

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年八月十三日下午二時三十分舉行的

第 423 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

梁焯輝先生

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

劉志宏博士

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

盧偉國博士

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
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
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七月三十日第 422 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」)二零一零年七月三十日第 422 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) 放棄城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 6 號

在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/421)

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 8 號

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1035 號(部分)及第 1038 號(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/424)

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 9 號

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)及第 1016 號(部分)臨時露天存放建築材料(挖泥機)
(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/425)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零八年十一月十日接獲以上三宗由同一名上訴人提

出的上訴，反對城市規劃委員會駁回三宗覆核申請的決定。這三宗申請擬在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》三個劃為「農業」地帶的上訴地點，分別臨時露天存放建築材料及機械(編號 A/YL-KTS/421)、臨時露天存放建築材料(編號 A/YLKTS/424)，以及臨時露天存放建築材料(挖泥機)(編號 A/YL-KTS/425)，全部為期三年。二零一零年八月九日，上訴人自願放棄所有上訴。上訴委員團同日確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零一零年八月十三日，上訴委員團共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案的統計數字現開列如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	142 宗
有待聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	304 宗

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士及任志輝先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/I-LI/15 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的南丫島索罟灣第 10 約地段第 528 號及毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/15 號)

4. 小組委員會得悉，鄭恩基先生現時與申請人建旺發展有限公司有業務往來，他已就這宗申請申報利益。鄭先生此時尚未到席。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆、商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——當局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，即截至二零一零年一月二十六日，當局接獲一份支持這宗申請的公眾意見書，而進一步資料的法定公布期內，即截至二零一零年六月十五日，當局接獲四份公眾意見書，分別來自一位區議員、南丫島南段鄉事委員會主席、南丫島北段鄉事委員會主席，以及一名坪州／長州／南丫島分區委員會委員，全部支持有關申請，因為申請地點已長期空置，對環境造成影響，擬議發展可以令地方社區及經濟受惠，而建築物高度限制應該放寬，令該地點可以更有效地發展。離島民政事務專員表示，南丫島南段鄉事委員會主席支持有關申請，索罟灣村村代表對有關申請則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。與先前已核准的計劃(編號 A/I-LI/7)相比，這宗申請的地盤面積因納入毗連政府土地而有所增加(增加約 421.6 平方米)。考慮到可充分使用劃為「住宅(丙類)」地帶的土地，離島地政專員原則上不反對納入毗連政府土地。自小組委員會於二零零六年十一月三日批准先前的申請(編號 A/I-IL/7)以來，申請地點及周圍地區的規劃情況一直沒有改變。擬議發展與毗鄰索罟灣村的整體購物及飲食性質互相協調。擬議的 0.6 倍地積比率也跟「住宅(丙類)」地帶內的低密度發展協調。把建築物高度由 9 米略為放寬至 9.45 米的申請早前已獲小組委員會批准，並且有助為擬議發展擬定更有趣的建築形式設計。從城市設計／視覺影響的角度來看，總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議的建築物設計。此外，當局沒有收到各個獲諮詢部門的負面意見。

6. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

7. 一名委員表示，由於申請地點有部分範圍已為早前的許可涵蓋，而納入毗連政府土地，從而增加申請地點的面積，目的是為了善用「住宅(丙類)」地帶內的土地，因此支持這宗申請。該名委員並表示批准這宗申請可以令地方社區和遊客受惠。

8. 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八月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境計劃及保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 安裝消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，即《建築物(規劃)規例》對擬議發展的發展參數、通道及緊急車輛通道作出的規定；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人、其代理人及／或承建商須盡力對工程廢水及工地徑流的排放作出適當控制，以免對鄰近的魚類養殖區構成潛在影響及污染，特別是如有關建議涉及海上建築工程，例如海堤重建，尤須留意。有關建議運作時所排出的污水及廢水，須在公共污水渠可供接駁時予以接駁；
- (c) 留意離島地政專員的意見，即申請人日後在擬備擬議發展的建築圖則及提交換地申請，以實施有關建議時，須留意地政總署發出的認可人士、測量師與註冊結構工程師作業備考編號 APSRSE 1/99；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定，提交有關地盤平整工程的文件，包括詳細的天然山坡風險研究，以及所有在擬議發展範圍內或附近而有可能影響擬議發展或被其影響的岩土特徵穩定性調查，以供建築事務監督批准。任何所需鞏固工程及費用須納入為擬議發展的一部分；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／海港工程的意見，重建的海堤須由申請人負責保養；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後擬定。

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-PK/176 在劃為「道路」用地的新界西貢對面海第 212 約地段第 4 號 E 分段(部分)，第 4 號餘段(部分)及第 5 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/176 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組對這項申請有保留，因為根據《建築物條例》第 24 條發出的命令，現有構築物有部分是違例建築工程，申請人須盡快履行有關命令；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名西貢區議員支持有關申請，因為有關工場已在該處經營逾十年，為該區居民創造就業機會。創建香港則反對有關申請，理由是擬議發展不符合劃為「道路」用地的規劃意向。提意見人建議，倘這宗申請獲得批准，應附加要求申請人進行環境美化及設置邊界圍欄的條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗申請。申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「道路」用地，有可能會受到預定於二零一

五年展開的「匡湖居至西貢市段的西貢公路分隔車道建造工程」影響，因此當局估計這項屬臨時性質，為期三年的擬議發展不會令該地點的規劃意向難以實現及影響道路改善工程計劃，就此，運輸署署長及路政署總工程師／新界東並不反對這宗申請。此外，所申請的工場用途先前於二零零四年獲小組委員會批准，自此一直運作至今。工場與四周的土地用途(主要包括混凝土配料廠，貨倉和露天貯物用途)並非不相協調。在該地點的毗鄰範圍內亦沒有發現易受影響的設施，而自小組委員會批准先前的申請以來，規劃情況一直沒有改變。獲諮詢的相關政府部門沒有提出負面意見。至於屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組指申請地點內有違例建築工程，當局認為可以根據《建築物條例》來處理，並建議就這個問題加入有關的指引性質條款。至於其中一名提意見人對劃為「道路」用地的規劃意向表示關注，當局備悉有關道路改善工程不會受到這宗申請的用途影響，而運輸署及路政署均不反對這宗申請。此外，所述工場相對上得到土地界線外現存的路旁樹木遮擋，因此總城市規劃師／城市設計及園境認為無須把美化環境計劃納入為規劃許可附帶條件。

11. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

12. 一名委員提出，所申請的「工場」用途沒有特別列明運作種類，令當局難以控制該處的運作種類。任志輝先生表示，這宗申請所涉的「工場」運作跟先前已批准的申請相同，即空氣導管工場。主席解釋指，城規會是根據所收到申請的內容批出許可，即空氣流通及冷氣槽工場。如申請地點其後非法改變用途，規劃事務監督會採取適當的管制行動。

13. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許之日計九個月內(即二零一一年五月十三日或之前)，提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

14. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 留意西貢地政專員的意見：
 - (i) 申請人須正式確認第 212 約地段第 4 號 E 分段的擁有權轉變，並聯絡西貢地政處完成所需文件，否則其短期豁免書及短期租約上的擁有人身分便會受到影響；
 - (ii) 申請人可向西貢地政處申請修訂短期豁免書及短期租約的有關條款及條件，以符合核准計劃的內容；以及
 - (iii) 擬議修訂不一定得到政府批准。倘修訂最後獲得批准，申請人將要在政府認為適當的情況下繳交費用及額外租金(如適用)；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即西貢公路改善工程第 2 期預定於二零一五年展開，二零一八年年中完成。他並不反對這宗屬臨時性質，有效期為三年的申請，前提是再延長許可期便須進行深入的檢討及評估；

- (d) 留意消防處處長的意見：
- (i) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部分；以及
 - (ii) 詳細的消防安全規定會於整體建築圖則正式提交後擬定。
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向申請地點供水，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)，並須負責私人地段內的內部供水系統的接駁、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
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組的意見：
- (i) 根據《建築物條例》第 24 條發出的命令，現有構築物有部分是違例建築工程，因此申請人須盡快履行有關命令，否則當局未來有可能會展開執法行動，清拆所有違例建築工程；以及
 - (ii) 由於申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，因此其發展密度須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例第 19(3)條》決定。

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-TMT/29 擬把劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的西貢北潭毗連麥理浩夫人度假村的政府土地的上蓋面積由 25%略為放寬至 27.5%(增加 10%) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/29 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把上蓋面積由 25%略為放寬至 27.5%(增加 10%)；
- (c) 政府部門的意見——當局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，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是不清楚放寬上蓋面積是否有凌駕性公眾用途，以及有關方面是否已考慮所有其他合理的替代方案；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗申請。擬發展的戒毒康復中心暨中途宿舍符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向。擬議的污水處理廠令整體發展的上蓋面積由 25%增加至 27.5%，這項擬議發展是為符合環境保護署(下稱「環保署」)及水務署的運作要求。該污水處理廠與同一地帶內的准許用途及發展直接相關，屬於其附屬用途。根據《建築物條例》，作為附屬用途的污水處理廠可豁免計算總樓面面積。然

而爲了在該處設置污水處理廠，上蓋面積必須增加 10%。擬議污水處理廠已採用環保署及水務署均同意的最小面積。此外，申請人提出了多項緩解影響的措施，以減低污水處理廠帶來的景觀影響，包括種植高逾六米的代償性樹木、以鐵絲網圍欄代替實心地界牆、使污水處理廠坐落在復康中心主樓後面，以及把部分污水處理廠大樓建於地下。對於放寬上蓋面積以便在該處建造污水處理廠的建議，當局沒有收到各個獲諮詢政府部門的負面意見。至於所收到的公眾意見，當局認爲把上蓋面積由 25% 增加至 27.5% 屬於輕微修訂。擬議污水處理廠屬於戒毒康復中心的附屬用途，也是環保署及水務署所要求的運作設施。此外，該污水處理廠的擬議面積屬於場內污水處理廠沿用的最小面積，因此預計該污水處理廠不會帶來嚴重的景觀影響。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零一四年八月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交美化環境計劃並落實經核准的計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 申請人不應容許任何含有沙、水泥、淤泥或任何其他懸浮或已溶解物質的污水、廢水或污染物從地盤流入任何毗連土地；或容許任何廢物(並非經過廢物處理的最終產品)在地盤範圍內堆積。申請人須以適當的方式把地盤或已建造或將要建造的建築物範圍內的這些廢物清除，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意告知申請人，須就擬議發展的短期租約條件所需的修訂，向西貢地政專員提交申請。

