

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年五月二十日下午二時三十分舉行的
第 441 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

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

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

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

劉志宏博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年五月六日第 440 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，為讓漁農自然護理署署長有更多時間就編號 A/DPA/NE-HH/5 及 6 的申請擬議的小型屋宇發展項目提出意見，建議把會議記錄草擬本第 18 及第 19 段修訂如下：

18. 秘書報告，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)最近表示，「在行政長官會同行政會議決定該區應否劃為郊野公園的一部分前，現時城規會應可考慮小型屋宇的申請。」漁護署署長亦表示，如有需要，他會從郊野公園的觀點就小型屋宇的申請提供意見。由於須聽取漁護署署長從郊野公園的觀點就這兩宗小型屋宇申請提出的意見，因此，規劃署建議小組委員會延期至 ~~下~~ ~~一~~ ~~次~~ ~~會~~ ~~議~~ 漁護署署長就擬議的小型屋宇發展項目提出意見，才考慮這兩宗申請。

19. 經商議後，小組委員會決定延期至 ~~下~~ ~~一~~ ~~次~~ ~~會~~ ~~議~~ 漁護署署長就擬議的小型屋宇發展項目提出意見，才就這兩宗申請作出決定。

2. 委員同意擬議的修訂，並通過作出了上述修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年五月六日第 440 次會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀出席會議。]

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-TLS/38 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢井欄樹炭山 9 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/SK-TLS/38 號)

簡介和提問部分

4. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時貨倉(危險品倉庫除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署西貢地政專員表示，先前批出的短期租約已因申請人違反了租約中有關污染管制的條款而於一九九零年八月一日被終止。倘城規會批給規劃許可，佔用人須向地政總署的新界行動組申請短期租約，以把非法佔用土地的情況合法化。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途；

[鄭心怡女士和林群聲教授此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。創建

香港認為(i)把申請地點用作露天貨倉會損害環境；(ii)該用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；以及(iii)倘城規會批准這宗申請，必須定下一項附帶條件，規定申請人擬備一份優質的美化環境和設計優良的邊界圍欄的計劃書，提交城規會審批，以減輕對環境的損害；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。臨時貨倉(危險品倉庫除外)並不符合該「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展項目會對周邊地區的環境造成不良影響，因為緊貼申請地點 30 米內的範圍建有民居。要前往申請地點，必須經過炭山路，而該路兩旁建有很多民居。申請人並沒有提交詳細質料，證明擬議發展項目不會對附近的民居造成負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬設的臨時貨倉(危險品倉庫除外)不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久低層、低密度的住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，而這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。；
- (b) 申請關設的臨時貨倉會對周邊的發展項目的環境造成不良影響，因為附近建有民居；以及

- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境變差。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生出席會議，解答委員的提問。鍾先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陸國安先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/14 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》，把大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段和第 738 號 C 分段第 1 小分段由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/14 號）

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應相關政府部門就這宗申請所提出的意見。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/103 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山村第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/103 號)

簡介和提問部分

9. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及有關的通道都建有住用構築物，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，一份來自一名市民，表示對這宗申請沒有意見，另一份則來自上水紅橋新村福利會主席，表示反對這宗申請，理由是現有的一條泥路凹凸不平，底下又有供水隧道，也是區內村民出入的主要行人通道，因此不應讓使用有關的露天存放場的車輛經該路出入。倘批准這宗申請，會危害行人的安全及嚴重影響區內村民的日常生活。北區民政事務專員表示曾收到上水紅橋新村福利會主席同一意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於城規會規劃指

引編號 13E 所指的第 3 類地區，而這宗申請大致符合該份指引的規定，因為先前曾獲批給規劃許可。申請人已提交美化環境建議和申請地點附近現有／擬設的排水道的平面圖，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成不良影響。擬議的用途與申請地點附近土地的用途(物流公司和貨櫃拖架停放場)並非不相協調。擬議的發展項目應不會對周邊地區造成很大的不良影響。關於公眾的負面意見，只要加上相關的規劃許可附帶條件，便可解決提意見人關注的問題。鑑於城市規劃上訴委員會曾批給先前編號 A/NE-FTA/76 的申請較短的兩年規劃許可，並且考慮到環境和交通問題備受關注，因此建議批給這宗申請較短的兩年規劃許可，以便監察有關情況。

10. 丁女士回應副主席的提問時說，申請地點的車輛通道是水務署為南涌供水隧道所設以方便進行維修的道路。

11. 一名委員提到圖 A-3(航攝照片)和圖 A-4(實地照片)，詢問申請人曾否在申請地點西部清除植物。丁女士表示，根據最近實地視察所見，申請地點西部並沒有植物，但她不肯定植物是否因為進行擬議的發展項目而被清除。她告知各委員，雖然城市規劃上訴委員會在二零零八年二月十五日曾批准先前那宗編號 A/NE-FTA/76 的申請，但據申請人所說，因為當年經濟環境差，所以申請地點其後並沒有用作露天貯物。

