

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年九月十日下午二時三十分舉行的
第 425 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

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

劉志宏博士

林群聲教授

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
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
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年八月二十七日 第 424 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」)二零一零年八月二十七日第 424 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 13 號
擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的建築物高度及地積比率限制，以便在赤柱赤柱崗道 8 號
海寧雅舍的 C 座天台關設附屬溫室
(申請編號 A/H19/61)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)收到註明日期為二零一零年九月二日的上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年六月十八日經覆核後決定駁回一宗申請(編號 A/H19/61)，提出上訴。有關申請建議略為放寬《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》上劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍的建築物高度及地積比率限制，以便在 C 座天台關設附屬溫室。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。

3. 有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書處會按慣常做法，在上訴委員團的程序中代表城規會。

(b) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 14 號
擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/YL-NSW/188)

4. 秘書報告，上訴委員團收到註明日期為二零一零年九月七日的上訴通知書，就城規會於二零一零年六月十八日經覆核後決定駁回一宗申請(編號 A/YL-NSW/188)，提出上訴。有關申請建議在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶的用地興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。城規會駁回這宗申請的理由如下：

(a) 主要的基建項目已經完成，當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及

(b) 擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。

5. 有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書處會按慣常做法，在上訴委員團的程序中代表城規會。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 9 號
擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約
地段第 894 號餘段(部分)、第 895 號(部分)、
第 967 號、第 968 號、第 969 號、第 970 號、
第 971 號餘段(部分)、第 973 號餘段(部分)、
第 1299 號餘段(部分)及第 1302 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/290)

6. 秘書把上訴個案的決定告知小組委員會。上訴人在二零零九年十一月二十四日就城規會經覆核後決定駁回一宗申請(編號 A/YL-PS/290)，提出上訴。有關申請建議在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的申請地點，闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料。

7. 上訴委員團於二零一零年六月七日及二十九日進行聆訊，並於二零一零年八月二十三日駁回有關上訴，理由如下：

(a) 規劃署曾就屏山區的「未決定用途」地帶進行土地用途檢討研究。該地帶的規劃意向是鼓勵提高環境質素，逐步淘汰現有不合規定的用途，改為進行低矮及低密度發展。規劃署已就土地用途檢討所提出的建議，諮詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會，並打算稍後把有關建議提交城規會考慮。批准上訴人的申請，會妨礙落實該區的擬議整體規劃；以及

(b) 申請地點鄰近元朗工業邨，附近一帶已留有足夠用地劃作貨櫃車停車場用途，故此，應該可以充分照顧區內對這類設施的需要。

(iii) 上訴數據

8. 秘書報告，截至二零一零年九月十日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 24 宗。上訴的數據詳列如下：

| | | |
|----------|---|-----|
| 得直 | : | 25 |
| 駁回 | : | 112 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 142 |
| 尚未進行聆訊 | : | 24 |
| 有待裁決 | : | 4 |
| 合計 | : | 307 |

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士於此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/13 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第 229 約地段第 72 號餘段、第 73 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號 A 分段、第 77 號 B 分段、第 77 號餘段、第 78 號、第 79 號(部分)、第 80 號 A 分段、第 80 號 B 分段、第 80 號餘段、第 81 號、第 82 號、第 83 號餘段、第 84 號餘段及毗連政府土地興建度假營
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/13 號)

簡介和提問部分

9. 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) 擬興建度假營；

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展項目的覆蓋範圍廣泛，與該區劃為「綠化地帶」的地方不相協調，加上申請書內並沒有提供足夠的視野圖，證明擬議的度假營發展項目與周邊環境在視覺上互相協調，所以從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園

境反對這宗申請。有關項目的規模和康樂用途不符合城市規劃委員會有關『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』的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。申請人所作的景觀影響評估未有充分估計擬議發展項目對該區的景觀資源和景觀特色造成的影響。如興建度假營，便須砍伐「綠化地帶」內現有的大部分樹木和植物，而擬建的車輛通道伸延至申請地點北面的邊界，所造成的車輛影響範圍亦會擴大至「綠化地帶」內毗連申請地點的地方，以致清水灣小學與清水灣道之間的綠化緩衝區受到負面影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類要求立下不良先例。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請人擬闢設八個私家車泊車位，數目似乎過多。渠務署總工程師／新界南表示，申請人應提交進一步資料，證明擬議發展項目不會使地面徑流的流量大變／大增，亦不會對現有排水系統造成任何不良影響；

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，其中兩份提出反對意見。反對者之一的玉泉園藝經營者反對為興建擬議的度假營而把地面填高三米的建議，擔心此舉會引致水浸和排水潛在問題，並會改變天然地面和環境。另一反對者創建香港反對這宗申請，是因為並無任何資料提及進行擬議填土工程後有何補償，該組織無法容忍劃為「綠化地帶」的土地因此而失去。第三份公眾意見書由開辦清水灣小學的英基學校協會提交，該會提出所關注的問題，包括在擬議發展項目施工期間，為保障學生而採取的安全／保安措施，以及交通安排。另外兩份意見書由兩名市民提交，他們擔心擬議發展項目會帶來很大的交通量，令清水灣區不勝負荷，亦會令該區水浸；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估結果，規劃署不支持這宗申請。擬議的度假營發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推

定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內亦無提供充分的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向。申請地點內有 13.5% 的土地是政府土地，但申請人並無理據證明有需要把該處闢作私人康樂用途。擬議發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該項目會對附近地區的景觀和視覺造成不良影響。擬興建的度假營會大大改變有關地點的景觀和特色，因為該處超過 90% 的土地將會進行填土、鋪築地面和建造工程。申請書內並沒有提供足夠的視野圖，證明擬議的度假營發展項目與周邊環境在視覺上互相協調。至於排水和水浸問題，申請人並沒有提供足夠的資料，證明發展項目不會對附近地區的排水情況造成不良影響，亦未能證明該項目不會引起水浸問題。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多擬在分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內進行發展的同類申請。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，並會對排水、視覺及景觀造成不良影響。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 一名委員表示，申請人未有提供足夠的資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的排水造成不良影響。該名委員認為，由於申請地點位於劃為「綠化地帶」的地方，因此申請人必須在申請書內提供充分的理據，令當局同意偏離該地帶的規劃意向。鑑於申請人提供的資料不足，該名委員認為不應批准這宗申請。

12. 委員繼而審閱文件第 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) 擬議的度假營發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，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。根據一

般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內亦無提供充分的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為該項目會對該區的景觀、視覺及排水造成不良影響。申請人沒有提供足夠資料，證明擬議的度假營用途和填土工程不會對附近地區造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，並會對排水、視覺及景觀造成不良影響。

[葉滿華先生此時到達出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/183 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第681號餘段
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/SK-HC/183 號)

13. 小組委員會知悉，申請人於二零一零年九月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

14. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/87 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的將軍澳第 85 區
石角路 1 至 3 號興建分層住宅
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/87 號)

15. 小組委員會知悉，申請人於二零一零年八月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間徵詢政府部門對技術評估的意見，以及讓申請人擬備進一步資料，以回應部門的意見。

16. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，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，即前後合共四個月時間，準備所提交的進一步資料，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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、丁雪儀女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/82 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
沙田市地段第 502 號及毗連政府土地
進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施——
略為放寬核准總綱發展藍圖訂明的最大總樓面面積
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/82 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行綜合住宅發展連商業及政府、機構或社區設施——略為放寬核准總綱發展藍圖訂明的最大總樓面面積；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別由沙田區議員蔡亞仲先生和楊祥利先生提交。蔡先生反對這宗申請，理由是欠缺理據支持放寬地積比率 32%。楊先生則認為公眾行人通道沿路應闢設單車徑，並且設置自動化單車出租系統，以配合白石日後發展為康樂活動中心；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請主要是申請許可，以修訂先前核准的計劃編號 A/MOS/61-12，把最大非住用總樓面面積，由 10 000 平方米略為放寬至 13 200 平方米。把總樓面面積增大 3 200 平方米，是由於在提交建築圖則的階段，須

根據《建築物條例》把 24 小時開放的行人通道的有蓋範圍及其附屬設施計入總樓面面積內。在核准總綱發展藍圖上，有蓋範圍被納入可轄免計入總樓面面積內。由於建議增加總樓面面積是因為要把有蓋公眾行人通道的面積計算在內，就人口和商業活動而言，實質上並沒有提高發展密度，因此不會對環境、周邊的交通情況和毗連的基礎設施造成不良影響。至於有公眾認為欠缺理據支持這宗申請，但應留意的是，有蓋公眾行人通道不會提高發展密度。至於關設單車徑的建議，運輸署署長表示，在申請地點西面和北面邊界的單車徑和計劃在該處興建的道路現正施工。因此，無須在 24 小時開放的行人通道沿路再建單車徑。

[鄭恩基先生和劉智鵬博士此時到達參加會議。]

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 一名委員詢問，新增的 3 200 平方米總樓面面積可否在契約內限作行人通道之用，以避免日後改作其他用途。茹建文先生說，根據契約，該行人通道獲豁免計入總樓面面積內。秘書解釋，由於申請地點劃為「綜合發展區」地帶，申請地點上的發展項目將會受城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准的總綱發展藍圖規管，而總綱發展藍圖清楚顯示，3 200 平方米的總樓面面積將作有蓋行人通道用途。另一名委員支持在發展項目中關設有蓋行人通道。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零一四年九月十日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項，提交並落實經修訂的