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

屯門及元朗區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/398

在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門青山村第 131 約地段第 759 號(部分)、第 791 號(部分)及第 830 號(部分)佛緣精舍內第 1、第 2 和第 3 幢樓宇(部分)經營靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/398A 號)

19. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年七月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間擬備進一步資料，回應各部門的意見。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士，林永文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/68 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 185 號及第 255 號闢設臨時露天停車場(吊機車及流動油壓吊機)及存放機械零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/68 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時露天停車場(吊機車及流動油壓吊機)及存放機械零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近及其通道鄰近地方有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展包括吊機車及流動油壓吊機停放場，當局認為該項發展與附近的民居不相協調。就此，環保署署長並不支持這宗申請。此外，緊靠申請地點的範圍有五宗小型屋宇申請已獲屯門地政專員批准，而最接近的小型屋宇距離擬議發展只有

15 米。擬議發展涉及在約佔地盤面積 8% 的地方上使用改裝貨櫃作貯物用途，根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，此項發展並不符合「露天貯物用途」的定義。此外，申請地點根據同一指引屬於第 4 類地區，在第 4 類地區內，除非情況特殊，否則露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。至於附近的露天貯物場及貨車和拖架停放場，這些均屬涉嫌違例發展，因此不應鼓勵同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。申請書沒有提供資料，以證明有關發展不會對附近地區造成負面的排水影響。對此，渠務署總工程師／新界北認為申請人須就該項發展提交並落實排水建議，而有關情況必須符合其要求。此外，申請書亦沒有提供資料，以證明有關發展不會對附近鄉村的景觀造成負面影響。在同一及附近的「鄉村式發展」地帶內，並無同類申請先前曾獲批准。至於兩宗闢設臨時停車場的申請(即申請編號 A/TM-SKW/24 及 A/TM-SKW/40)，該等申請是在有附帶條件下獲批給許可，以供停放非重型車輛及非貨櫃車的車輛。倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 主席備悉，在申請地點以西範圍內五宗獲屯門地政專員批准的小型屋宇申請所涉及的位置，較申請地點西南面的村屋群更為接近該地點。他詢問應否在文件第 12.1(b) 段的拒絕理由中反映這點。林秀霞女士表示，當局尚未知悉有關五座小型屋宇的施工計劃，但同意拒絕理由可作出適當修訂，以反映主席關注的事宜。秘書建議把(b)項內的「西南面」字眼由「附近」所取代，委員表示同意。

24. 委員繼而審視文件第12.1段所載的拒絕理由，並同意應作出適當修訂，以反映委員在會議上表達的意見。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) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與周圍地區的整體鄉郊特色(特別是申請地點附近的住宅發展)不相協調，並會對區內居民及附近環境造成負面影響。申請書沒有提供資料，以證明有關發展不會對周圍地區及附近村民造成負面的排水和景觀影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關「鄉村式發展」地帶內的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，會令該區環境的整體質素下降。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/69 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約政府土地闢設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/69 號)

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年七月二十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間回應政府部門的意見和準備進一步資料以支持申請。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月

時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/320

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，並附設汽車美容服務(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/320A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，並附設汽車美容服務(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是擬議用途對環境造成損害；不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向及與該區環境不配合。提意見人建議若這宗申請獲得批准，應訂明有關提供美化環境措施和周邊圍欄的條件；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。「鄉村式發展」地帶是預算供原居村民興建小型屋宇之用。不過，元朗地政專員表示，目前並無涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，闢設公眾停車場有助滿足區內村民的泊車需求。申請所涉及的發展與附近主要屬村屋混雜農地和鄉郊工場的土地用途並非不相協調。臨時公眾停車場不大可能對附近地區造成重大的負面影響。為改善交通安全，申請人建議實施多項交通改善措施，包括在接駁路徑安裝矮柱。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無提出意見或反對。不過，當局建議訂明相關的規劃許可附帶條件，以解決政府部門所關注的技術問題。至於創建香港以申請不符合該區規劃意向為理由而提出反對的意見，擬議停車場與附近地區的鄉郊環境並非不相協調，而且可滿足村民的泊車需求。由於這宗申請屬臨時性質，因此不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，元朗地政專員確認目前並無涉及申請地點的小型屋宇申請。

28. 副主席提述文件第 2(j)段，詢問可否就申請人所聲稱的非法填平用地提供更多資料。林永文先生提述文件圖 A-3，解釋根據二零零九年拍攝的航攝照片顯示，申請地點大部分範圍已經空置，而該處東面及南面部分則有一些綠化地方。他表示申請地點可能曾作農業用途並已荒廢。不過，他並無有關申請地點曾否被非法填平的資料。

29. 另一名委員從文件圖 A-4 中注意到，有些構築物並未包括在申請人所提交的平面圖內，並詢問這些構築物會否被拆卸。林永文先生表示，根據屋宇署的意見，非法構築物應予拆除。

商議部分

30. 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，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的貨車，以及旅遊車、貨櫃車、貨櫃車拖頭和拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，除申請涉及的汽車美容服務外，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)，一如申請人所建議，在介乎田廈路與申請地點之間的一段通道落實交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)，一如申請人所建議，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)，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；
- (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(即二零一一年五月十三日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年五月十三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一一年五月十三日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (n) 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)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

31. 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) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即在申請地點東面部分建有一座違例構築物，該構築物由兩個經貨櫃改裝而成的兩層構築物組成。若當局稍後發現確實有違規情況，地政專員保留權利就此採取執行管制行動。有關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違規情況納入法定管制內。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點仍然有違規情況，地政處會考慮向註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經由政府土地上的小路到達。地政處不會為該小路進行維修保養工程或保證批給通行權。申請人亦建議沿申請地點的通道及出入口安裝一些標誌，但標誌的確實位置則未有提供。在一般情況下，申請人應在挖掘／佔用政府土地前向地政處申請批准。如當局發現在政府土地上有違規情況，地政處會考慮就此採取適當的土地管制行動。申請人須就落實申請地點範圍以外的交通安排建議，事先向有關當局取得批准；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 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；以及須向有關地政及維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會負責保養介乎申請地點與田廈路之間的現有通道，包括明渠旁的行人路。申請人須負責本身的通道安排。有關方面須就擬議交通改善措施徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意，而申請人在任何時候均須自費妥善執行及保養該等措施。路政署總工程師假定申請人不會在田廈路的公眾行人路上安裝擬議

的矮柱及交通標誌。倘若申請人擬在公眾行人路上安裝任何矮柱、交通標誌或其他交通設施，須向運輸署及路政署提交有關建議，以便提供進一步意見；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即最少須沿南面界線種植兩行樹木，以便為現有的住宅發展提供園景屏障；
- (h) 留意消防處處長的意見，即就用作辦公室、警衛室和附屬汽車美容用途的擬議獨立改裝貨櫃而言，如在該貨櫃的 30 米範圍內設有通道，申請人必須提供經認可並以人手操作的手提器具，有關器具須在圖則上清楚標示。當局會在收到申請人提交的消防裝置建議後制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物。擬議貨櫃是須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制的臨時構築物。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。申請人如擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/323 擬在劃為「休憩用地」地帶和「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號(部分)闢設臨時私家車及客貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/323 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私家車及客貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見。有兩名康屏花園居民表示支持申請，而一名康屏花園居民則主要以保安、環境污染及停車設施供應過多為理由反對申請。綠悅業主立案法團主席建議不讓厭惡性車輛使用擬議臨時停車場；安裝消防車專用欄及防盜設備；並盡量減低噪音滋擾和額外照明設備所產生的眩光。創建香港認為供應過多的停車位會導致使用及擁有車輛的成本降低，不符合香港的交通需求管理政策。元朗民政事務專員表示，當局收到兩名康屏花園居民發出的兩封信，反對這宗申請。一名居民另行就這宗申請提交意見。兩名居民均關注申請所涉的臨時用途會造成污染和保安問題；令康屏花園失去唯一可供兒童遊樂及長者休憩的地方；而且影響其潔淨安寧的居住環境；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。雖然申請地點的主要部分(91.4%)位於劃作「休憩用地」地帶的範圍內，但康樂及文化事務署署長指出，申請地點目前並非元朗區議會擬優先發展休憩用地的地點，因此他並不反對這宗申請。此外，申請地點位於「住宅(戊類)2」地帶的部分範圍並無已知的發展計劃。就這宗申請批出屬臨時性質的許可(為期三年)，不會妨礙有關的「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的長遠規劃意向。擬議停車場只供停泊駛入康屏花園的訪客、送貨及屋苑維修保養車輛，並不涉及任何重型和大型貨車，而且與附近的低層住宅發展亦互相協調。擬議停車場的規模細小，只提供五個私家車及客貨車停車位。有關發展不大可能對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成重大的負面影響。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無提出負面意見。至於所收到的公眾意見，有關政府部門對這宗申請並沒有提出負面意見，當局亦已建議訂明限制作業時間及車輛類別的規劃許可附帶條件。當局亦會建議申請人採取紓減環境影響措施；安裝消防車專用欄及防盜設備；以及就其建議與居民聯絡。有關創建香港所關注的問題，值得注意的是，擬議臨時停車場只為康屏花園關設五個停車位供訪客、送貨及屋苑維修保養之用，對整體的車輛使用及擁有情況應沒有什麼影響。運輸署署長並不反對這宗申請。

33. 一名委員提及當局所收到的公眾意見，並詢問為何綠悅業主立案法團主席要求禁止殯儀及垃圾收集車輛駛入。林永文先生表示，他並無任何有關該類車輛曾否駛入申請地點的資料。綠悅業主立案法團可能是因申請地點鄰近綠悅而關注該等問題。

34. 鑑於申請地點並非區議會擬優先發展休憩用地的地點，副主席詢問區內居民會否把申請地點作康樂用途。林永文先生回答說，根據其中一名提意見人(屬康屏花園居民)所提交的照片顯示，申請地點周圍有些盆栽，而且有些人把申請地點用作遊樂區。不過，申請人澄清申請地點已租予康屏花園管理處作

停車之用。管理處在得悉實施停車用途須取得城規會的規劃許可後已暫時中止該項用途。由於申請地點的面積相對較大，林先生相信該區有些居民有時或會把申請地點作康樂用途。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於午夜十二時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及客貨車外，不得於申請地點停泊其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年五月十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月十三日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年五月十三日或之前)，提供建