商議部分

12. 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，有效期為兩年，至二零一三年五月二十日止，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，不得於晚上六時三十分至翌日早上八時三十分在申請地點作業；

- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只可在申請地點存放混凝土管；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得運載貨物進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每天運載混凝土管進出申請地點最多為三架次；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年二月二十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十日或之前)，落

實已核准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，提交有關紓緩申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施的建議，而有關建議必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十日或之前)，落實有關紓緩申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施的建議，而落實情況必須符合漁農自然護理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)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；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(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人應就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證會向申請人發出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人擬備提交消防處處長審批的消防裝置建議時，須留意以下事項：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；

- (ii) 須在平面圖上清楚標示擬安裝消防裝置的位置及緊急車輛通道；以及
 - (iii) 消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道須經過一條連接文錦渡路的鄉村路徑。該不知名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區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／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請人必須提供車輛通道，讓水務署人員及該署的承辦商能隨時進出，以便視察和維修通往申請地點的通道下面的南涌供水隧道；
 - (ii) 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。申請人亦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) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iv) 申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；以及

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內的野生樹木應該以其他可美化環境的樹木品種替代，以改善申請地點的景貌。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/142 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北
第92約地段第714號餘段
興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/142 號)

簡介和提問部分

14. 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) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員表示，為了遵行小型屋宇政策，以及在規劃和土地行政方面保持貫徹一致，他反對這宗涉及在「鄉村範圍」內的地段發展非小型屋宇的申請。環境保護署署長不反對這宗申請，但表示擬議發展項目的部分正面外牆所承受的交通噪音很可能會超出《香港規劃標準與準則》所規定的 70 分貝(A)(L10(1 小時))的交通噪音標準；
- (d) 公眾諮詢 -
 - (i) 在首個法定公布期內，當局收到一份來自燕崗村的村代表的公眾意見書，他們反對這宗

申請，理由包括擬議的發展項目會影響寧靜的環境，並對交通、排污、空氣質素和「風水」造成不良影響；未能確定使用申請地點東面現有路徑作為出入擬議發展項目的車輛通道是否可行；以及擬建的游泳池或會造成排污和排水問題；

- (ii) 在第二個法定公布期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員認為擬議的發展項目會對天然景致和「風水」造成不良影響，而擬議的非正式通道亦可能會對村民構成危險，此外，發展項目或會產生更多廢水及垃圾。燕崗村的村代表則指出，村民對於環境、交通、公眾安全、衛生和「風水」都表示關注，所以反對這宗申請。創建香港也反對這宗申請，因為發展項目看來會助長雜亂無章的發展。餘下的一份公眾意見書表示對這宗申請沒有意見；以及
 - (iii) 北區民政事務專員報告，上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員、燕崗村的村代表均反對這宗申請，主要的理由是發展項目會對排水、空氣質素、交通、鄉村的寧靜環境、行人安全、保安、排污和「風水」造成不良影響。
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然這宗申請附有總綱發展藍圖，但申請人並沒有按照古洞北分區計劃大綱圖的《註釋》的規定，提交環境、排水、排污和交通影響評估資料，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成不良影響，而且就環境而言，可以接受。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 雖然這宗申請附有總綱發展藍圖，但申請人並沒有按照古洞北分區計劃大綱圖的《註釋》的規定，提交環境、排水、排污和交通影響評估資料。

議程項目 7 至 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/64 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1492號B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-LK/64 至 67 號)

A/NE-LK/65 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1492號B分段第2小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/64 至 67 號)

A/NE-LK/66 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1492號B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-LK/64 至 67 號)

A/NE-LK/67 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1492號B分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/64 至 67 號)

17. 委員備悉這四宗申請的性質類似，而且各申請地點接近，並位於同一個地帶內，因此同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，第 10 頁的替代頁已在會上呈上，供委員考慮，該頁修訂了一項指引性質的條款。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近經常有農業活動。編號 A/NE-LK/64 至 66 的申請所涉地點靠近一棵值得保護的成齡樟樹。從樹木保護的角度而言，應盡量避免大幅修剪成齡樹木的樹枝／根部系統；

[盧偉國博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就編號 A/NE-LK/65 至 67 號的申請各接獲一份公眾意見書，由同一名人士提交，表示支持這些申請，但沒有提出理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這些申請。這四宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為四幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於麻雀嶺村的「鄉村範圍」內，而且有關「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付小型屋宇的需求。因此，這四宗申請可獲從寬考慮。雖然這四宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這些申請，但擬議的發展項目與周邊的土地用途並非不相協

調。小組委員會亦曾在附加條件下，批准申請地點附近一宗先前的申請(編號 A/NE-LK/22)和 10 宗同類申請。預計擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、環境和排水造成重大的不良影響。

19. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。各宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年五月二十日止。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。各宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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排污駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防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；

編號 A/NE-LK/64 的申請

- (c) 留意運輸署署長的意見，根據申請人的資料，有一條車輛通道連接申請地點。雖然該通道並非由運輸署管理，但申請人仍須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點靠近一棵值得保護的成齡樟樹。從樹木保護的角度而言，應盡量避免大幅修剪成齡樹木的樹枝／根部系統。

