，須預留維修通道。倘擬議組合式變電站(包括園景美化區)所佔用的政府土地合計面積超過 12 平方米，申請人便須申請短期租約，但當局不保證有關申請會獲得批准；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的措施，例如把擬設的組合式變電站入口設於遠離易受影響用途的位置，以免造成噪音滋擾；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計擬設的變電站須設置消防裝置。至於設置緊急車輛通道方面，則須符合屋宇署的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬設的組合式變電站受《建築物條例》規管。根據該條例，倘擬進行任何新的工程，包括搭建構築物及進行挖土工程，必須正式提出申請。並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物，必須予以清拆。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，有關地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，該處亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在提交建築圖則階段，當局將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關地點的發展密度；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付；以及
- (g) 留意衛生署署長的意見，世界衛生組織指出，倘遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，電力設施所產生的電磁場，應不會嚴重危害工人和公眾的健康。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。電力支站啓用後，宜由相關人士進行實地量度，以確定有關情況符合上述防護委員會的指引。

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-KTS/490 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 291 號(部分)
關設臨時露天私家車展銷場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/490 號)

簡介和提問部分

125. 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) 臨時露天私家車展銷場(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，因為申請地點東鄰和附近有易受影響的設施，即現有的民居／住用構築物，預料會出現環境滋擾。不過，他指出當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為擬議發展與現時的鄉村布局不相協調，預料會對鄉村景觀特色和附近的環境造成負面影響。發展建議內並無提出有助緩減負面景觀影響的措施；
- (d) 當局在法定公布期內接獲由區內居民提交的七份公眾意見，其中三名提意見人表示反對申請，另外四名提意見人則對申請表示關注，因為發展會為附近居民帶來噪音和光滋擾以及環境污染問題；引致保安和私隱問題；釀成火警／燃油洩漏事故；破壞附近發展的寧靜環境和令錦上路的交通流量增加；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估並考慮所接獲的公眾意見後，並不支持這宗申請。發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。發展與鄰近主要具鄉郊和住宅特式的地區亦不相協調，而附近零散的露天存放場／存放場、汽車停泊處和工場大多屬涉嫌違例發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，令當局同意偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。位於第 4 類地區的申請地點並不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」所頒布的規劃指引，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民分別對申請提出負面意見及反對。此外，申請人未能在申請書內證明發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。雖然同類申請獲小組委員會批准或經覆核後獲城規會批准，但該等申請是在上世紀九十年代，即城規會規劃指引編號 13B 於二零零一年十月收納選址審批准則前批准的。自此，並沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。此外，當局亦接獲附近居民主要以滋擾、環境、保安和私隱、交通以及土地用途協調性為理由提出的反對意見。

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

127. 委員繼而對文件第 13.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是指定現有的認可鄉村範圍和適宜作鄉村擴展的土地範圍。地帶內的土地，主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模

式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。發展與附近主要具鄉郊和住宅特式的發展不相協調。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民分別對申請提出負面意見及反對；
- (c) 申請人未能在申請書內證明發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

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-KTS/492 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 115 號餘段、第 116 號(部分)、第 117 號餘段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/492 號)