議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決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，即事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低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；以及須向有關地政及維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署無須負責保養連接申請地點與青山公路的通道；

- (f) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即在元朗區議會打算展開發展計劃時，他可事先給予通知，收回土地而不提供補償予申請人；
- (g) 與康屏花園居民聯絡，解釋有關建議並回應他們所關注的問題；以及
- (h) 留意綠悅業主立案法團主席的建議，即厭惡性車輛（例如殯儀及垃圾收集車輛）不得駛入；應安裝消防車專用欄和防盜設備；以及盡量減低噪音滋擾和額外照明設備所產生的眩光。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/143-2 申請把在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 793 號及第 127 約地段第 70 至 77 號、第 215 號餘段、第 216 號設置核准混凝土配料廠並放寬建築物高度限制 (申請編號 A/YL-PS/143)的展開發展期限再延長一年，至二零一一年八月二十二日止 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/143-2 號)

37. 何田顧問工程師有限公司是這宗申請中申請人的顧問之一。劉志宏博士近期與該公司有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會認為劉博士並無涉及直接利益，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

38. 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) 設置核准混凝土配料廠並放寬建築物高度限制（申請編號 A/YL-PS/143）的展開發展期限再延長一年，至二零一一年八月二十二日止；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (d) 元朗民政事務專員指出，先前由附近洪屋村村民提出的反對仍然有效。當局亦接獲一份公眾意見書，由洪屋村工廠聯盟於二零一零年七月七日發出。提意見人對與擬議發展有關的交通、環境及衛生問題表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所作的評估，不反對擬議發展的展開發展期限再延長一年。由於自小組委員會於二零零三年八月二十二日批准先前的申請（編號 A/YL-PS/143）以來，申請地點的規劃情況一直沒有實質改變，加上這項發展因土地擁有權問題而延遲展開，因此這項延期申請符合規劃署就「延長展開發展的期限」所發出的規劃指引（城規會規劃指引編號 35B）。此外，申請人確曾設法落實核准的發展及提交美化環境計劃，以履行規劃許可附帶條件。此外，展開發展的期限延長一年，並不會引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期（即四年），亦符合城規會規劃指引編號 35B。當局沒有收到相關政府部門對這項延期申請的負面意見。至於區內人士對與擬議發展有關的交通，環境及衛生問題所表示的關注，城規會於二零零三年八月二十二日批給規劃許可時已作出全面考慮。申請人於第 16 條及第 17 條規劃申請階段所提交的技術評估已證明擬議發展不會對附近地區造成負面的環境及交通影響。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年八月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 落實已獲接納的美化環境建議，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，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 按照城規會的規定，如批准這項規劃許可再延期，會超越 B 類修訂的範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展，可以根據《城市規劃條例》第 16 條提交一份新的申請。申請人應參考城規會規劃指引編號 35B 和 36A；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須就擬議構築物向元朗地政處申請短期豁免書。申請人須澄清現有圍板、排水設施及已種植的樹木是否位於有關地段的界線以內，以免侵佔毗連的政府土地。倘毗連的政府土地日後會受到申請地點影響，申請人便須就該部分的政府土地向元朗地政處申請短期租約。他亦提醒申請人短期租約不一定會批出。元朗地政處保留權利在適當情況下對非法佔用政府土地一事採取土地管制行動。此外，申請地點經由一條政府土地上的鄉村路徑通往洪志路。當局或會給予申請人非專用通行權。倘短期豁免書獲得批准，申請人須在豁免書有效期間負責在該政府土地上修築、保

養及維持一條通道。然而當局亦不保證申請人最終一定獲批給通行權；

- (c) 留意環境保護署署長的意見：
- (i) 根據《空氣污染管制條例》附表一，「總筒倉容量超過 50 公噸的工程，而在該等工程中，進行水泥處理...」屬於指明工序，須有指明工序牌照才可進行這項運作；
 - (ii) 根據《環境影響評估條例》附表二，「處理和製造水泥的總筒倉量超過 10 000 公噸的水泥廠或混凝土拌合廠」屬於指定工程項目，須有環境許可證才可進行有關建築工程及運作；以及
 - (iii) 應提醒申請人落實就申請編號 A/YL-PS/143 向城規會所提交的規劃綱領內擬議的環境緩解措施；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人在提交佔用許可證的申請前，須完成修築從洪天路通往申請地點至少闊 4.5 米的擬議通道，否則建築事務監督將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據《建築物條例》，擬議的混凝土配料廠、辦公室及任何擬進行的新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。申請人應遵守認可人士與註冊結構工程師作業備考第 255 號就混凝土配料廠所訂明的規定，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/687 在劃為「綜合發展區」地帶和「商業／住宅」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 A 分段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段、第 2415 號餘段、第 2416 號、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段和毗連政府土地關設臨時物流中心及貨櫃車停車場，以及露天存放貨櫃及建築材料並關設附屬車輛維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/687 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生告知，文件第 13.2(i) 段有一處手民之誤，應修訂為“in relation to (h) above...”。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) 關設臨時物流中心及貨櫃車停車場，以及露天存放貨櫃及建築材料並關設附屬車輛維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點和有關通道附近有易受影響的用途，預料會出現環境滋擾。二零一零年內亦有一宗針對申請地點的噪音投訴；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見，反對的理由是申請地點對環境造成損害，不符合該區的規劃意向。然而，提意見人誤以為申請地點屬城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，並認為申請地點不宜作露天貯物用途。提意見人建議倘這宗申請獲得批准，應訂定一項關於美化環境和設置周邊圍欄的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為此項臨時用途的申請可予以容忍三年。根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點主要位於第 1 類(99.4%)地區(只有極小部分位於第 2 類地區)。城規會規劃指引編號 13E 訂明，對於在第 1 類地區內的申請，如果政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，城規會通常會從優考慮。申請地點涉及小組委員會於二零零八年八月十九日在有附帶條件下就同一用途批准的申請編號 A/YL-HT/566。現時這宗申請旨在按照不同的布局，在申請地點上加建構築物。申請地點附近的地區現時主要用作露天貯物場、倉庫和停車場。就此，申請用途與附近地區並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」和「商業／住宅」地帶的規劃意向，因為在落實分區計劃大綱圖上有關地帶所指定的用途方面，目前並無已知的時間表。雖然申請地點有部分範圍侵佔了第 2 類地區的邊緣，但該處只用作申請地點的出入口，不會用作露天貯物用途。獲諮詢意見的相關政府部門(環保署署長除外)對申請沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處處長和路政署總工程師／新界西所關注的技術問題，可透過訂定文件所建議的規劃許可附帶條件而獲得解決。為解決環保署署長所關注的環境問題，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間，以及限制存放於申請地點的物料的堆疊高

度。自一九九九年以來，小組委員會曾批准作類似用途的先前申請編號 A/YL-HT/75、356、361、503、515 及 566。自批出先前許可後，規劃情況並無重大的改變。由於就申請編號 A/YL-HT/566 批出的規劃許可仍然有效(至二零一一年九月十九日)，而申請人仍未履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件，先前訂定的較短履行規劃許可附帶條件期限應獲保留。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於就申請提出的反對意見，申請地點周圍已根據先前的許可(申請編號 A/YL-HT/566)種植樹木，而規劃署亦建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交美化環境建議。至於就申請地點所在「綜合發展區」和「商業／住宅」地帶的規劃意向提出的意見，當局認為就申請批給臨時許可不會妨礙「綜合發展區」和「商業／住宅」地帶的規劃意向，因為在落實分區計劃大綱圖上有關地帶所指定的用途方面，目前仍未有已知的時間表。

43. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (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，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，在距離申請地點周邊五米的範圍內，所存放的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點任何樹木一米的範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/566 提供的現有排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月十三日或之前)，就根據申請編號 A/YL-HT/566 獲批准的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月十三日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境和保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月十三日或之前)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) 就上文(j)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)落實，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月十三日或之前)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；

- (m) 就上文(1)項條件而言，車輛進出通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)落實，而有關情況須符合路政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)、(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；
- (o) 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)、(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。

45. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人無法履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，日後提出的任何申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 須與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (c) 須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上，事先未取得他的批准，不得搭建任何構築物；須向他申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，以及把非法佔用申請地點範圍內政府土地的情況納入法定管制。假如地政處沒有接獲／批准任何短期租約／短期豁免書的申請，而上述地點上的違例事項繼續存在，他會考慮向佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條

款行動。申請地點可經其他私人土地前往。他不保證會給予通行權；

- (d) 須遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (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的道路／通道／路徑的土地類別；以及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；
- (f) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號（視乎何者配合鄰近地區現有的行人路而定），在位於流浮山道的出入口關設一條車輛進出通道。在申請地點的入口須實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經車輛進出通道流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (g) 須留意消防處處長就擬定消防裝置建議的規定（見文件附件 V）所提出的意見。詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，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，即申請人須清除申請地點上似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。批准這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例，對申請地點上現有的違例構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他法例採取適當的行動。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，以供批准。用作辦公室及倉庫的貨櫃視作

臨時構築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請人須為每幢建築物提供緊急車輛通道。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/689

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 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 89 號(部分)、第 91 號、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號、第 793 號及第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)、第 3442 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流場地、露天存放貨櫃，以及闢設貨櫃車停車場及附屬工場(修補輪胎、進行壓實工作及拆除包裝)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/689 號)

46. 小組委員會備悉申請人於二零一零年七月二十七日要求延期兩個月考慮申請，以便有較多時間修訂有關地點的布局。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意這宗申請應在收在申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/690

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 31 號餘段(部分)及第 32 號餘段、第 129 約地段第 2433 號(部分)、第 2436 號(部分)、第 2437 號(部分)、第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2447 號(部分)、第 2958 號(部分)、第 2959 號(部分)、第 2960 號、第 2961 號 A 分段(部分)、第 2961 號餘段(部分)、第 2962 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 2964 號、第 2965 號、第 2966 號、第 2967 號、第 2968 號 A 分段、第 2968 號 B 分段、第 2969 號、第 2970 號、第 2971 號、第 2972 號、第 2973 號、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2977 號 B 分段(部分)、第 2983 號餘段(部分)、第 2984 號、第 2985 號、第 2986 號、第 2987 號、第 2988 號、第 2989 號餘段、第 2991 號餘段(部分)、第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、第 2998 號、第 2999 號(部分)、第