編號 A/NE-LK/65 的申請

- (c) 留意運輸署署長的意見，根據申請人的資料，有一條車輛通道連接申請地點。雖然該通道並非由運輸署管理，但申請人仍須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點靠近一棵值得保護的成齡樟樹。申請人應研究是否可為擬議的發展項目採用其他布局設計，以盡量減少該棵樹的修剪幅度。此外，在施工期間，亦應採取良好的作業方法和必需的樹木保護措施，以免對該棵樹造成影響。

編號 A/NE-LK/66 的申請

- (c) 留意運輸署署長的意見，根據申請人的資料，有一條車輛通道連接申請地點，而擬建的小型屋宇可能會侵佔該通道。雖然該通道並非由運輸署管理，但申請人仍須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。擬建的小型屋宇亦應避免侵佔該車輛通道；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點靠近一棵值得保護的成齡樟樹。申請人應研究是否可為擬議的發展項目採用其他布局設計，以盡量減少該棵

樹的修剪幅度。此外，在施工期間，亦應採取良好的作業方法和必需的樹木保護措施，以免對該棵樹造成影響；以及

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管鋪設於申請地點的私人地段。這些水管可改道至有關地段外的政府土地(露天土地)，該署會在土地擁有人提出要求後進行改道工程。

編號 A/NE-LK/67 的申請

- (c) 留意運輸署署長的意見，根據申請人的資料，有一條車輛通道連接申請地點，而擬建的小型屋宇可能會侵佔該通道。雖然該通道並非由運輸署管理，但申請人仍須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。擬建的小型屋宇亦應避免侵佔該車輛通道；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管鋪設於申請地點的私人地段。這些水管可改道至有關地段外的政府土地(露天土地)，該署會在土地擁有人提出要求後進行改道工程。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/440 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 8 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-LYT/440 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) 擬建的屋宇(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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點內大部分現有的成齡樹會因為擬議發展項目而被清除。如這宗申請獲得批准，會立下不良先例，導致鄉村發展擴散，以及助長人們清除周邊地區的成齡樹，令該區的鄉郊景致變差；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份表示「沒有意見」，另一份(由創建香港提交)則表示反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶，讓市區範圍擴展至此地帶，並不符合劃設此地帶的意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基建設施及發展布局雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調；以及如未有符合可持續發展原則的藍圖，便批准進行發展，會導致鄉村的環境惡化，影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不支持這宗申請。這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且這宗申請沒有特殊情況值得從寬考慮。擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書並無在規劃方面提出有力的理據，支持偏離這個規劃意向。如批准該宗不符合「臨時

準則」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。

23. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (b) 如批准這宗不符合「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」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會對該區的景觀造成不良影響。

議程項目 12 至 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/359 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 659 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/359 至 361 號)

A/NE-TKL/360 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 659 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/NE-TKL/359 至 361 號)

A/NE-TKL/361 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 659 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/359 至 361 號)

25. 鑑於這三宗申請的性質類似，申請地點接近，並位於同一地帶內，因此，委員同意一併考慮這些申請。

簡介和提問部分

26. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 三幢擬建的屋宇(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，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-TKL/359 及 361 兩宗申請有所保留，並反對編號 A/NE-TKL/360 的申請，因為前兩者的申請地點邊界現有的樹木或會受到擬議的發展項目所影響，而編號 A/NE-TKL/360 的申請所涉地點現有的樹木則很可能會被移除；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這三宗申請，各收到四份公眾意見書，分別來自一名市民、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和香港觀鳥會。該名市民支持全部三宗申請，但沒有說明理由，其餘三名提意見人則反對全部三宗申請，主要理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向；現有和擬議基建設施和發展布局雜亂無章；如未有符合可持續發展原則的藍圖便批准發展，會令有關鄉村的生活環境變差；興建小型屋宇會令多種留鳥和候鳥棲息地的環境變差，並且造成干擾；小型屋

宇應該局限於有足夠空間的「鄉村式發展」地帶內；以及擬議的發展項目會破壞農地，並對該區的生態造成負面影響。此外，有關申請亦會立下不良先例，鼓勵人們在區內農地進行進一步的發展；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對這三宗申請。這三宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為全部三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於李屋村「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。因此，這三宗申請可予以從寬考慮。雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這些申請，但申請地點都是位於李屋村「鄉村式發展」地帶的西面，而且三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與毗鄰的鄉郊環境並非不相協調。至於公眾的意見，當局認為擬議的小型屋宇發展項目與毗鄰的鄉郊環境並非不相協調，應不會對周邊地區的交通、環境和排水造成嚴重的不良影響。漁護署署長表示，雖然擬議的發展項目會影響雀鳥的棲息地，但擬議發展項目的規模細小，而且根據記錄，在香港其他地區也曾發現有關的雀鳥品種。

27. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。各宗申請的規劃許可有效期均至二零一五年五月二十日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。各宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，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和美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 研究可否為申請地點內的擬建小型屋宇設計另一個布局，以避免對現時在申請地點內／接近申請地點的樹木造成不良影響；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北以下的意見：
 - (i) 申請地點所在地區並無公共排水渠可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；以及
 - (ii) 會有渠務改善工程在非常接近擬建小型屋宇的地方進行。
- (c) 留意消防處處長的意見，消防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；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (e) 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作業方式，並採取必要的措施，以免在建築工程進行期間，對申請地點附近的河流造成干擾和污染河水；
- (f) 留意運輸署署長的意見，據申請人所說，有一條車輛通道通往申請地點。不過，該通道並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (g) 留意這項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，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/362 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(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/362 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(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，申請地點在二零零八年時草木茂密，但當局自二零零九年七月六日起進行實地視察時，卻發現申請地點有大量草木被清除，並鋪上瀝青地面。根據最近在二零一一年四月十三日進行實地視察所見，申請地點北面邊界的受影響範圍已進一步擴大。雖然無法證明這宗申請與這些工程有關，但批准這宗申請，可能會更鼓勵此等不當行爲。此外，申請地點鄰近的一些樹木，看來必然會被砍伐或大幅修剪。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇與四周的林地環境不相協調，申請地點內的伐樹活動亦已大大干擾現有的景觀資源。此外，擬議小型屋宇的建造工程也可能會影響申請地點附近現有的成齡大樹；
- (d) 公眾諮詢——
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，其中一份支持這宗申請，但沒有提出理由，其餘三份意見書由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會提交，均表示反對這宗申請，主要理由包括讓市區範圍擴展至「綠化地帶」，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；沒有符合可持續發展原則的鄉村基建和發展藍圖；擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內；在同一地點先前有兩宗申請被拒絕，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；在先前的申請中，據報申請人曾清除草木和鋪上瀝青地面，在申請地點也觀察到有新鋪設的路面和有少量棄置的拆建廢料；不應鼓勵「先破

壞，後發展」的做法；以及批准這宗申請，可能會為日後的申請立下不良先例；

(ii) 北區民政事務專員報告，大塘湖的一名村代表支持這宗申請，並提出其他意見，認為「綠化地帶」只是由城市規劃委員會劃定。由於有關土地由原居民擁有，政府應從寬考慮這宗申請，並在環境保護和村民生計兩者之間作出平衡；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於「綠化地帶」。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」，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊地區造成不良影響。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 10 的評審，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且擬議的發展項目會進一步影響現有的天然景致，並對周邊地區的景觀造成不良影響。在同一「綠化地帶」內，未有同類的申請曾獲批准。批准這宗申請，會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。

31. 丁女士在回答副主席的問題時表示，並無資料證明申請地點有大量草木被清除的情況是否與現在這宗申請有關。規劃署與其他有關的政府部門已進行實地視察，監察有關情況。

32. 一名委員提述圖 A-2，並詢問「鄉村範圍」侵佔「綠化地帶」的情況是否普遍。丁女士說，「鄉村範圍」的界線是由地政總署根據 300 呎的標準(從認可鄉村最外圍的村屋開始量度)而劃定，而「綠化地帶」的界線則根據多項因素劃定，包括地點特色和地形。在其他個案中，曾有「鄉村範圍」侵佔「綠化地帶」的情況。

商議部分

33. 一名委員詢問，小組委員會以前曾否批准涉及在「綠化地帶」興建小型屋宇的申請。秘書解釋，假設有關於申請符合臨時準則所列的各項其他要求，如申請地點草木稀疏，則有關申請一般會獲從寬考慮。不過，如申請地點草木茂密，而小型屋宇的發展項目涉及伐樹，並會對景觀造成不良影響，則有關申請一般會被拒絕。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
- (b) 擬議的發展項目並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」的規劃指引和「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」，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響，並可能影響申請地點鄰近的成齡樹；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，長此下去會影響「綠化地帶」的完整，並對周邊地區的景觀造成不良影響。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/747 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大圍積存街 60 至 68 號經營酒店
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/747 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的酒店；