總綱發展藍圖，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) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，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) 落實經修訂的噪音影響評估報告(二零一零年五月)提出的消滅噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核手冊和落實該手冊所載的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、泊車位、停車場出入口、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估報告和落實報告提出的交通改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 闢設連接馬鞍山鐵路烏溪沙站與白石陸岬的行人天橋和公眾行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 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) 設立一間幼稚園，而有關設施必須符合教育局局長或城規會的要求；

- (k) 落實經修訂的文化遺產影響評估報告(二零零七年一月)提出的建議，包括進行考古調查和歷史調查，而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；
- (l) 設置經修訂的排水影響評估報告(二零零九年十二月)提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 設置經修訂的污水排放影響評估報告(二零零九年十二月)提出的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 把受擬議發展項目影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 提交經修訂的工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展項目提供服務的主要基建設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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。申請人應設法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，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展項目的擬建新道路；
- (c) 須與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力，應付擬議發展項目的需求；
- (d) 根據《建築物條例》，擬議發展項目每一期的各方面(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救

援進出途徑、耐火結構、收集垃圾及行車和行人分隔安排，以及會所設施)均須符合自我持續發展原則。發展項目的每一期都須設置獨立會所設施，而這些設施的總樓面面積不得佔該期整體住用總樓面面積超過 5%；

- (e) 兩條位於申請地點東北部的現有水管將會更換／復修。倘要把這些水管改道，申請人須聯絡水務署的顧問工程管理部。水務署現正計劃在擬興建的道路 A 及道路 B 旁鋪設食水管和鹹水管，水管鋪設工程可能會與發展商的道路工程同期進行。發展商就擬議道路工程進行規劃及施工時，應考慮此情況，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的銜接問題。現有水管如受發展項目影響而須改道，有關費用須從發展項目撥付。申請人亦須給予水務署人員和承辦商通行權，以便他們可檢查及維修保養發展地點東北角的水務設施；
- (f) 在提交一般建築圖則的階段，須遵守《消防和救援進出途徑守則》；
- (g) 倘要在道路 A 與道路 B 沿路的政府擋土牆附近興建圍牆，圍牆的設計和建築細節須獲路政署核准，避免圍牆與擋土牆之間出現狹長的槽隙；
- (h) 在土木工程拓展署把護土牆移交路政署處理前，不會進行工程以填塞政府擋土牆與邊界圍牆之間的縫隙；以及
- (i) 應設法原地保留現有的大樹，特別是編號 T1042、T1046 和 T1125 三棵樹。另外，應採用垂直式的美化環境設計或綠化設計，以調和高樓大廈外觀所產生的視覺效果。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

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/197 在劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的粉嶺新運路第 51 約地段第 3035 號餘段、3036 號 A 分段、第 3036 號餘段、第 3037 號、第 3044 號及第 3045 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/197 號)

簡介和提問部分

22. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，去年曾接獲關於申請地點的噪音及燈光造成滋擾的投訴。鑑於曾有投訴指申請地點發出噪音，加上附近粉嶺中心居民提出反對意見，如按現在這宗申請所要求，擴大規劃許可的適用範圍，准許在申請地點停泊輕型貨車及月租車位 24 小時營業，可能會令噪音滋擾更為嚴重，尤其是晚上和清晨時分，滋擾會更甚。故此，他對這宗申請有所保留。警務處處長表示，在過去 12 個月，他曾接獲一宗關於該公眾停車場的噪音投訴，指該停車場在 23:00 時後仍然營業。此外，他亦接獲由其他政府部門轉交的另外八宗同類投訴；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，分別由一名市民、粉嶺中心一名業主、粉嶺中心業主立案法團主席及創建香港提交。該名市民表示支持這宗申請，因為該公眾停車場可方便區內居民泊車。不過，該名粉嶺中心業主及粉嶺中心業主立案法團主席則極力反對這宗申請。他們指出，先前批給的規劃許可曾因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，可見申請人並無誠意履行附帶條件。午夜時分，粉嶺中心的居民往往受到進出停車場的車輛發出的噪音滋擾，當中安裝了倒車警告裝置的車輛，其發出的聲響更是擾人。晚上，車輛在停車場內響號，這種擾人的聲響甚至吵醒居民。此外，停車場的射燈所發出的強光，亦影響住在低層的居民。創建香港亦表示反對這宗申請，理由是該公眾停車場會破壞環境，而且不符合該區的規劃意向。民政事務總署北區民政事務專員接獲粉嶺中心一名居民的投訴，指該公眾停車場的噪音和燈光造成滋擾、停泊的車輛超額、午夜營業，以及申請人未有落實承諾的改善措施和沒有誠意履行規劃許可附帶條件等。該處曾詢問先前提出投訴的一名投訴人，但截至二零一零年八月十日，仍未收到她的回覆；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估結果，規劃署不支持這宗申請。與先前獲批給許可的申請(編號 A/FSS/187)比較，申請人這次提出增加私家車泊車位的數目，由 50 個增加至 70 個，並要求准許停車場增設 15 個輕型貨車泊車位。申請人亦另外提出月租泊車位 24 小時營業。當局認為申請人現在建議的營運模式會對區內居民造成更嚴重的噪音滋擾。環保署署長對現在這宗申請有所保留，因為如果按申請人的建議，容許輕型貨車停泊和月租泊車位 24 小時營業，會造成更大的噪音滋擾，尤其是晚上和清晨時分，影響更甚。先前有兩宗的申請(編號 A/FSS/169 及 187)的規劃許可被撤銷，因為申請人沒有遵守附帶條件關於營業時間及停泊的車輛類別的規定。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下

不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。此外，當局接獲區內人士提出的反對意見，而且申請人沒有提出任何建議，以盡量減少在環境方面對區內居民造成的滋擾。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 主席表示，申訴專員亦接獲一宗個案，指該停車場造成滋擾。委員備悉，有鑑於申請人一再沒有履行先前的申請的規劃許可附帶條件，因此當局不應從寬考慮這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。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) 申請人並無提供資料，證明該公眾停車場不會對附近環境造成不良的影響；以及
- (b) 這宗申請涉及先前兩次批給的規劃許可，有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/292 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的上水蕉徑村第 100 約地段第 546 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/292 號)

簡介和提問部分

25. 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，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，而且屬「優質」農地，復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留。這類發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為有關的申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，分別來自一名市民、兩名蕉徑老圍原居民和創建香港。該名市民支持這宗申請，因為申請的用途可方便區內村民。蕉徑老圍原居民則極力反對這宗申請，主要理由是小型屋宇會引致水浸問題，以及對生態和「風水」造成不良影響。創建香港反對這宗申請，理由包括市區範圍擴展並不符合該區所屬用途地帶的規劃意向，與該區的特色也不相協調；現有和擬議基礎設施及發展項目的布局設計，與現時及擬議土地用途不相協調，以及該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以確保現時及未來居民的健康及福祉，並欠缺優良的城市設計。在批准有關申請前，如未能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，可能會令有關鄉村的環境變差；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑的「鄉村範圍」內，而且該村的

「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，這宗申請可從寬考慮。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點靠近「鄉村式發展」地帶的界線，並且完全位於蕉徑的「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村環境及四周饒富鄉郊特色的環境並非不相協調。此外，在同一「農業」地帶內，小組委員會曾批准 14 宗擬在申請地點附近興建小型屋宇的同類申請。對於所接獲的公眾意見，相關的政府部門經諮詢後並無對這宗申請提出負面或反對意見，「風水」也不在小組委員會的規劃考慮因素之列。

26. 一名提意見的人表示，申請地點位於其祖墳前面，會影響該祖墳的「風水」。有鑑於此，一名委員詢問該祖墳所在何處。丁雪儀女士說，據最近實地視察所見，申請地點四周並無墳墓，而圖 A-2 的測量圖亦顯示申請地點四周並無任何墳墓。

商議部分

27. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零一四年九月十日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

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

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 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；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (b) 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，並向相關的地政和維修保養當局問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
 - (c) 留意消防處處長的意見，該處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；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，向城規會申請規劃許可。

議程項目 9 至 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/293 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑老圍村
第100約地段第641號G分段第1小分段及
第641號H分段第4小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/293 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/294 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑老圍村
第100約地段第641號F分段餘段及
第641號H分段第1小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/294號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/295 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑老圍村
第100約地段第641號G分段餘段及
第641號H分段第3小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/295號)

29. 鑑於這三宗申請的性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一地帶內，因此，委員同意這三宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這三宗申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建屋宇(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」)不支持這三宗申請，由於申請地點位於劃為「農業」地帶的地區內，而且屬於「優質」農地。運輸署署長對這三宗申請有所保留，並表示此類發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，他認為有關的申請可予以容忍，因為每宗申請只涉及建造一幢小型屋宇；

- (d) 在法定公布期內，三宗申請各收到四份公眾意見書，同由一名市民、蕉徑村的兩名村民和創建香港提交。雖然該名市民表示「沒有意見」，但蕉徑村的兩名村民卻反對這三宗申請，主要因為發展項目會對鄉郊環境和「風水」造成不良影響。創建香港亦反對有關申請，理由包括市區範圍擴展並不符合該區所屬用途地帶的規劃意向，與該區的特色也不相協調；現有和擬議基礎設施和發展項目的布局設計，與現有和擬議的土地用途不相協調；以及該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以確保現有和未來居民的健康和福祉，同時也欠缺優良的城市設計。在批准有關申請前，若不能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，會令有關鄉村的生活環境變壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，並不反對這三宗申請。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，理由是編號 A/NE-KTS/293 及 295 兩宗申請擬建的小型屋宇大部份的覆蓋範圍和編號 A/NE-KTS/294 的申請擬建的小型屋宇全部的覆蓋範圍，均位於蕉徑的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，這三宗申請可獲從寬考慮。雖然漁護署署長不支持這三宗申請，但是申請地點靠近「鄉村式發展」地帶的界線，申請地點大部分的土地也位於「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村環境和四周富有鄉郊特色的環境並非不相協調。此外，申請人先前曾取得規劃許可，在申請地點興建三幢擬議的小型屋宇。在同一「農業」地帶內，小組委員會亦曾批准 14 宗擬在申請地點附近興建小型屋宇的同類申請。對於所接獲的公眾意見，相關的政府部門經諮詢後並無對這三宗申請提出負面或反對意見，「風水」也不在小組委員會的規劃考慮因素之列。

31. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零一四年九月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這三項許可已獲續期，否則這三項許可會於該日期後停止生效。這三項許可須附加下列條件：

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

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點靠近蕉徑路，申請人應自費採取適當的紓緩措施(如設置隔音屏障等)，以紓緩鄰近的蕉徑路所造成的滋擾；
- (b) 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當局問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：
 - (i) 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；

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；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；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在擬建的小型屋宇施工期間，申請人應盡力避免影響申請地點附近現有的成齡樹木；以及
- (f) 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，向城規會申請規劃許可。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/341 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺大塘湖第46約地段第26號B分段(第II部分)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-TKL/341號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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」)表示，申請地點於二零零八年仍有草木覆蓋，但從二零一零年七月六日進行的實地視察所見，該處廣泛地方的草木已被消除，並鋪上瀝清，如果批准這宗申請，或會進一步助長這類不當行爲。再者，這宗申請亦違反有關地帶的規劃意向，批准這宗申請會爲其他同類申請立下不良先例。此外，預計發展有關項目須移走或大幅修剪毗鄰申請地點的樹木。運輸署署長對這宗申請有所保留，他表示小型屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，倘批准這類發展項目，會爲日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成重大的不良影響。儘管如此，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇。渠務署總工程師／新界北表示，由於懷疑附近一條河流曾有非法填土工程進行，申請地點可能會受到水浸威脅。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬建小型屋宇與周圍的林地環境不相協調，而且現有景觀資源已受到嚴重干擾。此外，批准這宗申請或會鼓勵更多涉及「綠化地帶」的同類申請，令該地帶內的小型屋宇數目不斷激增，以致該地帶有欠完整，鄉郊特色受損，而擬議小型屋宇的建造工程亦可能會影響申請地點附近的樹木；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請，理由是這宗申請有助村民興建村屋。其餘兩份公眾意見書分別由創建香港和世界自然基金會香港分會提交，他們均反對這宗申請，反對的理由包括(a)設立有關地帶的意向及該區的環境特色與市區伸延景象不相協調；(b)當局並未有規劃符合可持續發展原則的鄉村基建設施及發展藍圖，以保障現時及日後居民的健康及福祉；(c)據觀察所得，有關地點曾有樹木被砍伐，擬議的發展項目可能會對申請地點邊陲次生林內的高樹造成負面影響；(d)擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘申請人蓄意令天然環境質素下降，藉此博取城規會從寬處理，批給許可，這種行爲不能接受；(e)批准這宗申請會爲日

後「綠化地帶」內的申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和相關的北區區議員均沒有意見，而大塘湖的村代表則支持這宗申請。有關土地屬原居民所有，政府應從寬處理這宗申請，並在環境和村民的生計兩者之間作出平衡；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所述的評估結果，不支持這宗申請。申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」內，而且擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。有鑑於此，漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請提出負面意見。雖然擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇超過50%的覆蓋範圍位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，基於這兩點，或可從寬考慮這宗申請，但是擬議發展項目卻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，理由是有關發展項目會妨礙落實有關地帶的規劃意向，並對附近地區造成負面影響。擬議發展項目亦不符合城市規劃委員會有關『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』的規劃指引及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，因為預計發展有關項目須移走或大幅修剪毗鄰申請地點的成齡樹，對附近地區的景觀造成不良影響。在申請地點附近同一「綠化地帶」內，並無擬發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，會為日後在「綠化地帶」地帶內的同類申請立下不良先例，長此下去，會對附近地區的景觀造成不良影響。

商議部分

35. 丁雪儀女士回應一名委員的詢問時解釋，申請地點先前涉及一宗由同一名申請人提出的規劃申請，申請的用途一樣，但該宗申請被小組委員會拒絕。同一名委員詢問，《城市規劃

條例》是否准許同一名申請人就相同用途提出多次申請。主席表示，《城市規劃條例》並沒有訂明不得多次提出申請。

36. 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) 擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會有關『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』的規劃指引及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，因為預計發展有關項目須移走或大幅修剪毗鄰申請地點的成齡樹，對附近地區的景觀造成不良影響；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，長此下去，會對附近地區的景觀造成不良影響。

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-TKL/342 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第82約地段第1344號(部分)及第1345號(部分)臨時露天存放建築器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKL/342號)

簡介和提問部分

37. 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) 臨時露天存放建築器材，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展項目會對環境造成滋擾。該署過去三年並無投訴申請地點造成污染的記錄。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，而且附近一帶的農業活動活躍。如批准這宗申請，應建議申請人採用良好的工地施工方法，避免地面徑流污染申請地點附近的河道。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點的部分地方位於「新界北部雨水排放系統改善計劃——C部分(餘下工程)」擬進行的排水道編號TKL05鋪設工程的施工範圍，而該項工程定於二零一二年年底展開。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，當局在二零零八年六月進行了新界東北新發展區規劃及工程研究，而申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內。新發展區的地盤平整工程的施工時間會視乎該項研究的檢討結果而定，現暫定於二零一四至一五年度展開，故此他建議批給這宗申請的許可有效期不應超越二零一三年；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示「並無意見」；另一份意見書則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是將有關地點用作露天貯物會影響環境，亦不符合其所在的「農業」地帶的規劃意向。該組織認為，如批准這宗申請，應訂明一項條件，要求申請人提交圖則，以便在申請地點周邊提供優質的美化環境

措施及設置設計得宜的圍欄。民政事務總署北區民政事務專員表示李屋的居民代表支持這宗申請，而且現時這宗申請只要求續期，該署亦沒有收到涉及申請地點的投訴。他希望政府鼓勵市民使用空置的農地，為區內的經濟帶來更多助益。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、李屋原居村民代表及大埔田居民代表均沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，認為可以容忍這項臨時用途三年。申請地點已鋪築地面，並且自二零零一年以來已用作露天存放建築器材，因此申請人不大可能會在該處進行農業活動。此外，申請地點附近是空地、荒地及露天存放建築材料的貯物場，發展項目與這些土地用途並非不相協調，也不大可能會對附近地區的交通及景觀造成不良影響。有關政府部門對這宗申請並無負面或反對意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃許可編號 13E)，原因是政府部門並無提出重大的負面意見，區內人士也沒有極力反對，而有關部門所關注的問題，亦可通過落實規劃許可附帶條件及指引性質的條款解決。儘管渠務署總工程師／新界北因申請地點有部分地方位於擬議排水道 TKL05 鋪設工程的施工範圍內而不支持這宗申請，但該署總工程師／排水工程表示，為免侵佔施工範圍，可加入規劃許可附帶條件，要求申請人把申請地點邊界移後。關於環保署署長所提出的意見，過去三年並無投訴申請地點造成污染的記錄，而其關注的問題，可通過加入規劃許可附帶條件解決。至於可能與坪輦／打鼓嶺新發展區接鄰的問題，可給予這宗申請為期三年的臨時許可，有效期至二零一三年九月十日止，這樣便不會妨礙日後拓展坪輦／打鼓嶺新發展區的長遠規劃。

38. 一名委員表示，雖然申請的用途是貯存建築器材，但從圖 A-4 的實地照片所見，申請地點存放了一些建築材料。該委員詢問，批給的規劃許可是否容許同時貯存建築器材及材料。

丁雪儀女士解釋，先前曾有四宗規劃申請涉及申請地點，全部都要求貯存建築器材。主席表示，小組委員會只須就申請的用途作出決定。

商議部分

39. 秘書表示，建議加入(b)項指引性質條款，是爲了提醒申請人有關許可只批給申請的用途，對於現時於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途，當局不會予以容忍。此外，鑑於上次批給的許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次設定較短的履行期限，以便監察申請人履行有關條件的進展情況。另外，還須告知申請人，申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，日後再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮。

40. 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。這項許可屬臨時性質，爲期三年，至二零一三年九月十日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料不得堆疊至超過圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的圍欄及所鋪築的路面；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的樹木；

- (f) 倘渠務署提出要求，申請人須把申請地點的邊界移後，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃——C 部分(餘下工程)」擬進行的排水道編號 TKL05 鋪設工程的施工範圍；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)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六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)設置，而有關設施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三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 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) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

41. 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) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，對於現時於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，當局不會予以容忍。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；
- (c) 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；
- (d) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署北區地政專員的意見，如獲批給規劃許可，第 82 約地段第 1344 號的土地擁有人須向北區地政處申請批出短期豁免書，以便把申請地點上的構築物正規化；
- (f) 留意運輸署署長的意見，通往坪輦路的鄉村路徑並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該鄉村路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局問明該路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，避免地面徑流污染申請地點附近的河道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，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；
- (i) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，申請人須聯絡渠務署，問取擬建的排水道編號 TKL05 的最新資料；
- (j) 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；以及
 - (ii) 擬議發展項目位於抽洪集水區內；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人應委聘認可人士統籌所有建造工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。屋宇署日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築；
- (l) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審核，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人擬備所提交的資料時，亦須留意以下事項：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質；以及
- (ii) 在平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置；
- (m) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內的一些樹木已經枯萎、受損或被攀藤類植物覆蓋；以及
- (n) 採取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》所載的紓減環境影響措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾。