3000 號餘段(部分)、第 3080 號(部分)、第 3081 號(部分)、第 3082 號 A 分段(部分)、第 3082 號 B 分段、第 3083 號、第 3084 號、第 3085 號、第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)及第 3088 號 B 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃、塑膠、建築材料、五金廢料、塑膠廢料及舊紙張製品，並闢設附屬物流場地和貨櫃維修工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/690 號)

48. 小組委員會備悉申請人於二零一零年七月三十日要求延期兩個月考慮申請，以便有較多時間解決文件第 1.2 段所載涉及第 129 約地段第 2993 號和第 2995 號的土地糾紛。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意這宗申請應在收在申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/200 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)闢設臨時私家車停車場(申請編號 A/YL-NSW/190)的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/200 號)

A/YL-NSW/201 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段

及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(申請編號 A/YL-NSW/191)的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/201 號)

50. 委員備悉這兩宗申請均由同一名申請人提交，而且性質相似，加上所涉地點相連，遂同意兩宗申請可一併予以考慮。

51. 秘書報告說，這兩宗申請旨在向城規會申請規劃許可，以便為根據申請編號 A/YL-NSW/190 闢設的臨時私家車停車場(申請編號 A/YL-NSW/200)，以及根據申請編號 A/YL-NSW/191 闢設的臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(申請編號 A/YL-NSW/201)續期兩年。由於元朗地政專員表示，所涉地點包括一些未有獲批給許可的政府土地，申請人於二零一零年七月二十九日要求延期兩個月考慮這兩宗申請，以便有足夠時間聯絡元朗地政專員和考慮修訂每宗申請的擬議布局。

52. 秘書表示其後發現這兩宗申請的許可將於二零一零年八月二十一日屆滿。倘這兩宗申請獲批准延期兩個月，則當申請人提交進一步資料和當小組委員會考慮進一步資料時，根據申請編號 A/YL-NSW/190 和 191 批出的規劃許可已經屆滿。規劃署已和申請人聯絡，並已獲申請人口頭上告知他準備撤回這兩宗申請，以待有關土地糾紛獲得解決。然而，城規會秘書處於二零一零年八月十三日接到申請人的來信，得悉申請人決定撤回延期申請，並希望繼續進行有關的申請。該信副本已在會上呈閱，供委員參考。由於通知期太短，規劃署無法在這次會議上提交關於這兩宗申請的文件以供小組委員會考慮。秘書遂建議延期一星期對申請作出決定，而有關申請將在二零一零年八月二十日舉行的城規會會議上提交委員考慮。

53. 經商議後，小組委員會決定延期一星期對有關申請作出決定，並同意在二零一零年八月二十日城規會舉行下次會議時，把申請提交城規會考慮。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/266 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗大棠紅棗田村第116約地段第5030號興建四幢屋宇(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/YL-TT/266號)

54. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年七月二十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人與區內居民及附近鄉村聯絡，回應他們所關注的問題。

55. 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；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/485 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第119約地段第989號(部分)及第990號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料及電池(連附屬工場活動)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/485號)

簡介和提問部分

56. 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及電池(連附屬工場活動)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點東面及附近一帶有住宅，容易受到影響，預計這宗申請會造成環境滋擾。該署亦在二零零九年收到一宗有關申請地點污染空氣的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由一名元朗區區議員提交，表示反對這宗申請，因為申請地點貼近民居，他擔心拆散電池會造成污染問題，影響居民。另一名提意見者是創建香港，表示反對這宗申請，原因是申請的用途會破壞環境，不符合該區的規劃意向，而且根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，不宜用作露天貯物。創建香港建議，如批准這宗申請，應加入一項條件，要求申請人採取美化環境措施及設置圍欄；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，認為可以容忍申請的臨時用途，為期三年。申請的貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸。設立此地帶是為了應付露天貯物的持續需求，而一般貨倉又不能存放有關貨物。再者，附近地區已有多個貨倉、露天貯物場及工場，發展項目與這些用途並非不相協調。由於該區暫無已知的發展計劃，而申請用途又只屬臨時性質，因此應不會妨礙落實該區的長遠用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但其實擬議發展項目只涉及關設密封式的貨倉貯物，住在最接近的那間屋的正是申請人一家，而且根據申請人的建議，申請地點不會在夜間、星期日及公眾假期運作，而附屬工場活動亦只會在貨倉內進行。此外，環保署署長也認為在申請地點貯存電池未必會對環境造成嚴重的問題，因為所貯存的並非舊電池，而且貯存電池的地

方會完全蓋好，地面亦會鋪好。為解決環境方面可能出現的問題，建議批給規劃許可時，加入附帶條件，包括限制作業時間、禁止在露天地方進行拆卸及工場活動、禁止貯存舊電池、電子零件及電子廢物，以及限制使用中型及重型貨車。其他經諮詢的政府部門大致上對這宗申請沒有負面意見。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長提出的技術關注，另建議加入相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交美化環境、排水設施、消防裝置的建議及樹木勘察報告，並落實有關建議。至於兩份公眾書，當中所提出的反對理由主要涉及環境、土地用途的協調及景觀和視覺的問題，經諮詢的相關政府部門對於這些方面大致沒有負面意見，而且環境、景觀及視覺方面的問題，可通過附加相關規劃許可附帶條件解決。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點貯存舊電池、電器、電視機、電腦顯示屏、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架作業；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交美化環境建議，包括一份樹木勘察報告，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的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，元朗地政處保留權利，如稍後確實在申請地點所在地段發現違例構築物，會對這些違例構築物執行管制行動。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點的違例事項正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而違例事項在申請地點繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請人亦須留意，通往申請地點須穿越屬政府土地的一大段不合規格的鄉村小徑，或由公庵路經其他私人土地前往。該處不會維修保養該路徑，亦不保證申請人享有該路徑的通行權；
- (d) 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；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 須遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 須留意所提交的美化環境建議應附有圖則，標示所有現有樹木，而為免與擬議栽種的樹木混淆，兩者須用不同符號標示，以作區分；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (i) 留意消防處處長對申請人擬備消防裝置建議時所須符合的要求而提出的意見，有關意見載於文件附錄 III。倘申請人擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有構築物如顯然未根據《建築物條例》取得許可，必須清拆。若擬進行任何新的工程，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。擬建的兩個貨倉及護衛員室／地盤辦公室／貯物室屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[茹建文先生於此時暫時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/486 在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第119約地段第320號(部分)、第322號A分段(部分)、第322號B分段(部分)、第323號(部分)、第324號(部分)、第325號(部分)及第1421號(部分)臨時露天存放建築材料、五金廢料及傢俬(連附屬場地辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/486號)

簡介和提問部分

60. 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) 臨時露天存放建築材料、五金廢料及傢俬(連附屬場地辦公室)，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」)並不支持這宗申請，因為申請地點西南面和東北面有易受影響的住宅用途，預計發展項目會對這些住宅的環境造成滋擾。過去三年，當局並無接獲有關申請地點的環境投訴；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，因為申請的用途會

破壞環境，並且不符合該區的規劃意向。此外，根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，申請地點屬於第 3 類地區，並不適宜用作露天貯物。該組織建議，小組委員會如批准這宗申請，應加上附帶條件，要求申請人美化環境，並在申請地點外圍設置圍欄；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為可以容忍申請的臨時用途三年。根據城規會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點大部分的土地位於第 1 類地區(約佔申請地點的 89.3%)。如申請地點屬第 1 類地區內，只要政府部門對擬議用途沒有很大的負面意見，而且附近的居民不予反對，或政府部門和附近居民所關注的問題能通過履行規劃許可所附帶的條件而解決，城規會通常會從優考慮有關申請。申請地點其餘的部分位於第 4 類地區(約佔申請地點的 10.7%)。涉及這類地區，除非情況特殊，否則通常會遭拒絕。由於申請地點大部分的土地均位於第 1 類地區，因此這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。在這部分的「未決定用途」地帶，亦曾有同類的申請獲城規會在有附帶條件下批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但其所在地區大致擬作露天貯物及港口後勤用途。當局把該區指定為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的交通容量。就此，運輸署署長對這宗申請並無負面意見。至於申請地點位於「鄉村式發展」地帶內的土地，元朗地政專員表示該處目前並無興建小型屋宇的申請。向這宗申請批給臨時的許可，並不會妨礙落實該區長遠的用途。發展項目附近混雜露天貯物場、貨倉和工場，所以發展項目大體上與附近的地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲環境問題的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，包括規限作業時間，禁止工場活動和貯存舊電子零件及電子廢物，以及限制使用重型貨車。經諮詢的其他相關政

府部門大致對這宗申請並無負面意見，但是為了解決政府部門提出的技術關注，建議在給予規劃許可時，加上相關的附帶條件。先前三宗提出把申請地點用作臨時露天貯物的申請均獲批給規劃許可，有關的申請編號為 A/YL-TYST/208、250 和 352。最後的一宗申請獲批給許可時，加入了有關美化環境、排水設施和消防安全的附帶條件，有關條件已經履行。至於有公眾以土地用途不協調及景觀和視覺受影響為理由而提出反對，當局在批給規劃許可時，可加入相關的附帶條件，以解決公眾所關注的問題。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 副主席引述文件第 13.2 段第(1)項條件，並詢問是否有被規劃事務監督撤銷規劃許可的個案，而在規劃許可撤銷後，申請人是否須立即撤出申請地點。秘書解釋，當局不時因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而撤銷其規劃許可。按照既定的做法，如發現申請人沒有在指定日期前履行申請獲批准時所附帶的規劃條件，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處會發信通知申請人，規劃許可已於同日撤銷，申請的用途不能繼續進行。至於該地點會否立即騰出，則視乎有關經營者的決定。規劃事務監督在搜集證據後，可按照情況所需，發出強制執行通知書，要求在指定期限內中止違例發展，並發出恢復原狀通知書，要求把有關地點恢復原狀。根據《城市規劃條例》，沒有遵從上述通知書的人士會受到檢控。