(c) 政府部門的意見—

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點與新建的 T3 號道路相距約 8 米，該道路裝有根據現有建築物高度而設計的隔音屏障，以紓緩道路交通噪音對該塊「住宅(甲類)」用地的建築物的影響。與住用建築物相比，非住用建築物可獲准增加發展的上蓋面積和地積比率，會使日後更多住客受到交通噪音的不良影響；
- (ii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人應在交通影響評估報告中詳細解釋如何在街上上落貨物，以及用汽車／的士／旅遊巴士接送顧客，藉以支持這宗申請；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬發展的樓高 31 層(包括一層走火層)，高度在主水平基準以上 119.9 米，與周邊環境完全格格不入，發展規模亦過大。此外，申請人並無提交視覺影響評估報告，證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成嚴重的視覺影響；以及
- (iv) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為進行擬議的發展項目，可增加酒店房間數目，使旅客有更多住宿選擇。他認為是否適宜進行該酒店發展項目，須視乎擬建的酒店在技術上是否可行，以及與四周環境是否協調。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 10 份公眾意見書。一名沙田區議員指出，擬建的酒店會為該區帶來商機，但擔心道路未必能負荷，以及擬建酒店的招牌會發出刺眼的光線。沙田鄉事委員會認為，擬建的酒店可能會導致交通擠塞，另外當局亦應評估該區對安老院的需求。大圍慶雲樓／葵星樓業主委員會表示，興建擬議的酒店會影響其大廈的結構，而葵偉樓業主委員會則反對這宗申請，理由是擬建的酒店在噪音、環境、通風和交通方面造成不良影響。創建香港和五名市民也提出反對，因為擬建的酒店與該區建築的低矮的特色不相協調，並會對交通和環境造成不良影響。倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。在沙田分區計劃大綱圖上，申請地點位於劃為「住宅(甲類)」地帶的地區。雖然「住宅(甲類)」地帶內的建築物並無地積比率和高度限制，但在新市鎮的環境中，擬議發展項目的密度過高，與四周的發展項目不相協調。擬議的酒店發展項目規模過大，不能配合周邊地區的特色。申請人所提交的影響評估報告並沒有足夠資料，證明建議的酒店發展項目不會對該區的交通造成不良影響。環保署署長不支持這宗申請，因為他擔心擬議的發展項目會受到 T3 號道路的交通噪音影響。雖然旅遊事務專員支持這宗申請，但條件是擬建的酒店必須在技術上可行，並與四周環境互相協調。申請地點先前曾涉及一宗編號為 A/ST/680 的申請，該宗申請提出興建一幢 11 層高的建築物，作商店及服務行業、食肆和學校用途，地積比率為 9.5 倍。該宗申請在二零零九年五月二十二日被小組委員會拒絕，拒絕的理由之一，是擬議的發展項目與四周的低矮建築物不相協調。與先前的申請相比，這次申請進行的發展項目的規模大得多，予以批准，會為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，會破壞大圍村周邊地區的特色和環境。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 主席詢問大圍道以西金禧花園和富嘉花園現有的高度。陸先生回答說，這些建築物的高度約為 20 層。一名委員表示，擬建酒店的建築物高度比先前被拒絕的申請的建築物高度還要高，因此這宗申請不應獲得批准。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬發展的酒店樓高 31 層，與周邊地區不相協調，因為周邊地區多是四至六層高的低矮建築物。在新市鎮的環境中，該酒店擬議的地積比率亦屬過高。申請書並無提供有力的理據，支持偏離該區現有建築物低矮的特色；
- (b) 申請人所提交的影響評估報告並沒有足夠資料，證明擬議的酒店發展項目不會對該區的交通造成不良影響；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，證明擬議的發展項目不會對周邊地區戶造成嚴重的視覺影響；
- (d) 申請人所提交的影響評估報告並沒有足夠資料，證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為提出在大圍村附近興建高廈的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，長此下去，會對該區的特色和環境造成不良影響。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/85 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西澳村毗連屋宇編號 155 的一塊政府土地關設附屬於屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的私人花園
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/85 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的附屬於屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的私人花園；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請大致有所保留，因為他認為這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建附屬於小型屋宇的私人花園，因此，若非有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。「綠化地帶」基本上應用作公眾用途，根據一般推定，此不宜進行發展。申請人並無提交資料，證明擬建的私人花園符合有關的規劃意向；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由西澳村的村民提交。他們反對這宗申請，理由該項發展可能會對道路和緊急車輛通道造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於政府土地，應

供公眾享用。把申請地點改為私人花園，供私人享用，並不符合「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。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。因此，擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10。批准這宗申請，也會立下不良先例，鼓勵其他人提出同類申請。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約北潭凹第255約地段第134號C分段、第135號餘段和第140號餘段、地段第135號G分段和第140號C分段，以及地段第111號A分段和第134號B分段興建三幢屋宇（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/DPA/NE-TKP/1 號）

42. 秘書報告，二零一一年一月七日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》，為期兩個月，以供公眾查閱。該圖把所涵蓋的土地全部劃為「非指定用途」地區。該圖的展示期在二零一一年三月七日結束，其間共接獲 206 份申述書，其中一份建議把整個北潭凹地區劃為「自然保育區」及「綠化地帶」，另有一份則提議把北潭凹中部(包括申請地點在內)劃為「綠化地帶」。此外，還有兩份申述書反對把整個北潭凹地區劃作「非指定用途」地區，並建議把該區劃為指定用途地帶，包括把周邊及包括申請地點在內的地區，由「非指定用途」地區改劃為「鄉村式發展」地帶。城規會暫定於二零一一年七月考慮有關的申述。