簡介和提問部分

128. 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) 臨時公眾停車場(私家車及貨車)(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」)不支持這宗申請，因為申請地點有良好的運輸配套，而且復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，原因是在申請地點闢設停車場，會引致私家車車位供過於求，使到用車者及車主的支出下降，實與本港交通需求管理政策背道而馳。至於另一份意見書則由一名元朗區區議員提交，他表示城規會應考慮臨時停車場會否影響環境，並須顧及實際情況／環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第 11 段所述的評審結果及考慮到所收到的公眾意見，認為闢設臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期三年，可予容忍。儘管闢設公眾停車場(私家車及貨車)不符合「農業」地帶的規劃意向，但規劃署認為該停車場可滿足區內對車位的部分需求。由於這個發展項目只屬臨時性質，所以應不會妨礙日後申請地點恢復用作農地，也不違反「農業」地帶的長遠規劃意向。另一方面，申請地點附近主要是休耕農地、果園、幾間住用構築物、露天貯物場／貯物場、倉庫、一個工場及一些荒廢／空置用地，因此發展項目與附近土地用途並非不相協調。規劃署留意到，申請人已履行當局就其先前的申請批給規劃許可時所附加有關景觀、排水、交通及消防安全的附帶條件。除漁護署署長外，經諮詢的相關部門都沒有對這宗申請提出負面意見，而過去三年，環境保護署署長亦沒有收到有關環境問題的投訴。因此，這宗申請可獲從寬考慮。雖然有公眾意見認為提供私家車車位與管制交通需求的政策背道而馳，因而反對這宗申請，但運輸署署長並沒有從交通政策方面置評。

129. 委員並無就申請提出問題。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月十一日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據交通規例發出的有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊；
- (b) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(超過 5.5 公噸重)及貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、車輛維修保養、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，由車道駛出的車輛不得右轉進入錦河路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過七米的車輛不得經由錦河路進入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的所有樹木及用作美化環境的植物均須經常保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須經常進行維修保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)設置圍欄，而圍欄須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)落實，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未有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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為原來的美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請地點應重新獲批規劃許可，才可繼續用作申請的用途；
- (b) 與申請地點的土地擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，而且申請人未經元朗地政處許可，佔用了申請地點內的政府土地。元朗地政處已收到申請人提出的短期豁免書及短期租約申請，以期把這些違例事項納入規管範圍。如這宗申請取得規劃許可，元朗地政處會繼續處理有關的短期豁免書／短期租約申請。據早前實地視察所見，申請地點內的臨時構築物(包括辦公室前面一個廣闊

門廊)佔用的面積約 130 平方米，遠超申請所述面積(總樓面面積為 72 平方米)。申請人有需要就此作出清楚解釋。此外，申請地點可經由政府土地上一段非正式小徑通往錦河路。元朗地政處並沒有維修保養該小徑，亦不保證申請人會獲得該小徑的通行權；

- (d) 遵照環保署署長所發的《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，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養現時連接申請地點與錦河路的車道；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核連接申請地點與錦河路的小徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該小徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，給予規劃許可，不可視為當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可採取執法行動，將全部違例構築物移走。申請人應委任認可人士統籌所有建造工程；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，先前根據議定的排水設施建議所進行的排水工程，不應有任何改變，而有關發展項目亦不應阻礙地面水流及影響附近地區的排水情況。經議定在申請地點設置的排水設施應保持狀況良好，不會阻礙地面水流及／或影響附近地區的排水情況；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，他預計有需要設置消防裝置，因此申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。這些建築圖則應按比例繪製，並標明尺寸和佔用性質，同時須清楚標示擬議消防裝置的位置。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考鄉

郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載的規定。如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，供該處考慮。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/493 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 567 號及第 609 號餘段進行臨時「露天存放叉式起重機」用途(申請編號 A/YL-KTS/396)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/493 號)

簡介和提問部分

132. 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) 為批給進行臨時「露天存放叉式起重機」用途(申請編號 A/YL-KTS/396)的規劃許可續期三年；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (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，因為貼近申請地點東北面及其附近有易受影響的用途(即民居)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。不過，他表示過去三年並無接獲有關環境的投訴；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一份由元朗區議員提交的意見書關注涉及重型車輛的作業會在錦上路造成交通擠塞，並影響附近幼稚園學童及家