63. 茹建文先生引述文件第 13.2 段第(m)項條件，並詢問該項條件的用詞為何與文件第(1)項的規劃許可附帶條件不同。袁承業先生解釋，規劃許可附帶條件(1)項是用以規限一些並無設定期限的規劃許可附帶條件，申請人必須在整段規劃許可有效期內遵守這些條件，例如有關用途和作業時間的條件。規劃許可附帶條件(m)項則用以規限一些必須在指定期限內(如六個月或九個月)履行的條件。秘書補充說，規劃署先前已就有關撤銷許可的規劃許可附帶條件的用詞，徵詢律政司的意見。

64. 一名委員指出消防處並不反對這宗申請，並詢問如這宗申請獲得批准，申請人會有多少時間設置消防裝置。袁承業先生說，根據文件第(j)和(k)項規劃許可附帶條件的規定，申請人分別有六個月和九個月時間，提交和落實消防裝置建議。

65. 另一名委員要求澄清規劃事務監督執行管制行動的程序。秘書解釋，不屬於「現有用途」的發展項目，若不獲有關的法定圖則批准，又未經城規會批給規劃許可，會被視作「違例發展」，當局可執行規劃管制行動。當局會向有關的土地擁有人及／或經營者發出強制執行通知書，要求他們在指定日期前(通常是三個月)中止違例發展。秘書續說，規劃署轄下的中央執行管制及檢控組負責對確認的違例發展，進行日常的執行管制和檢控工作。如過了強制執行通知書指定的日期，違例發展仍繼續存在，規劃事務監督可對沒有遵從強制執行通知書的有關土地擁有人及／或經營者進行檢控。如有需要，規劃署會先徵詢律政司的意見，然後才採取法律行動，包括根據法院的程序發出傳票。

66. 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，為期三年，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點貯存舊電器、電視機、電腦顯示器、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常妥善護理申請地點上現時為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常妥善保養申請地點上現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未有遵守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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的其他用途／發展項目(包括貯存舊電子零件和設備)。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的建築面積超過 89.31 平方米，違反了向第 119 約地段第 323 號發出的短期豁免書第 3225 號的規定，當局會就此執行管制行動。當局亦會對第 119 約地段第 324 號上用作貯物房的違例構築物執行管制行動。相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書或申請修訂短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准上述申請，而申請地點內的違例構築物繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人執行適當的管制行動。此外，申請地點可經由一段較長的非正式鄉村道路到達。該道路從山下路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。元朗地政處不會為該道路進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (e) 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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵照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》最新版本，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意申請地點四周現有的樹木未得到妥善護理。植樹區須經常保持清潔整齊，貯存的物料和垃圾亦須遠離所有樹木的基部。申請人應種植新樹替代申請地點內的枯樹，並在美化環境建議中標示枯樹的位置；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在規劃許可有效期內，申請人須妥善保養申請地點現有的排水設施，不得對附近地區的排水情況及現有的排水設施造成不良影響。此外，發展項目在任何時間都不得阻礙源自或流經申請地點的地面水流和徑流。申請人如在其地段範圍外進行任何工程，亦須徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (k) 留意消防處處長就擬備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。申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須清拆申請地點上的違例構築物，不然，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動對付。此外，

批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例事項，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室或倉庫的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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，釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為所有建築物設置緊急車輛通道的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林永文先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。林女士、林先生和袁先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 20

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/20-2 申請就已核准的計劃(申請編號 A/I-MWI/20)作出 B 類修訂— 擬在劃為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶和「綜合發展區」地帶的馬灣馬灣地段第 151 號、第 214 號、第 215 號、第 218 號(部分)和地段第 219 號興建度假酒店和闢設附屬設施(都會規劃小組委員會文件第 A/I-MWI/20-2 號)

68. 秘書報告，這宗申請由馬灣農業有限公司提交，但與申請有關的一條車道亦同時涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)提交的另一個發展項目。鄭恩基先生近期與新鴻基公司有業務往來，已就此項目申報利益。鄭先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建度假酒店和闢設附屬設施——申請就已核准的計劃(申請編號 A/I-MWI/20)作出 B 類修訂；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對意見；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (d) 荃灣民政事務專員轉述區內人士的意見，有關意見摘錄如下：
 - (i) 荃灣區區議員支持有關建議；
 - (ii) 馬灣鄉事委員會主席表示，在諮詢工作完成後，發展商應向馬灣鄉事委員會及荃灣區議會簡介發展建議；
 - (iii) 珀麗灣業主委員會主席表示，申請書並無提供酒店專車行車安排的詳細資料，故此對有關項目不會影響馬灣現時交通狀況的結論，表示懷疑；以及
 - (iv) 珀麗灣業主委員會接獲進一步資料後，反對這宗申請，並指出資料中並沒有詳述兩條專車路線及行車安排，亦沒有任何數據，證明

道路可負荷日後的乘客量和車輛流量，因此，可能會令島上交通擠塞，甚至引致交通意外；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評審結果，並不反對這宗作出 B 類修訂的申請。現時這項 B 類修訂的計劃涉及二零零一年在有附帶條件下獲批給許可的擬議度假酒店發展項目，修訂項目主要包括更改出入口的位置、內部道路的布局和上落客貨設施，以及更改建築物的數目。至於其他修訂，包括減少總樓面面積和酒店房間的數目、更改建築物的高度和樓層數目、用途類別和組合、更改處所內部間格和布局、更改私人休憩用地的位置，以及更改保護樹木和園景設計總圖，均屬 A 類修訂，無須再向城規會提出申請。作出上述改動後，申請地點的最高地積比率為 0.4 倍，擬議建築物的最高建築物高度不超逾 20 米，兩者均符合「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的規定。經諮詢的相關政府部門大致上不反對擬議的 B 類修訂，亦沒有提出負面意見。政府部門提出的要求和所關注的技術問題，可藉着附加相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款解決。建議的附帶條件及指引性質的條款載於文件內。至於區內人士關注的運輸安排問題，只要加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交詳細的交通安排資料，便可解決。此外，運輸署署長原則上不反對擬議的修訂，並要求申請人在稍後階段，經車輛許可證系統就擬議度假酒店的運輸安排向該署提出申請。由於出入馬灣的車輛須受出入管制，申請人須準備為擬議度假酒店制定通道管制機制，以便向運輸署提出申請。該署亦建議申請人就影響珀麗灣的交通和運輸安排的細節，徵詢珀麗灣業主委員會的意見。

70. 蔡德基先生提述文件所載的指引性質條款第(c)項，表示運輸署並不負責管理鄉村道路，故此當局無須要求擁有人把圖則提交運輸署審批。他續說，鄉村道路一般由相關的民政事務處負責管理。茹建文先生表示，該項指引性質的條款只反映荃灣葵青地政專員的意見，因此修訂荃灣葵青地政專員就這宗申

請提出的意見並不適當。秘書表示，加入該項指引性質的條款，只為提醒申請人留意荃灣葵青地政專員的意見，政府部門之間的分工問題，應在批地階段由政府內部自行解決。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年十月五日止。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) 根據下列(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(i)、(l)及(n)項的規劃許可附帶條件，提交經修訂的總綱發展藍圖，並落實該圖的各項建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議發展項目的詳細布局和設計資料，而有關資料必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實園境設計總圖，包括樹木調查報告及保護樹木計劃，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保育申請地點內的馬灣窑址的建議，而有關建議及落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及採取噪音消減措施，而有關設計及措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並設置排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並設置污水收集設施，而有關設計及設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (h) 在考慮其他已規劃的發展項目及其發展計劃後，就擬議發展項目對馬灣供水系統的影響，提交一份評估報告，如有需要，須改善供水系統，以配合擬議發展項目對供水的額外需求，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 設計並設置緊急車輛通道、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；
- (j) 提交發展計劃，並根據該計劃落實擬議發展項目，而有關計劃及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 提交酒店專車服務路線、運輸計劃及位於珀麗灣或附近的乘客落客區的詳情，而有關資料必須符合運輸署署長及地政總署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並闢設停車處、上落客貨區及避車灣，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 提交並落實交通和運輸管理計劃，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (n) 重置現有由申請地點通往馬灣舊村的行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據城規會附加的規劃許可附帶條件修訂總綱發展藍圖。根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡快把其就履行相關規劃許可附帶條件所作的建議納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 在落實計劃前，須分別與當地村民及漁民解決風水及避風塘受影響的問題；

- (c) 留意荃灣葵青地政專員的意見，有關地段的擁有人須通過圖則及其他所需資料，向必須包括運輸署、消防處及屋宇署的相關政府部門證明現有鄉村道路符合所需的標準，以配合擬議的度假酒店發展項目。該地段的擁有人若須改善現有鄉村道路，以符合政府部門對通道標準的要求，則須向該處申請換地或地役權。該處會根據香港法例第 370 章處理有關申請，如申請獲得許可，申請人便須履行政府附加的條款和條件，包括須支付地價和費用。該處並不保證有關申請會獲批准；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，通往申請地點的通道必須是一條至少闊 4.5 米的指定街道。認可人士須證明該通道已符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-111 號的規定，否則該署不會根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條考慮擬議的酒店發展項目。在計算上蓋面積和地積比率時，內街／道路所佔面積應從地盤面積中扣除。他提醒認可人士須遵守《建築物(規劃)規例》關於提供天然通風的規定。在提交建築圖則時會提供詳細的意見，待建築事務監督批准；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須經車輛許可證系統就擬議度假酒店向運輸署提出申請，而有關申請須符合運輸署署長的要求。由於出入馬灣的車輛須受出入管制，因此，申請人亦須制定通道管制機制，以便向運輸署提出申請。申請人須詳細說明會採取何種措施，鼓勵酒店住客使用渡輪服務，因為渡輪載客量多，在繁忙時間，應作為馬灣的主要交通工具，這樣可避免加劇青嶼幹線的負荷；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須留意他先前就空氣質素、噪音、污水及水質問題提出的意見詳情；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人根據《旅館業條例》申領牌照時，應把建築事務監督發出的佔用許可證的副本提交消防處。通過同一宗申請而獲發出

牌照的範圍必須相連，當中沒有其他私人住宅或與申請人所經營的酒店業務無關的用途分隔。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的正式牌照申請後，會派員進行實地視察，然後訂定建築物安全及消防安全規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有及擬鋪設的水管受擬議發展項目影響。申請人須向該署提交水管改道建議，詢問該署的意見和徵求同意。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)。申請人須承擔水管改道工程的費用。有關水管可能會與擬議的修復及更換水管工程第 4 階段所鋪設的水管接鄰，所以申請人須聯絡水務署總工程師／顧問工程管理，以解決可能產生的問題；
- (i) 申請人應在完成諮詢工作後，向馬灣鄉事委員會和荃灣區議會簡介發展建議；以及
- (j) 申請人應諮詢珀麗灣業主委員會的意見，並就專車路線、運輸計劃及位於珀麗灣或附近的乘客落客區的安排細節，徵求珀麗灣業主的同意。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議，解答委員的詢問。李先生此時離席，而鄭恩基先生則於此時返回會議席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士和丁雪儀女士此時應邀出席會議。]