43. 秘書續稱，根據城規會規劃指引編號 33，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。由於尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述，而城規會仍未考慮有關的申述，規劃署一般會建議小組委員會延期對這宗申請作出決定，以待發展審批地區圖呈交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議就關於發展審批地區圖的申述作出最後決定。不過，鑑於這宗申請所涉的小型屋宇已取得地政總署就建築工程、地盤平整工程及排水工程發出的豁免證明書，有關申請或可獲特別考慮。儘管如此，由於環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署署長需要更多時間研究這宗申請，因此，規劃署要求把就這宗申請作出決定的日期延後不超過兩個月，以待環保署署長及水務署署長提出意見。

44. 經商議後，小組委員會決定延期不超過兩個月就這宗申請作出決定，以待環保署署長及水務署署長就擬議的小型屋宇申請提出意見。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約北潭凹第255約地段第92號D分段、第94號C分段、第95號D分段、第118號B分段、第119號B分段及第120號F分段；第92號C分段、第94號B分段及第96號D分段；第92號B分段、第93號餘段、第94號A分段及第96號C分段；第82號E分段、第83號C分段、第84號C分段及第87號A分段；第82號D分段、第83號B分段及第84號B分段興建五幢屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/2 號)

45. 秘書報告，二零一一年一月七日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》，為期兩個月，以供公眾查閱。該圖把所涵蓋的土地全部劃作「非指定用途」地區。該圖的展示期在二零一一年三月七日結束，其間共接獲 206 份申述書。其中一份建議把整個北潭凹地區劃為「自然保育區」及「綠化地帶」，另有一份則提議把北潭凹中部(包括申請地點在內)劃為「綠化地帶」。此外，還有兩份申述書反對把整個北潭凹地區劃作「非指定用途」地區，並建議把該區劃為指定用途地帶，包括把周邊及包括申請地點在內的地區，由「非指定用途」地區改劃為「鄉村式發展」地帶。城規會暫定於二零一一年七月考慮有關的申述。

46. 秘書續稱，根據城規會規劃指引編號 33，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。由於尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述，而城規會仍未考慮有關的申述，規劃署建議小組委員會延期對這宗申請作出決定，以待發展審批地區圖呈交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議就關於發展審批地區圖的申述作出最後決定。

47. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待發展審批地區圖呈交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議就關於發展審批地區圖的申述作出最後決定。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/427 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑圍頭村第7約地段第973號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/427 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) 擬建的屋宇(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，因為申請地點的復耕

潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請略有保留，她雖然認為擬建的屋宇與附近的景觀和鄉村布局並非不相協調，但該幢屋宇可能會與申請地點上現有的一些樹木難以並存；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自香港觀鳥會的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。該會擔心批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人們在農地上進行更多發展，而且擬議的發展項目會對環境造成不良影響，特別是影響申請地點東北面的河流水質。在申請地點鄰近一帶，小組委員會亦曾拒絕同類申請(編號 A/NE-KLH/302 和 405)；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點約有 75.6% 的地方位於「農業」地帶內。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且又位於集水區內。雖然如此，擬建的小型屋宇並非與附近的景觀和鄉村布局不相協調，而且這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%(即 53.9%)位於「鄉村式發展地帶」內，而圍頭村的「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。擬建小型屋宇亦可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。關於公眾意見書認為擬議的發展項目會對環境造成不良影響這個問題，有關的政府部門對此沒有負面意見。至於香港觀鳥會的意見書所引述的兩宗申請(編號 A/NE-KLH/302 和 405)，須留意的是該兩宗申請分別於二零零二年十二月十三日及二零零一年六月十一日遭小組委員會拒絕，理由是兩宗申請都並不符合臨時準則。編號 A/NE-KLH/302 的申請所涉地點大部分位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展地帶」外，而編號 A/NE-KLH/405 的申請則由一名非原居村民提出，而且

擬建的屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。

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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 採取保護措施，以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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇須待公共排污網絡建成後，才可入伙；
- (b) 應預留足夠空間，以便把擬建的小型屋宇的排污設施接駁至公共排污網絡；

- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，並夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須為擬議的發展項目設置妥善的雨水排放設施，而有關設施必須符合渠務署的要求。至於公共污水收集系統，申請人須就處理和排放擬議發展項目污水方面的規定，徵詢環境保護署署長的意見，並詢問渠務署總工程師／顧問工程管理有否公共排污設施可供接駁；
- (f) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，申請人須確保擬議的發展項目不會影響沿政府土地及附近須收回的土地進行的擬議污水收集系統工程，並須在申請地點及毗連的私人地段內完成所需的污水收集系統工程，以便把擬建的屋宇接駁至擬議發展項目附近的公共污水渠；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)；
- (i) 倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須留意機電工程署署長的意見，在申請地點內搭建任何構築物前，與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近。在供電電纜附近進行工程時，申請人須遵守根據《供電電纜(保護)

規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (j) 留意消防處處長的意見，消防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；以及
- (k) 留意有關規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目關設通道，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。

[盧偉國博士此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/419 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/419 號)

52. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月十七日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，因為他需要時間考慮是否可以調整擬建屋宇的覆蓋範圍，以免侵佔渠務署擬議污水收集系統工程的範圍。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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一個月