[主席感謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議，回答委員的查詢，丁女士於此時離席。]

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-SSH/74 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉西徑村第 209 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-SSH/74 號)

簡介和提問部分

42. 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——相關的政府部門並無就這宗申請提出反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所述的評估結果，規劃署並不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目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，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於西徑村的「鄉村範圍」內，而且西徑的「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。儘管擬議的小型屋發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點周圍建有村屋，富有鄉郊特色，因此擬議的發展項目大致與周圍的環境互相協調。在同一「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請(編號 A/NE-SSH/60 和 A/NE-SSH/72)於二零零九年三月及二零一零年七月獲小組委員會批給許可。小組委員會可同樣根據當日批准這兩宗在同一「綠化地帶」內的同類小型屋宇發展申請時考慮過的因素，考慮現時這宗申請。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

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九月十日止。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；以及

- (b) 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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人應確保小型屋宇建成後的地台水平較毗連的屋宇高，以配合鄉村發展的景觀特色；
- (b) 申請人應採取保護樹木措施，保護申請地點附近的樹木。如有需要修剪樹木，修剪的幅度應盡量小，並應採用良好的工地施工方法，盡量減少對樹木造成的不良影響；
- (c) 申請人應注意，據附圖編號 W67880/8-NW-21A 所示，擬議的小型屋宇發展項目侵佔現有水管的範圍。水管須改道，所涉費用須由申請人承擔；
- (d) 申請人應注意，據附圖編號 8-NW-21A 所示，擬議發展項目會與現正根據合約編號 20/WSD/06 進行的更換及修復水管工程的範圍接鄰。申請人應與水務署工程師／顧問工程管理 9 聯絡；
- (e) 申請人應注意，根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，當局計劃在西徑興建公共污水收集系統。該項工程計劃現正進行設計，暫定於二零一一年起分階段施工，於二零一八年陸續完成。在西徑的公共污水收集系統落成後，環境保護署(下稱「環保署」)可能會要求申請人自費把其屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (f) 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，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；

- (g) 申請人應注意，申請地點現時並沒有公共排污駁引設施。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施，以及設置化糞池的事宜，徵詢環保署的意見；以及
- (h) 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。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/303 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔山南路33號大埔市地段第127號(部分)香港國際創價學會文化康樂中心
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/303 號)

46. 秘書報告，在發出小組委員會文件後，當局於二零一零年九月六日收到申請人代表的來信(已在會上呈交)，要求小組委員會延期兩個月考慮這宗規劃申請，讓申請人有足夠時間諮詢大埔區議會，以及回應運輸署就提供交通設施和詳細交通安排提出的意見。秘書表示，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

47. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/453 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔張屋地第 22 約地段第 520 號 B 分段(部分)、
第 520 號餘段(部分)、第 521 號 B 分段(部分)、
第 521 號餘段(部分)及第 524 號(部分)
關設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/453 號)

簡介和提問部分

48. 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) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對擬設的公用設施裝置有所保留，因為有關裝置會阻礙現有的鄉村道路；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾的意見，大埔民政事務專員也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 10 段所述的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬設的公用設施裝置是小型變壓站，為位於有關的「鄉村式發展」地帶內和附近的小型屋宇發展項目供電。擬設的組合式變電站規模細小，佔地約 24 平方米，高約 3 米。擬議的發展項目與周邊的景觀和鄉郊環境並非不相協調。從擬設的組合式變電站的規模和設計看來，再加上有關地點現時並無樹木，該變電站應不大可

能會對附近的景觀造成不良影響。至於運輸署署長關注有關的裝置會阻礙現有的鄉村道路一事，申請人已進一步澄清申請地點以北有另一條鄉村道路，而且把兩座變電站(包括美化環境的部分)建在擬議的位置，並不會阻礙通道。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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九月十日止。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) 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；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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須向地政總署大埔地政專員申請短期豁免書，請准進行擬議的發展項目；
- (b) 向地政總署大埔地政專員申請許可，以便在政府土地進行掘路工程；
- (c) 由於擬設的緊急車輛通道位於私人地段，所以政府不保證申請人能設置有關的緊急車輛通道。申請人須取得有關地段的業權人的同意，以建造緊急車輛通道；

- (d) 消防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；
- (e) 組合式變電站啓用後，須由相關人士實地進行直接量度，以確定變電站已遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引；
- (f) 申請人須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於文件第 8.1.8 段；
- (g) 申請人須留意，路政署不負責維修保養申請地點毗鄰的通道；以及
- (h) 申請人須留意，他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。

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

屯門及元朗區

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

議程項目 17

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/11》上

「未決定用途」地帶的土地用途檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/10 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生借助投影片簡介有關文件，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 在屏山分區計劃大綱圖上有四塊土地劃為「未決定用途」地帶，總面積約佔 53.4 公頃。這些土地於一九九六年在首份屏山分區計劃大綱草圖上劃為「未決定用途」地帶，因為所涉土地受到西鐵計劃所影響。西鐵現已落成並投入服務。當局藉此機會就這些「未決定用途」地帶進行檢討研究，以期明確劃分該等土地的用途地帶。

檢討四個「未決定用途」地帶

土地 A(約 27.7 公頃)

- (b) 土地 A 以朗天路、朗屏路和西鐵高架鐵路為界線，中部以住宅建築群為主。
- (c) 第 A1 項一珠穆朗瑪多元文化社區中心(約 1 561 平方米)於二零零二年八月二十三日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准興建(申請編號 A/YL-PS/117)。這項發展落成至今已運作數年，為元朗區的少數族裔提供服務，是促進社會交流並為少數族裔提供教育和培訓的地點。改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議旨在反映核准計劃和該地點的現有用途。
- (d) 第 A2 項一當局建議把庸園路旁兩座長滿草木的小圓丘(約 4.66 公頃)和西鐵高架鐵路下方及其北面的狹長土地(約 3.5 公頃)改劃為「綠化地帶」。兩座小圓丘上長有成齡樹、草木和若干果樹，亦有一些墳墓。建議把兩座小圓丘改劃為「綠化地帶」，是為更妥善保育其現時的自然環境。西鐵高架鐵路

下方及其北面的狹長土地在上世紀九十年代興建西鐵期間已經平整，大部分地方長有草木。沿西鐵高架鐵路路線有一條非正式的鄉村路徑，是附近村屋和工場的車輛通道。當局亦建議把該塊土地改劃為「綠化地帶」，為西鐵高架鐵路下方提供美化市容設施，並作為鐵路路線與附近村落之間的緩衝區。擬設的「綠化地帶」亦有助為發展用地劃定界限，保護土地 A 以北一大片未受破壞的鄉郊土地。

- (e) 第 A3 項—當局建議把東端和西端已根據《鐵路條例》核准用作西鐵設施的兩個港鐵緊急出入口(約 0.95 公頃)顯示為「鐵路／道路」用地，以反映預定作緊急救援的用途。
- (f) 第 A4 項—當局建議把土地 A 的餘下部分改劃為「綜合發展區」地帶(約 22 公頃)。土地 A 東部和西部的土地主要用作臨時構築物、停車場、露天貯物場和工場。為了避免出現零星發展，以及確保區內的發展項目在環境方面可以接受，並不會因工業與住宅用途為鄰而產生問題，建議把該塊土地改劃為三個「綜合發展區」地帶。三個「綜合發展區」地帶—西部(約 8.3 公頃)、中部(約 5.1 公頃)和東部(約 8.5 公頃)—預算作低層和低密度發展，以便全面提升該區的質素，並在顧及環境、交通、基建和其他方面的限制的情況下，對發展組合以及發展規模、設計和布局作出所需的規劃管制。當局建議把最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.4 倍和三層，以配合區內的鄉郊特色。

土地 B(約 7.3 公頃)

- (g) 該塊土地以西鐵天水圍站、西鐵高架鐵路和天福路、朗天路、上章圍和屏廈路為界線，以鄉郊特色為主，建有村屋和臨時停車場。
- (h) 第 B1 項—西鐵天水圍站旁用地的西北邊緣有若干政府、機構或社區設施。當局建議把輕鐵和西鐵的兩個現有電力支站、郭一葦中學、天水圍公共圖書

館兼體育館(正在興建)(約 2.16 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有和預定用途。

- (i) 第 B2 項一上章圖第一和第二抽洪站以及蓄洪池(約 1 公頃)現時跨越「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶。抽洪站和蓄洪池在「鄉村式發展」地帶的部分約佔 0.93 公頃。當局建議把這些地點由「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站和相關設施」地帶，以反映現有用途和配合同類設施在其他地區所劃定的用途地帶。
- (j) 第 B3 a 項一聚星樓(約 21 平方米)屬法定古蹟，是屏山文物徑的重要地標。達德公所(約 494 平方米)為一級歷史建築，現正積極規劃進行復修。當局考慮到保存建築物的重要性以及該等古蹟和歷史建築的文物價值，建議把兩座建築物劃為特定的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶。有關規劃意向是促進原址保存歷史建築作文化和社區用途，以供公眾享用。進行任何新發展或對現有建築物進行任何重大的加建、改動及／或修改工程，均須向城市規劃委員會取得規劃許可。
- (k) 第 B3 b 項一當局建議把聚星樓和達德公所附近的土地劃為「其他指定用途」註明「與文物和文化旅遊相關的用途」地帶(約 4 963 平方米)。古物古蹟辦事處表示，從保育文化遺產和景觀影響的角度而言，聚星樓附近地區的發展高度不應過高，亦不得與聚星樓的環境不相協調。為此，建議把聚星樓附近的一塊土地(約 3 180 平方米)改劃為「其他指定用途」註明「與文物和文化旅遊相關的用途」地帶。有關規劃意向是確保古蹟的環境不會受不相協調的發展所影響。當局建議把低層發展的最低地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.4 倍和主水平基準上 10 米(高約 6 米)，以保留聚星樓的視野，同時並鼓勵進行發展。此外，當局亦建議把達德公所