議程項目 21

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/3C 號)

73. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年七月二十八日第四次要求延期多兩個月審議這宗申請，讓申請人有更多時間準備補充資料，交代尚未就政府部門提出的意見作出回應的事項。

74. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會審議。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。由於已給予申請人共八個月時間，因此，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 22

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/13

申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》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/13C 號)

75. 小組委員會得悉，申請人分別於二零一零年七月二十七日及八月四日要求再次延期 12 個月審議這宗申請，讓申請人有更多時間對申請地點進行全面的生態調查，以回應發展局發展機遇辦事處於二零一零年七月轉達的環境保護署的意見。

76. 一名委員得悉，申請人已多次要求延期審議這宗申請，並詢問進行生態調查是否部門新近的規定。秘書回應說，申請地點涵蓋易受影響的地區，申請人最近得悉須對申請地點進行全面的生態調查，為期 12 個月，以便有充分理據支持他的建議。另一名委員認為申請地點有濕地和具重要生態價值的雀鳥棲息，故該項生態調查是必要的。

77. 經進一步商議後，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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會審議。小組委員會亦同意告知申請人有 12 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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/709 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I4室經營商店及服務行業(理髮店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/709 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(理髮店)；
- (c) 政府部門的意見——從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為沒有設置與工業處所分隔開的逃生通道；
- (d) 在法定公布期內，當局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——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不支持這宗申請。「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付製造業的需求。不過，如果向城規會提出申請在此地帶的工業樓宇內進行商業用途，城規會會按個別情況及有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載的規劃評審準則考慮申請後，或會批給許可。根據該項城規會規劃指引，申請人應向消防處證明申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。雖然申請處所可經所在工業樓宇內走廊旁邊的門廊前往，但消防處不支持這宗申請，因為申請處所並沒有與工業用途部分分隔開的逃生通道。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔開的逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的理髮店用途不可接受。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/196 擬在劃為「工業」地帶的
粉嶺樂業路 33 號豐隆廣場(第 1 期)3 樓
305B 室
關設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/196 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，文件第 7 頁的替代頁已於會前發給委員。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) 擬關設臨時辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，該名市民表示支持這宗申請。北區民政事務專員表示，北區區議員表明支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席、香港新界北區廠商會主

席、塘坑居民代表和崇謙堂(西)居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，並不反對這宗申請。雖然擬議的辦公室位於一幢工業樓宇的 3 樓，但申請人已確切地表示該辦公室只會用來辦公及作為北區的財務機構和銀行的轉介中心，不會安排在該辦公室內與顧客直接接觸，而且該辦公室已設置消防花灑等滅火設施，而申請人亦會按照消防處的建議作出所需的改善。因此，消防處處長並不反對這宗申請。規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，限制擬議辦公室的用途和運作時間，並規定申請人提交消防裝置建議及設置消防裝置。以擬議發展項目細小的規模及運作性質而言，應不大可能會對附近地區造成負面影響。運輸署和環境保護署等有關政府部門並沒有反對這宗申請，或提出意見，當局亦沒有接獲區內人士或公眾反對擬議發展項目的意見。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人提交的資料所述，申請處所應只用作區內財務機構和銀行的轉介中心；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請處所進行夜間作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就擬議的辦公室發展項目向北區地政專員申請臨時豁免遵守有關的用途限制和其他相關的契約條件；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，他提醒申請人要徵求認可人士對下述規定的意見：
 - (i) 須遵照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定，設置逃生途徑；
 - (ii) 須遵照《1996 年耐火結構守則》和《建築物(建造)規例》第 90 條的規定，把辦公室和 3 樓現有工場的餘下部分以耐火時效兩小時的分隔牆隔開；以及
 - (iii) 須遵照《建築物(規劃)規例》第 30 條的規定作出安排，使擬議的辦公室有天然的照明和通風；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關的工業樓宇位於抽洪集水區內。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/410 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段
(部分)、第 1846 號餘段(部分)、第 1850 號
(部分)、第 1851 號(部分)、第 1852 號 B 分
段餘段、第 1852 號 B 分段第 1 小分段餘段
及毗連政府土地
興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/410B 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——由於有關地點屬於「優質」的農地級別，復耕潛力高，故此漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請。運輸署署長認為新界豁免管制屋宇的發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內，如當局批准現時這個發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例。因此，他對這宗申請有所保留；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份表示對這宗申請沒有意見，另一份意見書則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目與有關地點所屬地帶的規劃意向並不協調，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以致影響居民的居住環境和福祉。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及簡頭村的原

居民代表和居民代表均反對這宗申請，因為申請地點不在「鄉村範圍」內，而發展項目亦可能會令交通設施不勝負荷。簡頭村的村代表十分擔心交通流量增加會令環境惡化；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，並不反對這宗申請。申請地點大部分地方(約 78.2%)及全部八幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於簡頭村的「鄉村範圍」，而該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付興建村屋的需求。因此，小組委員會可從寬考慮這宗申請。雖然擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但應留意的是，申請地點就在簡頭村「鄉村式發展」地帶北鄰，而擬議的小型屋宇發展項目與附近的其他村屋亦非不相協調。此外，先前有一宗擬在申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請(編號 A/NE-LYT/389)，亦獲得批准，而自該宗申請獲得批准以來，規劃情況並無改變。小組委員會亦曾在有附帶條件的情況下，批准同一「農業」地帶內同類的小型屋宇申請。雖然運輸署署長對這宗申請有所保留，但申請地點在簡頭村鄉村範圍的北面，直接毗連沙頭角公路一馬尾下段，而預計擬議發展項目帶來的交通量不會很大。要處理渠務署總工程師／新界北關注的問題，小組委員會可加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實排水建議，並告知申請人，排水建議要解決擬議小型屋宇發展項目和現有河道接鄰所產生的問題。至於有公眾提出反對申請的意見，應留意的是，擬議的小型屋宇發展項目與鄰近的村屋並非不協調，預計不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重的負面影響。對於這宗申請，有關政府部門並沒有提出負面意見，亦沒有表示反對。申請地點大部分地方及全部八幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均位於簡頭村的「鄉村範圍」，而北區地政專員亦不反對這宗申請。此外，預計擬議發展項目帶來的交通量不會很大，而環保署署長亦已表示，單是這宗申請應不大可能造成嚴重的污染。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月十三日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、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；以及
- (c) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應盡可能把現有樹木保留在原來的位
置，並加以保護，以免樹木因建築工程而受到損
害。倘不可能把申請地點的樹木保留在原來的位
置，申請人便要提出在申請地點移植樹木的建議，
還要沿申請地點周邊栽種植物來美化環境，讓擬議
的發展項目有屏障和綠化效果；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為供水給發展項目，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；
以及

(ii) 擬議發展項目位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內。

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：

(i) 由於擬建的小型屋宇可能會影響現有河道，故申請人應改變河道的流徑，或改變擬建的小型屋宇的位置，使屋宇和河道之間保持距離。他建議屋宇與河道之間應留有的 3.5 米的距離；以及

(ii) 排水建議應詳細說明會如何處理現有河道的問題，藉以確保現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流能被阻截，並經合適的排放點排走；以及

(d) 留意有關規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 26 及 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/422 在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段、第 842 號餘段、第 844 號餘段及第 854

號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/422A 號)

A/NE-LYT/423 在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 756 號、第 792 號餘段、第 803 號餘段、第 838 號 A 分段、第 839 號、第 840 號、第 841 號 A 分段、第 842 號 A 分段、第 843 號及第 844 號 A 分段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/423A 號)

89. 由於知道這兩宗由同一名申請人提交的申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，委員同意一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

90. 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) 在兩個申請地點各關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路均有易受影響的設施，預計會對環境造成滋擾。不過，過往三年，當局並無接獲有關申請地點造成污染的投訴；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾意見書。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、馬料水新村居民代表和原居民代表，以及虎地排的居民代表和原居民代表反對這兩宗申請，因為擬議貨倉可

能會造成環境污染及滋擾，並會對道揚路和凱榮路的交通造成不良影響，而且道揚路和凱榮路屬於私家路，有需要事先取得兩條道路的擁有人的同意；此外，發展項目不符合申請地點所在地帶的土地用途；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，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。雖然申請所涉的臨時貨倉用途不符合「住宅(丙類)」及「農業」地帶的規劃意向，但規劃署認為對申請批給有效期為三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」及「農業」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點位於「住宅(丙類)」地帶的邊緣，而且既沒有已知的住宅發展計劃，也沒有農業活動。由於申請地點的復耕潛力低，所以漁農自然護理署署長對於兩宗申請，並沒有強烈的負面意見。申請所涉的臨時貨倉與附近土地的用途並非不相協調，也不大可能對周圍地區的交通、排水及景觀造成嚴重的不良影響。對於兩宗申請，有關政府部門大致沒有負面意見，亦未有提出反對。一九九一至二零零五年期間，曾有申請涉及申請地點，當中與編號 A/NE-LYT/422 的申請有關的包括編號 IDPA/NE-LYT/6、A/NE-LYT/260、278 及 300 的申請；而與編號 A/NE-LYT/423 的申請有關的則包括編號 IDPA/NE-LYT/5、A/DPA/NE-LYT/35、A/NE-LYT/277 及 301) 的申請。這些申涉及闢設臨時製品工場及貯存木製和製傢具的貨倉，全部均獲小組委員會批准，而最後兩宗申請(編號 A/NE-LYT/300 及 A/NE-LYT/301) 獲批准後，申請人亦已履行全部有關的規劃許可附帶條件。自上述申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有改變。這次兩宗申請涉及的臨時貨倉，其性質類似先前獲批給規劃許可的用途，而且，整體總樓面面積比先前的申請更有所減少。雖然環保署署長不支持這兩宗申請，但過往三年並無有關申請地點造成污染的投訴記錄。至於環保署署長擔心周圍地區的環境可能受到滋擾的問題，其實可通過附加規劃許可附帶條件解決。有區內人士反對有關申請，