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。

議程項目 22

第 16 條申請

A/NE-LT/420 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村社山村第 19 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/420 號)

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月十七日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，因為他需要時間考慮是否可以調整擬建屋宇的覆蓋範圍，以免侵佔渠務署擬議污水收集系統工程的範圍。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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一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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/421 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村社山村第19約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/421 號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見書，而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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。雖然申請地點有部分位於「農業」地帶內，但考慮到該處的復耕潛力不高，漁護署署長對這宗申請並沒有很大的反對意見。擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶及社山村的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，此外，擬建的小型屋宇亦可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。擬議的小型屋宇發展項目與周圍的環境並非不相協調，預計對現有的景觀資源影響極微。

57. 委員沒有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。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，

現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇須待公共排污網絡建成後，才可入伙；
- (b) 應預留足夠空間，以便把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共排污網絡；
- (c) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠；
- (d) 由於按建議把污水渠接駁至日後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同意書，才可施工；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須為擬議發展項目設置妥善的雨水排放設施，而有關設施必須符合渠務署的要求。申請人須妥善保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就

所引致的申索及要求，向政府作出賠償。至於公共污水收集系統，申請人須詢問渠務署總工程師／工程管理有否排污設施可供接駁，亦須就處理及排放擬議發展項目污水方面的規定，徵詢環境保護署署長的意見；

- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污計劃的工程最新情況，該署亦會不時通知村代表有關情況；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近現有的鄉村通道並不屬於運輸署的管轄範圍。申請人應向地政監督查核該現有鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處在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；以及
- (j) 留意有關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，向城規會申請的規劃許可。

[曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/353 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔沙欄村第27約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/353 號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點位於林地邊緣，有些樹木生長。發展擬議的小型屋宇須在「綠化地帶」內伐樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並表示申請地點位於沙欄村西北面山麓下部一幅長滿樹木的山坡上，申請地點有數棵生長良好的大型血桐樹。若進行擬議發展項目，很可能要削切山坡、建造地基、平整地盤、清除植物及伐樹，所影響的地方或會大於申請地點的範圍，預計現有景觀資源極可能會因此而受到嚴重不良影響。批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例；

[陳仲尼先生此時到席。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 20 份公眾意見書。其中一份意見書由沙欄村原居民代表提交，表示支持這宗申請。其他提意見人包括創建香港、沙欄小築居民委員會主席及沙欄小築的居民，他們均反對這宗申請，理由是擬建的屋宇與「綠化地帶」和該區的鄉郊特色不相協調。擬議發展項目的建築工程很可能會影響沙欄小築屋宇的岩土穩定程度。當局已批准在申請地點東面興建若干

幢小型屋宇，倘這宗申請都獲批准，長此下去，可能會嚴重影響交通，危及安全；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目並不符合「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」（下稱「臨時準則」），亦不符合關於在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10。申請地點位於山麓一幅山坡上，該處長滿樹木，興建擬議的小型屋宇須進行地盤平整工程，涉及削切山坡及砍伐樹木與天然植物。申請地點所在的狹長山坡長滿植物，是沙欄村的重要綠化景物，在該處進行發展，會進一步破壞這幅山坡的完整性。擬議發展項目的建築工程所影響的地方可能會大於申請地點的範圍，預計現有景觀資源極可能會因此而受到嚴重不良影響。批准這宗申請，會為沙欄區的其他同類申請立下不良先例。

61. 一名委員提到圖 A-2，詢問這宗申請與編號 A/NE-TK/300 及 320 兩宗獲小組委員會批准的申請是否有不同之處。鄭女士表示，有若干宗擬興建小型屋宇的同類申請涉及有關山坡，當中涉及削切山坡及伐樹的申請都被小組委員會拒絕。至於編號 A/NE-TK/300 及 320 兩宗申請，其所涉地點的地勢較平坦，而且無須伐樹。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目並不符合把該區劃作「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立該地帶是要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) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展項目會涉及削切山坡和砍伐樹木與天然植物，可能會對周圍的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。

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-TK/354 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/354 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外。水務署署長反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，亦位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點有草木生長，並有一些零散的幼樹。若發展擬議的小型屋宇，便須砍伐樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點與已建設地區隔開。有迹象顯示最近曾有人在申請地點和周圍大規模清除植物。這些干擾已破壞該區珍貴的景觀資源，並令區內的土地留下礙眼的創痕。如這宗申請獲得批准，會為有關的「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是該區劃為「綠化地帶」，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。該區亦無符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然山寮村可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。雖然當局會敷設污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，但水務署署長仍反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，並在山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。漁護署署長對這宗申請有所保留，並指出若發展擬議的小型屋宇，便須砍伐樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有迹象顯示最近曾有人在申請地點和周圍的土地大規模清除植物。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「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，此地帶不宜進行發展；
- (b) 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，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良的影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/355 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 644 號 M 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-TK/355 號)