附近的土地(約 1 783 平方米)改劃為相同地帶。把土地劃為有關地帶並訂定相同發展的限制，是為避免不相協調的用途在該歷史建築前方出現，並為達德公所預留土地，為日後的可能用途闢設附屬設施。

- (1) 第 B4 項一土地 B 的東北部(約 2.4 公頃)涵蓋現有的西鐵天水圍站、西鐵高架鐵路、輕鐵站、聚星路和一些空置政府土地。土木工程拓展署建議在西鐵高架鐵路北面的狹長土地上闢建單車匯合中心，作為連接新界西北和新界東北的綜合單車徑系統的一部分。擬議匯合中心和單車徑已於二零一零年一月根據《道路(工程、使用及補償)條例》獲准興建，並建議顯示為「道路」用地。
- (m) 第 B5 項一土地 B 餘下的用地(約 1.9 公頃)位於屏山文物徑一帶，鄰近上章圍、坑頭村和坑尾村的現有村落。該塊土地已由樓高三層的低層房屋佔用，例如雅麗花園和屏湖花園，適合作進一步的鄉村式發展，故建議改劃為「鄉村式發展」地帶。

土地 C(約 5.1 公頃)

- (n) 該塊土地以屏廈路、洪天路、西鐵天水圍站和高架鐵路為界線，位於擬議洪水橋新發展區有機會作休憩用地發展的擴展範圍內，而該擴展範圍是在早前進行的新界西北規劃及發展研究中定出。據《二零零七至零八年施政報告》所載，當局會重新考慮洪水橋新發展區事宜。此外，毗鄰的「工業」地帶涉及現時由規劃署進行的檢討工作，有關檢討旨在更新對本地工業用地所作的評估。檢討結果可能亦會包括該區的土地用途建議，以配合「工業」地帶內或會出現的轉變。考慮到即將進行和現正進行的研究，在現階段未有對此「未決定用途」地帶作出任何建議。

土地 D(約 13.4 公頃)

- (o) 這塊土地靠近田心村，毗鄰西鐵高架鐵路，並位於擬議洪水橋新發展區的界線內。當局現正準備進行洪水橋新發展區的進一步規劃及工程研究。考慮到即將進行的研究，在現階段未有對此「未決定用途」地帶作出任何建議。

諮詢

- (p) 當局已分別於二零一零年四月二十九日和二零一零年九月十九日，就這些「未決定用途」地帶的土地用途檢討結果和屏山分區計劃大綱圖的修訂建議諮詢屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會城鄉規劃及發展委員會。兩個委員會大體上沒有對修訂建議提出負面意見。部分委員認為土地 B 原居村民的私人土地應改劃為「鄉村式發展」地帶，以作小型屋宇發展。

53. 一名委員詢問達德公所日後的用途。林永文先生回答說，古物古蹟辦事處現正積極規劃復修達德公所，其日後的用途尚待確定。

54. 同一名委員亦詢問土地 B 的現有土地用途建議是否已考慮到部分屏山鄉鄉事委員會委員和元朗區議員的意見，即原居村民的私人土地應改劃為「鄉村式發展」地帶，以作小型屋宇發展(文件第 10.2 段)。林永文先生解釋說，土地 B 範圍內擬改劃為「其他指定用途」地帶的用地主要是政府土地，又或屬祖堂所有的土地，而且當局已建議把由村民擁有的大部分私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶。

55. 另一名委員認為當局應改善交通情況，並提供私家車和旅遊車泊車位，方便訪客前往屏山文物徑一帶的景點。此外，文物徑旁應有更多指示牌。主席表示，屏山文物徑是步行徑，而文物徑旁已設有指示牌。聚星樓由西鐵天水圍站信步可達。林永文先生指出，社壇附近現時設有臨時停車場，可應付訪客需求。另一名委員表示未必須要有直接通往文物徑一帶景點的車輛通道。闢設停車場／車輛通道和防止整體環境質素下降這兩方面均須兼顧。

56. 主席備悉當局建議把聚星樓和達德公所附近的土地改劃為「其他指定用途」註明「與文物和文化旅遊相關的用途」地帶，並表示規劃署應繼續留意土地擁有人是否有執行有關計劃。

57. 主席詢問是否有措施保留土地 A 西面的樹木。林永文先生解釋說，當局建議把該塊土地改劃為「綜合發展區」地帶，並會擬備規劃大綱以加入保護樹木等詳細規定。

58. 一名委員表示，倘若西鐵高架鐵路下方的用地劃為「綠化地帶」，該處便沒有任何執行機構，容易出現違例用途。林永文先生表示，西鐵高架鐵路下方大部分的土地已撥予西鐵，並由西鐵管理。另一名委員說，西鐵高架鐵路下方的土地可更妥善利用作社區用途，例如進行有機耕作。該名委員建議鼓勵非政府機構或區內社區團體牽頭構思如何更妥善運用可供使用的土地。主席表示，「綠化地帶」的「註釋」可容許更具彈性地融合有機耕作等各種用途。

59. 一名委員備悉當局建議把土地 A 劃為三個「綜合發展區」地帶，而該塊土地現時涉及露天貯物場和工場等不同用途，該名委員遂詢問規劃申請制度是否有充分彈性可促進落實劃設「綜合發展區」地帶的建議。林永文先生回應說，儘管申請人須提交涵蓋整個「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖，但擬議發展可分階段落實，以配合發展商的收購計劃。秘書說，城市規劃委員會已就指定「綜合發展區」地帶和監察「綜合發展區」發展計劃的進度頒布一項規劃指引(城規會規劃指引編號 17)，清楚指明城規會可考慮容許並非由單一業權所擁有的用地分期進行發展。然而，發展商在訂定分期安排時，必須證明「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因而無法達成；有關發展的綜合發展模式不會受到不利影響；最終落成的發展必須設施齊全且自給自足，以及在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購地段的發展潛力不應因而受到削弱。在指定「綜合發展區」地帶後的第三年年底，有關地帶會每年檢討一次，以查核在實施方面是否有困難，又或是否須作出任何改變以鼓勵重建。

60. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉土地用途檢討結果；以及
- (b) 同意載於文件第 4、5、6 和 7 段的用途地帶建議，應成為修訂《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/11》的依據，以供小組委員會進一步考慮。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-HT/685 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)及第 3187 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放改裝貨櫃、舊貨櫃、建築材料、建築機械，闢設物流車輛後勤中心及五金回收連附屬維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/685 號)

簡介及提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知委員，文件圖則的替代頁於席上呈交供委員省覽。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放改裝貨櫃、舊貨櫃、建築材料、建築機械，闢設物流車輛後勤中心及五金回收連附屬維修工場(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」)不支持這宗申請，原因是附近及沿通道(屏廈路)有易受影響的設施，相信會出現環境滋擾。二零零七年一月至二零一零年四月期間，沒有收到針對申請地點的環境污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人認為在申請地點露天貯物會對環境造成損害，而且不符合該區的規劃意向。她認為由於申請地點坐落於城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的 3 類地區內，因此不適宜用作露天貯物。她認為倘若申請獲得批准，當局應訂明一項條件，規定申請人提供優質美化環境計劃及設計完善的周邊圍欄，以紓緩有關發展所造成的損害；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉臨時用途可予容忍三年。申請用途與附近的土地用途(主要是停車場及露天貯物場)並非不相協調。申請地點坐落於城規會規劃指引編號 13E 所指的 1 類地區內。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長和提意見人所關注的問題可通過訂明規劃許可附帶條件解決，而且其他政府部門也沒有提出負面意見。至於環保署署長提出的意見，雖然申請地點自一九九九年已用作露天貯物，但當局在過去幾年並無接獲針對申請地點的環境問題投訴。為紓緩發展項目可能對環境造成的影響，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和所存放物料／貨櫃的堆疊高度。由於區內對露天貯物和港口後勤用地有需求，小組委員會最近批准多宗同類申請，

准許在同一「綜合發展區」地帶作同類臨時露天貯物和港口後勤用途。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。在收到的公眾意見方面，小組委員會留意到已附加了要求申請人進行環境美化及設置邊界圍欄的條件。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為在落實有關地帶所指定的用途方面，目前並無時間表／已知的計劃。小組委員會亦留意到申請地點坐落於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區而不是提意見人所說的第 3 類地區內。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月十日止，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，不得於下午八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內，所存放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，在申請地點任何其他位置所存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃疊放的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，任何樹木的一米範圍內不得存放／傾卸任何物料；

- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/584)落實的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，就根據申請編號 A/YL-HT/584 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六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，須提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年六月十日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，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(即在二零一一年六月十日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，為申請地點加設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在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；