主要理由是申請所涉的臨時貨倉會對交通造成不良影響,並會產生噪音滋擾,破壞寧靜環境。不過,有關的政府部門,包括運輸署署長和路政署總工程師/新界西均不反對這兩宗申請,而且,區內人士所關注的環境問題,亦可通過附加規劃許可附帶條件解決。

91. 經北區民政事務專員轉達,蔡德基先生得知有區內人士指出道揚路和凱榮路屬於私家路,故他建議,倘有關申請獲得批准,應附加一項指引性質的條款,要求申請人查核道揚路和凱榮路所在土地的類別,並問明該兩條道路的管理和維修保養責任誰屬。委員表示同意。

商議部分

92. 經商議後,小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容,批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質,為期三年,至二零一三年八月十三日止,並須附加下列條件:

編號 A/NE-LYT/422 的申請

- (a) 在規劃許可有效期內,不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業;
- (b) 在規劃許可有效期內,不得於星期日及公眾假期在申請地點作業;
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間,重型貨車/貨櫃車不得進入申請地點;
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間,長度超過 7.5 米的車輛只准使用道揚路的進出通道;
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間,不得在申請地點露天存放物料;

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦零件或其他電子廢料；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，設置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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及

- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

編號 A/NE-LYT/423 的申請

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，重型貨車／貨櫃車不得進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過 7.5 米的車輛只准使用凱榮路的進出通道；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦零件或其他電子廢料；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，設置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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年二月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

93. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

編號 A/NE-LYT/422 的申請

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意北區地政專員的意見，倘這宗申請獲批給規劃許可，北區地政處將處理放寬准許用途的申請，並把建築面積超出規限的地方納入規管範圍；

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

- (i) 現有標稱直徑為 80 毫米的水管將會受到影響。水務署人員或獲該署授權的承辦商可隨時進入有關範圍，以便建造、檢查、運作、保養及維修水管。由於附近沒有未撥用的土地，故此無法進行水管改道工程；
- (ii) 為向發展項目供水，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；
- (iii) 擬議發展項目位於抽洪集水區內；以及
- (iv) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

- (i) 須清拆申請地點內所有違例構築物；
- (ii) 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；以及
- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連及接達一條不少於 4.5 米闊的街道，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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；

- (e) 留意消防處處長就消防裝置建議提出的以下意見：
- (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN 1838，為整幢樓宇裝設足夠的應急照明設施；
 - (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號的規定，裝設足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002 + A2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 裝設由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆所在的位置應在圖則上清楚標示；
 - (v) 根據樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具。有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示；以及
 - (vi) 遵照英國標準 EN 12845:2003 及消防處通函第 3/2006 號，在整幢樓宇裝設自動花灑系統。樓宇的用途分類及花灑水缸的容量須清楚述明。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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡快植樹替補申請地點內的枯樹；
- (g) 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》所建議的紓減環境

影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及

- (h) 向地政監督查核通往申請地點的道揚路和凱榮路所在地點的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明這兩條路的管理和維修保養責任誰屬。

編號 A/NE-LYT/423 的申請

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意北區地政專員的意見，倘這兩宗申請獲批給規劃許可，北區地政處將處理放寬准許用途的申請，並把建築面積超出規限的地方納入規管範圍；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，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；
 - (ii) 擬議發展項目位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 須清拆申請地點內所有違例構築物；
 - (ii) 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；以及

- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連及接達一條不少於 4.5 米闊的街道，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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；

(e) 留意消防處處長就消防裝置建議提出的以下意見：

- (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN 1838，為整幢樓宇裝設足夠的應急照明設施；
- (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號的規定，裝設足夠的方向指示牌及出口指示牌；
- (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002 + A 2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- (iv) 提供由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆所在的位置應在圖則上清楚標示；
- (v) 根據樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具。有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示；以及

- (vi) 遵照英國標準 EN 12845:2003 及消防處通函第 3/2006 號，在整幢樓宇裝設自動花灑系統。樓宇的用途分類及花灑水缸的容量須清楚述明。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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡快植樹替補申請地點內的枯樹；
- (g) 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》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (h) 向地政監督查核通往申請地點的道揚路和凱榮路所在地點的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明這兩條路的管理和維修保養責任誰屬。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/425 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭新圍第 83 約政府土地闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/425 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士說，文件第 5 及第 6 頁的替代頁已在會議前送交委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議公用事業設施裝置(電力組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——當局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公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所述的評審結果，不反對這宗申請。擬設的變電站屬於小型變電站，爲了能向申請地點鄰近一帶的現有鄉村和未來發展項目提供足夠和可靠的電力，該變電站實有需要闢設。擬議的發展項目與周邊地區的鄉村特色並非不相協調。以擬設變電站的性質、細小的規模和設計而言，這個擬議用途應不大可能會對周邊地區造成不良影響。因此，經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見。規劃署建議種植花卉樹木，以作爲屏障及綠化環境。此外，亦建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。區內人士對於這宗申請，一是表示支持，一是沒有意見。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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八月十三日止。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；以及
- (b) 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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，在擬議的工程施工前，申請人須根據集體牌照機制，向地政總署申領挖掘許可證，以鋪設地下電纜；
- (b) 留意運輸署署長的意見，為道路安全起見，電力組合式變電站與鄰近的道路、行人徑或通道之間須留有最少一米的距離；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 地盤平整工程和建築工程產生的所有廢土必須蓋好，並採取保護措施，以免附近任何水道受到污染或出現淤積情況；
 - (ii) 申請人須遵照《水污染管制條例》有關污水排放的最新規定；
 - (iii) 禁止貯存及排放毒物及可燃或有毒溶劑、石油或焦油或任何其他有毒物質；以及
 - (iv) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。消防處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。

[劉志宏博士和馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/338 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 82 約地段第 1353 號餘段(部分)、第 1355 號(部分)、第 1356 號餘段(部分)及第 1357 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放環保回收舊電器和五金，並附設工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/338 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示文件第 11 及第 12 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) 臨時露天存放環保回收舊電器和五金，並附設工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點並無正式的車輛通道連接。申請人應說明車輛通道的安排，包括通往申請地點的道路路線及使用該通道的車輛類別，供該署進一步考慮。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預料會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，理由是申請地點屬「優質」級別的農地，復耕潛力高；

[邱榮光博士此時暫時離席；劉志宏博士和馬詠璋女士此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份公眾意見書由一名市民提交，表示對這宗申請

沒有意見；另一份由創建香港提交的公眾意見書則反對這宗申請，理由是申請用途不符合申請地點所在地帶的土地用途；以及申請地點位於露天貯物規劃準則所訂定的第 3 類地區，並不適宜用作露天貯物。北區民政事務專員表示，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和大埔田的居民代表均沒有就這宗申請提出意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。申請所涉的發展項目並不符合打鼓嶺地區內「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點屬「優質」級別的農地，復耕潛力高。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而申請人並無提交任何技術評估資料／建議，證明擬議用途不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。運輸署署長和環保署署長均不支持這宗申請。申請地點先前有三宗申請(編號 A/NE-TKL/244、257 及 262)涉及同類露天貯物用途，該等申請被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回，主要理由是有關申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會所頒布的規劃指引，因為先前並無獲批給規劃許可，而申請人亦未能證明擬議發展項目不會對附近地區造成負面的影響。在先前的申請被拒絕後，規劃情況並無重大的改變。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請用途不符合坪輦和打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向，有關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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而申請人亦未能證明擬議發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/339 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺仔村第 76 約地段第 1918 號(部分)填土(2.5 米)以作行人通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/339 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士說，文件第 12 頁的替代頁已在會上提交，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議填土(2.5 米)以作行人通道；

- (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，因為申請地點及鄰近一帶的農業活動仍然活躍，而申請地點的復耕潛力亦高。此外，在申請地點範圍內／毗鄰的水道和樹木可能會受到影響。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留，因為申請書內並無夾附排水影響評估資料，以評估該區的排水特性，亦沒有提出排水建議及其他必需的防洪紓解措施，以紓解區內居民面對水浸次數可能增加的風險。由於申請人沒有提供有關通道的詳細資料，例如通道的定線和每日的行人流量，運輸署署長對這宗申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的填土工程會令現有成齡樹的狀況受到不良影響，並改變現有的景觀特色，以及影響鄰近鄉村的景觀和視覺效果；
- (d) 當局在法定公布期內接獲六份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請，但沒有說明理由，其餘五份則分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、一羣居於白田新村和白田村的居民（連同十個簽署），以及一羣橫山腳新村的居民(連同 138 個簽署)，均表示反對這宗申請，理由包括申請人沒有提供闢設行人通道的理據、引起健康和安全問題，以及擬議的填土工程影響排水及農業和生態。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、相關的北區區議員，以及嶺仔村原居民代表和居民代表都對這宗申請沒有意見，但他們其中一人認為，有大量重型車輛行駛，會對村民構成危險和不便，也會損毀行人徑，這些問題值得當局考慮。橫山腳村原居民代表亦不反對這宗申請，但認為應保持行人徑暢通無阻。此外，北區民政事務處收到一名公眾人士的來電和一名公眾人士的反對信件，表示反對這宗申請，因為申請人有可能會砍伐申請地點的樹木，而有關工程會對附近居民的四周環境造成滋擾。他們亦質疑是否有需要建造行人通道，並指有關工程會增加周邊地區水浸的風險；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所述的評審結果，不支持這宗申請。申請人建議在總面積約 2 077 平方米的申請地點進行填土(深度 2.5 米)，以闢設行人通道，但申請書內沒有理據支持有需要闢設這條行人通道。此外，申請書亦沒有提供有關填土所用物料和行人通道的詳細資料，例如該通道的位置、定線和闊度。運輸署署長質疑這項工程是否只為闢設行人通道而進行。現時已有行人徑連接申請地點南面和東面的村屋，其中一條橫跨申請地點的西部。申請所涉的發展項目並不符合坪輦及打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有很高的復耕潛力。申請書內並無在規劃方面提供充分理據，令當局要偏離此規劃意向。申請地點毗鄰現有一條河道。擬議的填土工程不會設置適當和足夠的排水設施，周邊地區的排水特性會因此而有所改變，導致鄰近地區容易水浸。因此，渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，而漁護署署長亦關注施工期間有關的水道可能受到影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的填土工程將會移除申請地點的大量植物，令申請地點周邊現有的成齡樹受到影響，從而影響鄰近一帶的景觀和視覺效果。倘批准這宗申請，會為日後在「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對鄰近地區的排水和景觀造成不良影響。此外，區內村民和環保團體亦強烈反對這宗申請，主要理由包括支持進行擬議填土工程的理據薄弱、擬議的填土工程會危及村民、水浸問題將會更加嚴重，以及令林地、農地和天然河流相繼消失。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合坪輦及打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向，因為設立此地帶的目的，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無在規劃方面提供充分理據，令當局要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的填土工程很大可能會令周邊地區在暴雨期間水浸。申請人並無提交資料，證明擬議的填土工程不會對周邊地區的排水造成不良影響；
- (c) 擬議的填土工程可能會影響申請地點周邊現有的樹木，並會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為日後「農業」地帶內的可類申請立下不良先例，長此下去，可能會對周邊地區的排水和景觀造成不良影響。