長的安全。另一份由吳家村村務委員會提交的意見書表示，由於申請地點鄰近住宅發展，加上委員會曾接獲村民就廢氣及噪音作出的投訴，因此反對此項申請。元朗民政事務專員表示，其辦事處接獲由同一名元朗區議員提交的公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，以及考慮到所接獲的公眾意見，認為臨時露天存放叉式起重機用途可予容忍一年(而非申請人要求的三年)，以便監察申請地點的情況。當局認為有關發展與附近夾雜着露天存放場、貨倉、泊車位、工場、住用構築物、教堂、幼稚園及空置／荒置土地的用途並非不相協調。小組委員會曾於二零零九年十二月四日在有附帶條件下，就一項作臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場的同類申請(編號 A/YL-KTS/479)批給為期一年的許可，以便監察有關用地的情況，並解決環保署署長所關注的環境問題。由於有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶目前沒有已知的發展計劃，當局可考慮批給臨時許可以善用土地資源。另一方面，位於第 3 類地區的有關發展大致符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)頒布的規劃指引，以及就「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」(城規會規劃指引編號 34A)頒布的規劃指引，即申請人已履行上一宗申請(編號 A/YL-KTS/396)內與保養邊界圍欄、現有樹木及為美化環境而栽種的植物和現有排水設施相關的規劃許可附帶條件，而且當局並無收到獲徵詢意見的政府部門(環保署署長除外)就是次申請提出的負面意見。鑑於規劃情況沒有重大改變，加上申請人已履行上一次許可的相關附帶條件，當局可從寬考慮是次申請。不過，為解決環保署署長及當地村民所關注的環境事宜，當局建議批給較短的一年規劃許可有效期(而非申請人所建議的三年)，並附加相關的規劃許可附帶條件。此舉可監察「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的發展情況，使該地帶的長遠規劃意向不會受到不必要的影響。關於當

地村民所關注的交通及道路安全問題，有關部門(包括運輸署署長及警務處處長)沒有就這些方面提出意見。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

133. 袁承業先生在回應副主席的詢問時表示，雖然有公眾人士就發展可能造成的環境滋擾提出意見，但環保署署長在過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。

134. 一名委員詢問與先前批給為期三年的許可比較，當局為何在這宗續期申請中建議批給較短的一年許可期。袁承業先生解釋，當局就兩項先前的申請(編號 A/YL-KTS/312 及 396)批給為期三年的許可，原因是政府部門沒有負面意見，而且附近居民不反對申請。至於是次的申請，環保署署長對於申請地點鄰近易受影響的用途有所保留，而且在法定公布期內接獲當地居民的反對意見，因此當局建議批給較短的許可期，以便監察有關情況。

135. 謝展寰先生在回應同一名委員的詢問時表示，自上一次批給許可以來，環保標準並未有任何改變。環保署署長對擬議發展表示關注，因為申請地點附近設有民居及幼稚園。不過，鑑於當局建議訂明限制作業時間及日數的規劃許可附帶條件，他認為此宗申請可予容忍。

136. 同一名委員進一步詢問在申請所涉及的情況似乎沒有改變的情況下，批給一年的許可期是否恰當。袁承業先生解釋，根據環保署署長的意見，由於附近有易受影響的用途，因此當局建議批給較短的許可期，以便監察有關情況。袁先生亦請委員注意一宗作臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場的同類申請(編號 A/YL-KTS/479)，該項申請於二零零九年十二月四日在有附帶條件下亦只獲小組委員會批給為期一年的許可，以便監察有關用地的情況，並解決環保署署長所關注的環境問題。此外，小組委員會亦曾拒絕了數宗在申請地點附近進行住宅發展的申請，原因是臨時用途存在而申請人又沒有提交有力的理據支持申請。

137. 秘書解釋，一般而言，若申請人在先前的申請中未有履行規劃許可附帶條件，則城規會通常會在批給規劃許可時縮短某些附帶條件的履行時限。另一方面，若城規會就申請接獲政府部門的負面意見及／或獲接納的公眾反對意見，則通常會批給較短的許可期，以便監察有關情況。

商議部分

138. 一名委員同意批給較短的一年許可期，讓申請人可注意申請對附近地區所造成的潛在環境影響。其他委員普遍同意有關看法。

139. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年(而非申請人要求的三年)，有效期由二零一零年六月二十三日至二零一一年六月二十二日止，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，不得在晚上六時至翌日上午九時於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，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (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、維修保養、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的排水設施；