- (n) 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) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開露天存放改裝貨櫃、舊貨櫃、五金回收連附屬維修工場用途前，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，即申請的地段是以集體政府租契批給的舊批農地，事先未取得元朗地政專員的批准，不得搭建任何構築物；以及申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點違例佔用政府土地及違例構築物事宜納入規管。倘地政專員沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而申請地點上持續有違例情況出現，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。元朗地政專員會保留權利，根據短期豁免書第 3054 及 3242 號對這些違例情況採取執行管制行動；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近易受影響設施造成環境影響；
- (e) 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，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理和維修保養的責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須保持通往申請地點的通道狀況良好，而且不得把泥石及鬆脫碎石經通往申請地點的通道帶進公共道路／排水渠；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號CV/2006/01)的建造工程已於二零零七年十二月展開，並會於二零一零年年底前竣工。在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償；有關的車輛進出通道亦會是毗鄰第129約地段第3174號餘段的進出通道；
- (h) 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；詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質，以及清楚標明消防裝置擬設的位置；申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，供消防處處長考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。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，以供審批。倘貨櫃用作辦公室和貯物室，將視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。倘申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的指明街道，則在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度；《建築物(規劃)規例》第41D條關於為所有建築物提供緊急車輛通道的規定也適用。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-HT/694 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 945 號(部分)及
第 968 號(部分)和毗連政府土地
臨時存放喜慶宴會用具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/694 號)

簡介及提問部分

65. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放喜慶宴會用具(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；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也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，認為申請所涉臨時用途可予容忍三年。申請所涉的臨時存放設施是用以存放喜慶宴會的用具和桌面。據申請人所稱，貯存的物品會在毗連的士宏書室舉行節日宴會時使用。在這方面，申請用途與附近鄉村民居並非不相協調。雖然臨時存放用途本身並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但元朗地政專員表示沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙

「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請與臨時存放用途的性質截然不同，批准這宗申請不應視為把「鄉村式發展」地帶用作存放用途的先例。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月十日止，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，不得於晚上十時至翌日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，除了切割食物及清洗食物／烹飪用具外，不得在申請地點進行維修及食品加工工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只有重量不超過 5.5 公噸的輕型車輛／貨車可在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年六月十日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年六月十日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)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；
- (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(即在二零一一年六月十日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不可在有關土地搭建任何構築物；以及把申請用途限於私人地段內進行，並且盡量避免政府土地受到影響；
- (d) 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，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核由公用道路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，即須向他提交載有消防裝置建議的平面圖，以供批准；詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質，以及清楚標明消防裝置擬設的位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。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，以供審批。貯存地方及經改裝的貨櫃亦視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則在提交建築

圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度。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；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。如因受有關發展影響而須進行改道工程，有關費用概由申請人承擔；以及申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/203 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2800 號(部分)及第 2831 號(部分)加設與核准康樂發展(申請編號 A/YL-LFS/39)有關的臨時電動旋轉木馬(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/203 號)

69. 小組委員會知悉，申請人於二零一零年八月三十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有更多時間修訂發展建議，以滿足訪客的需要。

70. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/204 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2201 號(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2339 號 A 分段(部分)及第 2341 號(部分)臨時露天存放塑膠及金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/204 號)

簡介和提問部分

71. 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；

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

(b) 臨時露天存放塑膠及金屬製品，為期三年；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是有易受影響的用途在申請地點附近(最接近的用途相距約 8 米)和通道(深灣路)附近，預料會對環境構成滋擾。在二零零九年曾有針對申請地點的投訴，一宗關於空氣污染，兩宗關於噪音，一宗關於水質污染；另外，在二零一零年一月至六月，又再有針對申請地點的投訴，一宗關於空氣污染，三宗關於噪音，兩宗關於水質污染；

(d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所述的評估結果，認為可以容忍申請的臨時用途一年。雖然申請的用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無即時須予落實的發展建議，而且申請的用途屬臨時性質，暫時可予容忍。該區主要用作停車場和露天貯物場，因此有關發展項目與該區的整體特色並非不相協調。有關發展項目也符合城市規劃委員會規劃指引有關「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」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為除了環保署署長外，相關的政府部門都沒有提出負面意見，而環保署署長關注的問題也可藉附加規劃許可附帶條件解決。為了紓減環保署署長所指有關擬議發展項目對環境可能造成的影響，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，限制作業時間和堆疊物料的高度，以及禁止進行工場活動和規限使用的車輛種類。由於該區對露天貯物用途的需求殷切，小組委員會／城規會曾批准數宗在同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員先前作出的決定一致。鑑於在二零零九年及二零一零年先後有十宗關於申請地點造成污染的投訴，因此建議批給有效期較短的規劃許可，為期一年而非所申請的三年，以監察申請地點的情況。

72. 一名委員詢問先前批給的規劃許可的附帶條件與現在就這宗規劃申請所建議的條件是否相同。李志源先生解釋說，批准現在這宗申請的附帶條件與批給先前那宗申請(編號 A/YL-LFS/159)的規劃許可所附加的條件大致相同。秘書補充說，關於作業的時間及日子的附帶條件，現在這宗申請與先前獲批給規劃許可的申請相同。不過，對於現在這宗申請，建議加入一項要求申請人護理申請地點內所有現有樹木的條件，而關於排水設施的條件，亦作出了修訂。謝展寰先生回應這名委員就水質污染投訴提出的問題時表示，他手頭上並無有關資料，但申請地點附近有一些住宅，委員應考慮這點，評估有關發展項目對環境可能造成的影響是否可以接受。

商議部分

73. 主席表示，當局可批給有效期較短的規劃許可，為期一年而非所申請的三年，以監察申請地點的情況。秘書表示，當區的規劃專員應密切監察申請地點的情況，倘申請人未能遵守規劃許可附帶條件，應撤銷批給的規劃許可。

74. 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，為期一年(而非所申請的三年)，至二零一一年九月十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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任何時間，不得在申請地點進行維修、清潔、拆卸或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內所存放的物料的堆疊高度，不得超出圍欄的高度；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車和貨櫃拖架)作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養現有各項於先前就獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/159)而設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，提交一份記錄，說明申請地點

現有各項於先前就獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/159)而設置的排水設施的狀況，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)落實，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續用作有關的發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的一年規劃許可和把履行附帶條件的期限縮短，是為瞭監察申請地點的情況；
- (c) 與申請地點的相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，申請地點所在地段是根據政府集體契約批出的舊批農地，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書，把申請地點的違例構築物正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而違例構築物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；
- (e) 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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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／路徑所在的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長對擬備消防裝置建議的要求，根據有關要求，申請人須按樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示。消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。建築圖則須按比例繪製，並清楚註明尺寸和佔用性質，而設置擬議消防裝置的位置亦應在建築圖則上清楚說明。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，讓該處考慮；
- (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。屋宇署如發現違例情況，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；以及

- (i) 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)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/501 擬在劃為「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395號餘段、第398號餘段、
第414號餘段及第415號餘段
臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/501 號)

簡介和提問部分

76. 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；

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

- (b) 擬臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件，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」)並不支持這宗規劃申請，因為申請地點的東

面、南面和西面均有易受影響的設施(住宅構築物)，預計發展項目會對環境造成滋擾。當局在二零零八年曾接獲一宗關於環境問題的投訴，內容涉及空氣質素(建築塵埃)；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名元朗區區議員和創建香港提交。創建香港表示反對這宗申請，因為把申請地點用作露天貯物會損害環境，而且不符合該區的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶(下稱『「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶』)的規劃意向。申請地點位於第 3 類地區，並不適宜用作露天貯物。倘這宗申請獲得批准，規劃許可應加入一項條件，規定申請人提交計劃書，安排設置優質的美化環境設施和設計優良的邊界圍欄，以紓減發展項目造成的影響。提出意見的元朗區區議員則擔心擬議發展項目會使用重型車輛，對錦上路的交通造成不良影響。區內人士方面，民政事務總署元朗民政事務專員表示接獲一份由石湖塘村村代表提交的反對書，內容指區內村民極力反對這宗申請，認為擬議的用途會污染環境。此外，申請地點涉及私家路，車輛若未獲私家路擁有人許可，不得使用該道路前往鄉村地區；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估結果，認為可以容忍有關的臨時用途一年。擬議的發展項目與附近的土地用途並非不相協調，而小組委員會近期也曾批准涉及同一「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的同類申請(申請編號 A/YL-KTS/485 和 496)。由於有關的「其他指定用途(鄉郊用途)」用地並無已知的發展計劃，因此，批給臨時的規劃許可，並不會妨礙落實「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的長遠規劃意向。現時這宗申請大致符合城規會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請位於第 3 類地區內，自一九九八年以來，該地點曾有多項露天貯物用途獲批給規劃許可，而且除環保署署長外，當局並沒有接獲相關政府部門對

現時這宗申請提出的負面意見。自上一次當局批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大的改變，因此，這宗申請可予以從寬考慮。鑑於環保署署長提出的意見，爲了監察申請地點的情況，應批給有效期較短的規劃許可，爲期一年而非申請的三年。此外，規劃署亦建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止工場活動。由於編號 A/YL-KTS/405 的申請的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，建議今次批給較短的履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。對於公眾提出的意見和元朗民政事務專員轉達的意見，擬議的發展項目與附近的土地用途並非不相協調，而批給臨時的規劃許可，並不會妨礙落實「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向。運輸署署長亦沒有對這宗申請提出負面意見。另外，當局會告知申請人要就擬議發展項目的車輛通道安排，徵詢石湖塘村村民的意見。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，爲期一年而非所申請的三年，至二零一一年九月十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上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) 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、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，須不時護理申請地點內所有現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄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三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期較短的規劃許可及較短的履行附帶條件的期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (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) 就擬議發展項目的車輛通道安排徵詢石湖塘村村民的意見；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政處批准，不得在該地段搭建任何構築物，而元朗地政處並沒有批准改裝貨櫃並用作辦公室。要從申請地點前往錦上路，可經一條位於另一幅私人土地的非正式鄉村路徑及一幅屬於臨時政府撥地項目編號 GLA-TYL822 的土地，後者涉及水務署正進行的「更換及修復水管工程第 2 階段－新界」工程計劃。元朗地政處不保證給予該路徑的通行權。有關地段的註冊擁有人必須向元朗地政處申請批出短期豁免書，把申請地點上已搭建的構築物正規化，或准許在申請地點搭建構築物。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例建築繼續存在，元朗地政處經檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (f) 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；
- (g) 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所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局問明該道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量保留申請地點邊界的樹木；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不應對鄰近地區的排水情況造成不良影響；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，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，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/502 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路
第 109 約地段第 367 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理辦公室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/502 號)