議程項目 31 及 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/412 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑九龍坑村第 9 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-KLH/412 號)

A/NE-KLH/413 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑九龍坑村第 9 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-KLH/413 號)

104. 委員知悉，由於這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，委員同意一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示，有關編號 A/NE-KLH/412 申請的文件第 12 頁的替代頁及有關編號 A/NE-KLH/413 申請的文件第 11 和 12 頁的替代頁已於席上呈交委員參閱。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) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這兩宗申請，因為擬議小型屋宇發展項目位於陡峭的天然山坡下面，須進行天然山坡災害研究，以便按情況採取適當的紓緩措施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為批准申請會為區內其他小型屋宇的申請立下不良先例，導致鄉村發展項目進一步侵佔該「綠化地帶」；

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，其中兩名提出意見的市民表示反對這兩宗申請，理由是申請地點位於政府土地上，發展項目與所在地帶的土地用途不符，倘批准這兩宗申請，可能會影響鄉村寧靜的環境。另一提出意見者為嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)，該農場表示擔心擬議發展項目會涉及砍伐樹木，累積影響所及，會有損「綠化地帶」的功能和價值。另外，提出意見的創建香港亦反對這兩宗申請，因為申請地點劃為「綠化地帶」，而且該區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——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬建小型屋宇的覆蓋

範圍完全位於九龍坑老圍、九龍坑新圍及元嶺的「鄉村範圍」內，而這些鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此，這兩宗申請大致上符合「有關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」。大埔地政專員不反對這兩宗申請。雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但擬議發展項目與現有的鄉村環境配合，而且不會廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，因此，這兩宗申請大致上符合城規會有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。申請地點東面現時已有三幢屋宇，而申請地點現時是有草覆蓋的空置土地。漁護署署長對這兩宗申請沒有特別意見。由於渠務署總工程師／工程管理表示兩個申請地點附近均會設置公共污水渠接駁點，故此，水務署總工程師／發展(2)及環境保護署署長均不反對這兩宗申請。由於申請地點位於陡峭的天然山坡下面，建議批給兩宗申請的規劃許可都加上附帶條件，規定申請人提交天然山坡災害研究，並根據土力規劃檢討報告的結果，落實相關的紓緩措施。雖然嘉道理農場擔心會有樹木被砍伐，對附近的原木林造成不良影響，但其實申請地點內並沒有樹木，而且擬議發展項目亦未必會對該區現有的鄉郊景觀造成重大影響。申請人亦已表明，擬議發展項目並不涉及砍伐樹木，亦不會影響周圍地區的樹木生長。雖然有兩份公眾意見書分別以申請地點屬於政府土地及擔心擬議發展項目會對交通造成不良的累積影響為理由而提出反對，但其實土地擁有權並非城規會的主要考慮因素，況且這兩宗申請各只涉及一幢小型屋宇，預計擬議發展項目不會大幅增加交通量。有關的政府部門沒有對這兩宗申請提出反對／負面意見。由於最近在同一「綠化地帶」內及附近地區有數宗同類的小型屋宇申請(編號 A/NE-KLH/357、401 及 408)都因為大致上符合臨時準則，而獲小組委員會批准，因此，小組委員會對於現時這兩宗申請，亦應作出相同的考慮。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

106. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可的有效期均至二零一四年八月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這兩項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩項許可都須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告所提出的紓緩措施，而有關研究報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

編號 A/NE-KLH/412 的申請

- (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，以便接駁公共污水收集網絡；

- (c) 由於把擬議污水駁引設施接駁至日後落成的公共污水收集系統或會影響政府土地，因此申請人須先取得大埔地政專員的書面允許和同意，才可施工；
- (d) 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；
- (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」，以免干擾及污染附近具有重要生態價值的河流；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會將最新進度通知所有相關的村代表；
- (g) 留意文件附錄 VI 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (h) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，由於擬議小型屋宇非常接近「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」(渠務署合約編號 DC/2006/09)的施工範圍，故此申請人須與渠務署排水工程部保持緊密聯絡，以便統籌有關工程；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，待「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」工程計劃完成現正鋪設的排水道後，申請地點將可接駁雨水駁引設施；
- (j) 申請人須提交土力規劃關檢討報告，以評估擬議發展項目所面對的天然山坡風險，報告的主要內容須參照土力工程處發出的有關指引(文件的附錄 VIII)。申請人須視乎該檢討報告所載的結果，按

需要進行天然山坡災害研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分；以及

- (k) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

編號 A/NE-KLH/413 的申請

- (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，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人須重新提交小型屋宇申請，供大埔地政專員考慮；
- (d) 由於把擬議污水駁引設施接駁至日後落成的公共污水收集系統或會影響政府土地，因此申請人須先取得大埔地政專員的書面允許和同意，才可施工；
- (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」，以免干擾及污染附近具重要生態價值的河流；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會將最新進度通知所有相關的村代表；
- (h) 留意文件附錄 VI 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；

- (i) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，由於擬議小型屋宇非常接近「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」(渠務署合約編號 DC/2006/09)的施工範圍，故此申請人須與渠務署排水工程部保持緊密聯絡，以便統籌有關工作；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，待「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」工程計劃完成現正鋪設的排水道後，申請地點將可接駁雨水駁引設施；
- (k) 申請人須提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目所面對的天然山坡風險，報告的主要內容須參照土力工程處發出的有關指引(文件的附錄 VIII)。申請人須視乎該檢討報告所載的結果，按需要進行天然山坡災害研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分；以及
- (l) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/401

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路第 16 約地段第 228 號(部分)、第 230 號、第 231 號(部分)及毗連政府土地興建兩幢屋宇(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-LT/401A 號)

109. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年八月六日要求小組委員會延期兩個月審議這宗申請，以便有更多時間準備進一步的資料，以支持這宗申請。

[林群聲教授此時暫時離席。]

110. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會審議。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。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/315 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督村毗連第 28 約地段第 882 號的政府土地闢設臨時「食肆(餐廳戶外座位區)」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/NE-TK/315 號)

111. 劉志宏博士現時與這宗申請的顧問(力特斯綜合設計及項目管理顧問)有業務往來，故已就這宗申請申報利益。小組委員會得悉劉博士已暫時離席。

簡介和提問部分

112. 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) 為批給臨時「食肆(餐廳戶外座位區)」的規劃許可續期三年；
- (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，當局沒有接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評審結果，認為申請地點的臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途可再予以容忍三年。申請地點位於大美督村邊緣，毗連鄉村通道。臨時食肆的戶外座位區附近主要是村屋，其中大部分的地下一層已改作餐廳，而對開的露天範圍亦闢作餐廳的戶外座位區。因此，該臨時食肆的戶外座位區與這些用途並非不相協調。申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件，而履行的情況亦符合相關政府部門的要求。臨時食肆的戶外座位區應不大可能會對該區造成不良影響和對鄰近居民構成環境滋擾。當局亦沒有接獲政府部門提出的負面意見、公眾的意見和涉及申請地點的環境投訴。自先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。由於申請的用途屬臨時性質，即使現有的臨時用途延續多三年，也不大可能會妨礙落實申請地點用作「鄉村式發展」的規劃意向。

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月二十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，有關發展項目與南面現有的鄉村道路之間，須經常留有 1.6 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點完成渠務接駁工程後設置的排水設施須經常進行維修保養；

- (c) 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；以及
- (d) 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。

[林群聲教授及劉志宏博士此時返回會議席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/448 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半山洲第 21 約地段第 495 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/TP/448 號)

簡介和提問部分

115. 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——由於申請地點不在任何「鄉村範圍」內，故大埔地政專員反對這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為進行擬議的發展項目要清除「綠化地帶」內的植物。運輸署署長認為，倘批准這宗申請，會立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的負面影響。因此，他對這宗申請有所保

留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為這宗申請可能會影響現有的景觀資源，而申請倘獲得批准，亦可能會為該區的其他同類小型屋宇申請立下不良先例。因此，他並不支持這宗申請；

- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份意見書由嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會提交；該兩個組織都反對這宗申請，表示擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，會有損該地帶的生態價值和功能，亦會為同類申請立下不良先例。另一份公眾意見書由創建香港提交，該組織亦反對這宗申請，理由則是有關地區已劃為「綠化地帶」，而且未有規劃符合可持續發展原則的發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為屋宇的地點和覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。有鑑於此，大埔地政專員反對這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)亦不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，這個地帶不宜進行發展，而且申請書內亦沒有提供理據，令當局同意偏離此規劃意向。申請地點位於長滿植物的天然斜坡上，南面毗鄰林地。由於擬議的發展項目涉及廣泛砍伐樹木，影響現有天然景致，因此並不符合城規會有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。漁護署署長從自然保育的角度而言，對這宗申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這宗申請可能會影響現有的景觀資源，而且倘批准申請，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，導致整體天然環境質素下降。因此，他並不支持這宗申請。此外，當局還收到公眾意見書，表示擔心擬議發展項目會對景觀造成負面影響。土木工程拓展署土力工程處處長指出，有關地點位於陡斜的天然山坡之下，按照相關準則，情況已達到

必須進行天然山坡災害研究的警戒水平。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的負面影響。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建屋宇完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，這個地帶不宜進行發展。申請書內並無提出理據，令當局同意偏離此規劃意向；
- (c) 這宗申請並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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為擬議的發展項目涉及廣泛砍伐樹木，影響現有天然景致；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例。若該等申請均獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士和鄭女士此時離席。]

議程項目 36

其他事項

118. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。