- (g) 在規劃許可開始續期之日起計三個月內(即在二零一零年九月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期，並訂明較短的附帶條件履行期限，是為監察申請地點的狀況，以及申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內有違例構築物。當局曾接獲有關把地段第 609 號餘段的違例事項納入規管內的短期豁免書申請。較早前的資料顯示地段第 567 號建有違例構築物，當局已要求申請人作出澄清。此外，當局亦曾分別就地段第 567 號及第 609 號餘段向有關的地段業權人批出修訂租約編號 M20102 及 M20162，批准興建及保養農

用構築物。這些農用構築物顯然已被移除或改作非農業用途。地政處會視乎情況考慮取消這些修訂租約。有關地段的業權人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管內。地政處亦會恢復處理地段第 609 號餘段的短期豁免書申請。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而任何違例事項在申請地點繼續存在，地政處會在檢討有關情況後對註冊業權人採取適當的執行契約條款／土地管制行動；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點的出入口並非與錦上路連接。申請人須向地政當局查核申請地點與錦上路之間的狹長土地的類別，並向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養這塊土地的責任誰屬；
- (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》載列的環境緩解措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與錦上路之間的任何現有車輛通道，並非／不應由該署負責維修保養；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點先前根據申請編號 A/YL-KTS/312 而實施的排水工程應維持不變。根據協議在申請地點設置的排水設施須保持狀況良好，不會對毗鄰地方造成負面的排水影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有總食水管會受影響，受擬議發展影響而須進行的總食水管改道工程涉及的費用須由申請人承擔。倘若受影響的總食水管不能改道，便須把由總食水管中線起計 1.5 米內的範圍提供予水務署使用。在該範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督及其人員、承辦商及其工人可配備所需設備和車輛，隨時自由進出上述地點，按水務監督的規定或

授權，就跨過、穿越或從下面穿越該地點的總食水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理和保養工作；

- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物須予移走。所有建築工程須根據《建築物條例》進行，以及須委任一名認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為申請地點上的違例構築物可根據《建築物條例》獲得接納。當局日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程；

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/467 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、第 298 號(部分)、第 300 號(部分)、第 301 號(部分)、第 302 號 A 分段(部分)、第 302 號餘段(部分)、第 303 號(部分)及第 304 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/467 號)

簡介和提問部分

141. 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) 臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(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，因在貼近申請地點東南面的地方及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預料這宗申請會對環境造成滋擾。然而，他指出，過去三年該署並無收到涉及申請地點的環境投訴。渠務署總工程師／新界北表示，除非申請人可以證明擬議發展項目不會增加毗鄰地區的水浸風險，亦不會影響該些地區的排水情況或令現時的排水情況惡化，否則他對這宗申請有所保留；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，第一份由山下村四名村民提交，他們表示該區已規劃作興建小型屋宇用途，所以反對這宗申請。他們又認為，在貯物場貯存及燃燒有毒電子及電腦零件／廢料，可能會產生各種污染問題和滋擾環境、影響村民的健康及容易引致火警。另一份意見書由一名元朗區區議員提交，他基於交通方面的影響及污染問題，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—基於第 12 所述的評審結果及考慮到所收到的公眾意見書，規劃署不支持這宗申請。有關的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。位於第 4 類地區內的申請地點並不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露

天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，原因是該處以前並未獲給予任何規劃許可，而環保署署長及渠務署總工程師／新界北也對這宗申請提出負面意見。他們認為，露天存放循環再造物料，會滋擾附近住宅的環境。可是，申請人卻沒有在申請書夾附相關的技術評估資料，證明發展項目不會對附近地區的環境及排水情況造成不良影響。雖然「鄉村式發展」地帶內設有一些露天貯物場，但當局懷疑大多屬違例發展，可能會採取執法行動對付。在同類申請中，所涉地點完全位於該「鄉村式發展」地帶的，過往從未獲得批准。再者，區內人士亦反對這宗申請。他們主要是擔心發展項目可能會造成環境污染、發出臭味、污染土地、容易引起火警，以及影響居民健康和交通安全。

142. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

143. 一名委員認為，該露天貯物場貯存高度易燃及會造成污染的物料，而且通往申請地點的車路狀況差劣，加上政府部門提出負面意見及區內人士強烈反對，不應批准這宗申請。

144. 委員繼而對文件第 13.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。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) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，原因是擬把同一地點關作有關用途的申請，以往並未獲當局給予規劃許可，而申請書

亦沒有夾附相關的技術評估資料，證明發展項目不會對附近地區的環境及排水情況造成不良影響。政府部門對這宗申請提出負面意見，而區內人士亦表示反對。此外，發展項目與貼近其東南面的村屋及位於其西北面和西面的山下村的村屋，也不相協調；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，導致同類用途向「鄉村式發展」地帶擴展。倘批准這類申請，累積影響所及，會令區內的鄉郊環境質素普遍下降。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/475 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段、第 1158 號 A 分段及第 1158 號 B 分段關設臨時貨倉存放建築材料(連附屬工場活動及場地辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/475 號)

簡介和提問部分

145. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料(連附屬工場活動及場地辦公室)(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，因為有關地點南面和西面

毗鄰的住宅發展屬的易受影響用途，預計會出現環境滋擾，但他表示在過去三年並沒有接獲關於申請地點的環境投訴；

- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，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——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為該存放建築材料的臨時貨倉(連附屬工場活動及場地辦公室)可予容忍三年。所申請的貨倉用途連附屬辦公室和切割材料的小型工場活動，與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，而設立有關地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。此外，有關發展與其北面建有一些貨倉和露天貯物場的地區並非不相協調。由於申請地點沒有已知的長期發展計劃，屬臨時性質的申請用途應不會妨礙該區長遠的發展。雖然環保署署長因考慮到附近有住宅用途而不支持申請，但有關發展主要是在密封的貨倉構築物進行貯物用途，而過去三年並無針對申請地點的環境投訴。工場活動範圍亦位於貨倉內。有關用途預計不會對附近一帶造成重大的環境影響。為了解決可能影響環境的問題，建議訂定關於限制作業時間、禁止在有關地點的露天地方進行工場活動、只可切割材料，以及禁止進行露天貯物用途的規劃許可附帶條件。除了環保署署長，獲徵詢意見的政府部門普遍亦沒有對申請提出負面意見。當局在法定公布期內亦沒有接獲公眾的意見。

146. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年六月十一日止，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，由晚上六時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (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拆卸、修理、清洗或其他工場活動(切割材料除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)闢設車輛進出通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月十一日或之前)提供消

防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

148. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處會恢復處理短期豁免書的申請，把申請地點地段內的違例構築物納入法定規管；倘地政處沒有批准短期豁免書申請，而申請地點上的違例事項持續下去，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，前往申請地點的通道可經一小段政府土地通向公庵路。該處不會就此政府土地進行維修保養工程或批給通行權；
- (c) 須留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別；以及須分別向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133

號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰地區的行人路而定)的最新版本所載規定，在位於公庵路的出入口關設車輛進出通道；須在申請地點的入口實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠；該署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；

- (e) 須遵從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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 須留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施須時刻妥為保養，不得對附近地區和現有的排水設施造成負面的排水影響。此外，有關發展在任何時間均不得阻礙由申請地點流出和流經申請地點的地面水流和地面徑流。申請人亦須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並就其地段界線外所進行的任何工程取得相關擁有人的同意；
- (g) 須留意消防處處長就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關詳情載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV。申請人若擬申請豁免提供所規定的若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (h) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物；若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條所訂，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

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

議程項目 35

其他事項

149. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。