簡介和提問部分

80. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理辦公室)，為期三年；

[鄭心怡女士於此時返回會議席上。]

- (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) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別由 13 名鄧清樂祖堂的後人及兩名在申請地點享有土地權益的當地居民提交。身為申請地點的土地業權人的鄧清樂祖堂及該兩名聲稱在申請地點享有土地權益的當地居民反對／極力反對這宗申請，因為申請人未獲他們許可／同意或確認批准使用有關地點作申請的用途。有關的發展項目非法佔用申請地點，倘這宗申請獲得批准，將影響日後的發展及鄧清樂祖堂後人所享有的權利；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估結果，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申

請地點佔地約 284 平方米，但擬議的發展項目只包括一幢構築物，總樓面面積約 56 平方米，規模很小，所以與附近環境並非不相協調。在「鄉村式發展」地帶內，位於新界豁免管制屋宇地面一層而性質類似的「商店及服務」用途屬經常准許的用途。至於其他的商業用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。發展項目的規模細小，應不會對該區的環境造成很大滋擾。此外，地政總署元朗地政處亦不反對這宗申請，並指出申請地點及附近現時沒有興建小型屋宇的申請。因此，給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不違反該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。為減少擬議的發展項目可能造成的滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，限制擬議商店及服務的營業時間。鑑於所接獲的公眾意見主要涉及土地業權人與申請人之間的土地糾紛，因此申請人有責任主動與土地業權人解決有關問題。另外，亦建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須與申請地點的相關擁有人解決發展項目涉及的土地問題。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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，至二零一三年九月十日止，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，不得於晚上七時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月十

日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月十日或之前)落實，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月十日或之前)設置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 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發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政處批准，不得在該地段搭建任何構築物，而元朗地政處從未批准在該處關設地產代理辦公室。從申請地點穿過一幅露天政府土地，可通往錦上路。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予該幅土地的通行權。有關地段的註冊擁有人必須向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點上已搭建的構築物正規化，或准許在申請地點搭建構築物。倘該處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，該處便會檢討有關的情況，然後對有關的註冊擁有人採取適當的行動，執行契約條款；
- (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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點的出入口並非毗連錦上路。申請人應向地政監督查核該幅連接申請地點的狹長土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局問明該幅土地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／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人提交的美化環境建議可再改進，例如沿建築物北面的邊緣及申請地點西面的邊界種植一些小樹或大型灌木，但申請人提出擺設盆栽植物的建議則不能接受；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展項目不應對毗連地區的排水情況造成不良影響；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／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。申請人擬備構築物的消防裝置建議時，必須留意一點，如圍封的構築物面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，只須提供經認可而以人手操作的手提器具；如圍封的構築物面積少於 230 平方米，但並未設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須提供由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統及經認可而以人手操作的手提器具。消防處收到正式提交的一般建築圖則或相關的發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。如申請人有意申請豁免設置上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

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-PH/611 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下峯第 111 約地段第 710 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號餘段(部分)、第 3098 號餘段(部分)及補租地段第 920 號餘段(部分)闢設臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/611 號)

簡介和提問部分

84. 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) 關設臨時汽車維修工場，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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居，預料有關發展會對環境造成滋擾。根據環保署署長的記錄，過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。下輦村和鄰近地區是錦田盤地的一部分。該區饒富鄉郊特色，有零散的林地、村落、休耕農地、河流及鄉郊工業用途。區內也有露天貯物場、工場和停車場等其他同類的鄉郊工業用途，但這些用途遠離鄉村中心區，有部分更可能是在未有有效規劃許可的情況下經營。在申請地點附近現有村屋，擬議用途與現有的鄉村環境不相協調。申請人也沒有提供任何資料，證明可以有效紓緩擬議汽車維修工場可能構成的負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書。有關意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，因為把申請地點用作露天貯物場會影響環境。申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，有關用途不符合該地帶的規劃意向。根據露天貯物用途的規劃準則，申請地點位於第 3 類地區，不宜用作露天貯物。倘城規會批准申請，應考慮附加規劃許可附帶條件，要求申請人落實優質的美化環境措施，並在申請地點邊界設置設計得宜的圍欄，以減少對環境造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，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。元朗地政專員表示並無

接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，但在申請地點 50 米範圍內曾有一宗小型屋宇申請獲得批准。申請地點的東北面、東南面和南面較遠處均有民居。申請書內並無提供充分理據，支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點所在地區主要具有住宅區特色，鄰近有一些村落。擬議發展與附近地區的住宅發展不相協調。在《八鄉分區計劃大綱圖》上有關的「鄉村式發展」地帶北面及南面較遠處的土地，被劃為「露天貯物」地帶，在這地帶內汽車維修工場是經常准許的用途。申請書內並無提供資料，解釋為何在該「露天貯物」地帶內無法覓得合適的用地進行有關發展。雖然小組委員會於一九九七年二月十四日在同一「鄉村式發展」地帶批准一宗同類申請(編號 A/YL-PH/76)，但該宗申請主要涉及進行改善工程。批准這宗申請會為其他同類的申請立下不良先例，令同類用途在該區激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境素質下降。當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項反對這宗申請的理由，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) 有關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。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出充分理據，支持偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點所在地區主要具有住宅區特色，鄰近有一些村落。擬議發展與附近地區的住宅發展不相協調；
- (c) 申請人沒有在申請書內提供資料，證明可以紓緩擬議汽車維修工場可能對環境及景觀構成的負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他同類的申請立下不良先例，令同類用途在該區激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境素質下降。

[鄭心怡女士於此時暫時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/268 在劃為「綠化地帶」的元朗凹頭第 103 約政府土地
闢設社會福利設施(青少年吸毒者戒毒治療及
康復中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/268 號)

簡介和提問部分

87. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設社會福利設施(青少年吸毒者戒毒治療及康復中心)；
- (c) 政府部門的意見—— 保安局禁毒專員表示，凹頭青少年中心是衛生署資助的戒毒治療及康復中心，已

根據《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》(第566章)獲發牌照。倘這宗申請獲得批准，將有助改善該中心的服務環境，所以他在政策上支持這宗申請。衛生署署長已撥款資助擬議工程，包括移除違例構築物，以及在該中心現有三幢建築物之間興建簷篷和上蓋。因此，只要這宗申請符合相關的規管和發牌要求，他會支持；

- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由友善街麗豪軒一名居民提交，表示反對這宗申請，因為該所為青少年吸毒者而設的中心太接近麗豪軒，會對該屋苑的居民造成滋擾。該屋苑的治安不靖，歷年已發生多宗爆竊案。該名居民擔心開設該中心會令屋苑的治安問題惡化。至於另一份公眾意見書則由一名的士司機提交，表示支持這宗申請，並認為元朗應興建更多為青少年吸毒者而設的戒毒治療及康復中心，而且現今青少年吸毒者眾多，當局應撥出更多資源幫助青少年；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第11段所述的評估結果，不反對這宗申請。申請人先前曾申請把申請地點用作同一用途，並獲批給規劃許可(編號A/YL-TT/143)。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上被劃為「綠化地帶」，但其位置實際在「綠化地帶」邊緣，毗連青山公路—元朗段。由於發展項目不涉及砍伐樹木，即使批准這宗申請，亦不會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。另外，申請地點周圍多是天然植物，以發展項目細小的規模和運作模式而言，應能與這種環境互相協調。自先前的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。現時這宗申請只建議在現有構築物之間加建兩幢新的單層構築物，總樓面面積亦只增加50.91平方米(即18.2%)，規模不算大，而且自二零零三年當局批給規劃許可以來，申請地點已用作有關用途。擬增設的構築物會建於已鋪築的硬地上，該處沒有重要植物，所以不會影響申請地點內任何現有的綠化景觀。經諮詢的有關政府部門亦沒有對發展項目提出負面意見。現時這宗申請旨在改善現有社會福利

服務，應予特別考慮，而由於情況特殊，此舉應不會為其他申請立下不良先例。至於公眾提出的意見，該治療及康復中心旁邊是長有植物的斜坡，隔開了市區的建築羣，包括友善街的麗豪軒。警務處處長對這宗申請沒有意見。此外，現時這宗申請只涉及改善現有設施，沒有建議增加宿位數目。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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九月十日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意政府產業署署長的意見，在有關處所現有租約(GPA N119)加入增設的構築物，須以增補租約方式處理；
- (b) 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所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局問明該道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不／不應負責維修保養連接申請地點與青山公路－元朗段的任何現有車輛通道；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，數年前，申請地點內曾有五棵枯樹經取得政府產業署署長的許可後移除，因此建議在申請地點範圍內補種五棵新樹；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點內設有水務專用範圍，兩條直徑為 1 400 毫米和 1 200 毫米的現有水管將受到影響。由兩條受影響水管的邊緣起計 5.0 米的土地須劃為水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得貯物及／或泊車。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備和車輛，隨時自由進出該範圍，對橫跨、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他設施，進行水務監督規定或授權的鋪設、修理和保養工作。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。事先未獲水務署批准，不得改變水務專用範圍的現有情況。

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-TYST/489 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第119約地段第324號(部分)、第325號、第326號(部分)、第327號E分段餘段(部分)、第1420號餘段及第1421號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠及紙張)連附屬包裝工序(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/489號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠及紙張)連附屬包裝工序，為期三年；

[馬詠璋女士於此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預期會對環境造成滋擾。不過，該署過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期內收到由創建香港提交的一份公眾意見書。該組織表示反對這宗申請，認為在申請地點露天貯物會破壞環境，而且申請的用途亦不符合該區「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。倘批准這宗申請，該組織要求城規會加入一項條件，訂明申請人須美化環境及設置圍欄；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，認為可以容忍這項臨時用途一年。申請地點的大部分地方(佔 93.4%)位於分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶，亦即城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。申請地點的小部分地方(6.6%)則橫跨毗鄰的「鄉村式發展」地帶，即第 4 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，原因是有關部門所關注的問題只涉及技術事宜，可通過落實規劃許可附帶條件解決。在此部分的「未決定用途」地帶內，即第 1 類地區，曾有同類申請在附有條件的情況下獲得批准。儘管申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但其所在地區一般擬用作露天貯物及港口後勤用途。雖然申請地點約有 6.6% 的土地位於「鄉村式發展」地帶內，但元朗地政專

員表示，目前在此部分的「鄉村式發展」地帶內，並無小型屋宇的申請，因此給予這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途。整體而言，有關的發展項目與附近混合了露天存物場及倉庫用途的地區並非不相協調。關於環保署署長所關注的問題，過去三年並無環境投訴。另外，建議批給許可時，加入附帶條件，限制作業時間及禁止貯存電子廢物和進行工場活動。鑑於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/404)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次設定較短的履行期限。由於申請地點附近有零星住用構築物，建議只批給有效期較短的一年許可，以監察申請地點的情況。就收到的公眾意見而言，由於申請地點主要位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，而在這類地區內，申請把土地用作露天貯物通常可獲從優考慮，所以經諮詢的有關部門普遍對這宗申請沒有負面意見。

92. 一名委員得悉上次批給規劃許可後，申請人貯存電子廢物，違反了附帶條件，結果有關許可被撤銷，於是詢問當局如何發現申請人違反有關條件。袁承業先生答稱，規劃署人員是在例行巡查時，發現申請地點存放了電子廢物，並有拆卸和工場活動。

商議部分

93. 由於申請人違反上次批給規劃許可的附帶條件，一名委員要求規劃署密切監察申請地點的使用情況。

94. 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。這項許可屬臨時性質，為期一年，至二零一一年九月十日止(而非所要求的三年)，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，不得於申請地點貯存舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動，但附屬包裝工序除外；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月十日或之前)落實，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

95. 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) 批給有效期較短的許可，是爲了監察申請地點的情況，而申請人履行條件的期限亦相應縮短；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，如申請人違反第 119 約地段第 325 號及第 326 號的短期豁免書編號 3134 及 3135 所訂的條件，當局可執行管制行動對付。元朗地政處會重新處理有關第 119 約地段第 1420 號餘段的短期豁免書申請。該地段的註冊擁有人應向元朗地政處申請批給或修訂短期豁免書，以便把申請地點內的違例事項正規化。如該處並無接獲／批准這類申請，而申請地點的違例情況持續，元朗地政處會考慮對註冊土地擁有人採取適當的執行管制行動。另外，申請人須留意，申請地點可經由一段較長的不合規格鄉村路徑到達。該路徑由山下路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權；
- (f) 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當局問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不應負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；

- (h) 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》，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 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。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，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。消防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。倘申請人有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，須向消防處提出理據，讓該處考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內的違例構築物採取行動，申請人應把這些構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例認可申請地點的違例構築物。屋宇署如發現違例情況，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。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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定。

[主席感謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議，解答委員的查詢。袁先生於此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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)

96. 秘書表示申請地點屬劉皇發先生所有，並請委員申報利益(如有)。葉滿華先生表示是鄉議局委員，而劉先生則是鄉議局主席，但他並非劉先生的密友。劉智鵬博士表示是鄉議局委員和屯門區議員。小組委員會認為葉先生和劉博士只涉及間接利益，可以留席。邱榮光博士表示與劉先生有業務往來。小組委員會認為他涉及直接利益，故須離席。

[邱榮光博士此時離席。]

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。景觀方面，從攝於二零零九年十一月二十三日的航攝照片所見，申請地點內長有茂盛的植物，四周是林地，周圍大致上是寧靜的綠化環境，大部分地方都有樹木，構成了「綠化地帶」的天然鄉郊景觀特色。擬興建的兩幢屋宇顯得突兀，與現有景觀特色不相協調，會破壞「綠化地帶」的完整性。擬於申請地點範圍外的政府土地興建的通道，會令擬議發展項目進一步擴展，對通道沿線的植物造成干擾。根據申請人提交的資料，會有八棵常見品種的成齡樹(五棵在申請地點內，三棵在通道沿路)及一棵蕉樹被砍伐，但擬議發展項目只

會對附近地區的景觀造成不良影響，而申請人亦會在申請地點內植種 13 棵樹作為補償。不過，由於該通道位於政府土地，申請人不會沿該通道種樹作為補償。由於發展項目很可能會大大改變或干擾「綠化地帶」的現有景觀特色和資源，批准這宗申請會立下不良先例，令該區的景觀質素下降，亦會破壞「綠化地帶」的完整性。城市設計方面，申請地點位於屬「綠化地帶」的小圓丘上，周圍是茂密的植物。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。興建屋宇的建議不符合有關地帶的規劃意向。此外，由於該小圓丘是構成屯門新市鎮地區背面翠綠景致的一部分，而且該「綠化地帶」先前沒有發展項目獲得批准，倘擬議發展項目獲得批准，可能會為「綠化地帶」內日後的發展項目立下不良先例。對於這宗申請，其他政府部門原則上不反對／沒有意見；

- (d) 在法定公布期內共接獲三份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，其餘兩份則表示倘批准這宗申請，會為同類案件立下不良先例。創建香港反對這宗申請，因為申請書內並沒有作出規劃，展示符合可持續發展原則的基建／發展藍圖及優質的城市設計，以保障現有和日後居民的健康和福祉。如果未能確保有符合可持續發展原則的藍圖，便批准進一步發展，會導致該區的生活環境惡化，影響現有和日後居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價。嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會表示，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內日後的同類個案立下不良先例。世界自然基金會香港分會補充，申請人須解釋為何在「綠化地帶」內的申請地點適合興建住宅，並要求申請人就擬議發展項目提出充分理據；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於劃為「綠化地帶」的地區。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 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，因為並沒有特殊情況支持在「綠化地帶」發展新的住宅。申請人沒有提出規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請地點大部分地方都有茂盛的植物覆蓋，周圍是林地。發展擬議項目及興建擬議通道須清除大量現有天然植物，此舉會影響現有天然景觀，並對周圍的景觀造成不良影響。該「綠化地帶」內所有先前獲批准興建屋宇的申請，均涉及重建項目或在有建屋權的土地上進行發展。小組委員會認為這些申請符合城規會規劃指引編號 10 的規定。由於該「綠化地帶」及附近的「綠化地帶」先前均沒有同類申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的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。

98. 一名委員詢問，興建擬議屋宇及通道是否要砍伐樹木，以及把位於「其他指定用途(公眾康樂體育中心)」地帶中間的兩幅土地劃為「綠化地帶」的背景為何。劉長正先生解釋，申請地點內現時有些樹，而據申請人表示，進行擬議發展須砍伐四棵樹，而興建通道則須砍伐三棵樹。申請人建議重新種植 13 棵樹，以作補償。有關申請地點劃為「綠化地帶」的背景，劉先生表示，申請地點及周圍地區在一九九二年之前已劃為「綠化地帶」。當時的區域市政總署署長提交申請，要求把該區改劃作公眾康樂體育中心用途，包括公眾高爾夫球場連發球練習場、騎術訓練中心、兒童遊樂處、休憩處及散步徑，該宗申請於一九九二年獲小組委員會批准。該宗申請並不涉及該兩幅主要是私人土地的用地。一九九四年，該區改劃為「其他指定用途(公眾康樂體育中心)」地帶，以反映獲批准的用途，而該兩幅土地當時仍保留作「綠化地帶」。這次的申請地點是該兩幅土地的其中一幅。

商議部分

99. 一名委員得悉申請地點位於「綠化地帶」內，認為不應批准這宗申請，因為有關屋宇是新的發展項目，不符合「綠化地帶」的規劃意向。現時，對於要求在「綠化地帶」進行新的

發展項目的建議，城規會會予以拒絕。該委員認為現已提交的資料沒有提及特殊情況，足以令城規會偏離這個現行做法。

100. 一名委員得悉個案的背景後，詢問根據既定做法，是否凡是私人土地都不會劃作公共設施用地，而改劃為「綠化地帶」。秘書表示，由於先前的建議計劃是興建公眾康樂體育中心，當局僅把政府土地改劃作「其他指定用途(公眾康樂體育中心)」用途，並沒有把私人農地包括在內，而是把這些土地保留作「綠化地帶」。秘書回答同一名委員的問題時，證實《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/26》並不容許在「其他指定用途(公眾康樂體育中心)」地帶發展屋宇。

101. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的反對理由，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) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，該地帶的規劃意向，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。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這宗申請並無特殊情況支持偏離此做法；
- (b) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為這宗申請涉及清除大量現有天然植物，會對周圍的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議，解答委員的查詢。劉先生此時離席。]

議程項目 28

其他事項

102. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。