簡介和提問部分

66. 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) 擬建的屋宇(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，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點與已建設地區隔開。儘管申請地點範圍內現在看來已沒有多少草木，但自二零零四年起，有迹象顯示有人在該處周圍進行大規模的地盤平整工程和清除植物。地盤平整和填土工程這些干擾已破壞該區珍貴的景觀資源，並令區內的土地留下礙眼的創痕。如這宗申請獲得批准，會鼓勵更多村屋在該區興建，導致鄉村範圍擴展，遠至現有「鄉村式發展」地帶以外的景觀也受影響，進一步降低該區的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是該區劃為「農業」地帶，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。該區亦無符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議的小型屋宇位於集水區內，可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。按照環境保護署署長和水務署署長所提議，建

議加入一項指引性質的條款，規定擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長不支持這宗申請，亦有公眾提出反對意見，但小組委員會可從寬考慮這宗申請，因為申請地點現為沒有多少草木的空地，而且擬建的小型屋宇可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇須在公共污水收集系統建成後，方可入伙；
- (b) 須預留足夠的空間，以便把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；
- (c) 根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，沿山寮路會敷設污水幹渠。待污水幹渠工程完成後，申請人須自費把屋宇的污水渠伸延，以接駁至該區已計劃敷設的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意運輸署署長的意見，附近的現有鄉村通道並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點接近毗連的山寮路，他提醒申請人要自費採取紓緩措施，解決該條路引致的滋擾問題(例如噪音、塵埃等)；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北及渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，確保擬議發展項目不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。現時在申請地點附近沒有公共污水渠，但到了二零一三年左右，根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的

擬議鄉村排污工程完成後，該區便會有排污設施可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見。該污水幹渠將會為日後於山寮村「鄉村式發展」地帶內興建的小型屋宇排污，但渠務署並沒有計劃敷設排污支渠。擬議發展項目須與現有的天然河道的河堤頂部保持 3.5 米的距離；以及

- (h) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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，向城規會取得規劃許可。

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

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 27

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、2 及 3 座大樓的部分闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/398 號)

簡介和提問部分

70. 秘書報告，申請人於二零一一年五月十六日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有足夠時間就提交建築圖則的先後次序和支援工作與屋宇署商討和達成協議。當局就延期要求諮詢屋宇署總屋宇測量師／新界西，他表示除非申請人可提供進一步證據，證明作靈灰安置用途的有關建築物在戰前建成，否則屋宇署不會考慮就違例構築物的鞏固工程或改動或加建工程給予具追溯力的許可。

71. 秘書繼而表示，規劃署不支持延期要求。當局最初於二零一零年五月把屋宇署的意見轉告申請人，申請人亦嘗試解決有關問題。不過，申請人與屋宇署經過約一年時間通信和開會後，申請人仍未能提供現有構築物屬於戰前樓宇的證明，因此有關問題能否在一個月內解決實在成疑。此外，據申請人所述，靈灰龕的總數為 9 160 個，其中約 3 000 個已佔用。由於申請人未能證明現有建築物的結構安全，亦沒有就有關發展提供足夠的走火通道，延期就這宗個案作出決定，會影響靈灰龕擁有人的利益。當局已按申請人的要求延期三次，自首次接獲這宗申請至今已有近 14 個月。當局已多次告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期，因此目前並無充分理由再延遲考慮這宗個案和作出決定。秘書邀請委員考慮是否允許申請人的延期要求。

72. 一名委員認為可批准延期要求，因為申請人只要求延期考慮申請一個月。

73. 一名委員得悉已售出約 3 000 個靈灰龕後，對延期要求有所保留，因為如再延期考慮申請，將會售出更多靈灰龕，並不符合公眾利益。該名委員質疑申請人可否在一個月時間內與屋宇署解決有關問題。另一名委員持相同意見。

74. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意延期要求，並同意按原定安排在這次會議上考慮這宗申請。主席繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請。

75. 劉先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議靈灰安置所，在三幢建築物內有 9 160 個靈灰龕；

(c) 政府部門的意見－

(i) 屋宇署總屋宇測量師／新界西認為大量建築工程已完成，但並無獲得建築事務監督許可和同意，因此屬違例工程。當局不會就上述工程給予具追溯力的許可。作靈灰安置所用途的建築物的走火通道和所設置的殘疾人士通道並不符合要求。為確定有關建築物在戰前建成，必須提供進一步理據／進行進一步查核。申請人必須履行根據第 24 條就違例擋土牆發出的命令的規定；

(ii) 屯門地政專員認為通往申請地點的現有通道（由散石灣北路通往申請地點南面的區內小徑）位於擬議批地（屯門市地段第 472 號）的界線內。如擬議批地程序完成，有關通道將須封閉並納入屯門市地段第 472 號的用地範圍；以及

(iii) 食物及衛生局局長認為擬議靈灰安置所發展原則上符合其政策目標，即增加公營和私營的經認可靈灰龕供應量，以應付公眾日益殷切的需要。他不反對這宗申請，但申請人須符合所有法定要求和契約條件。

(d) 公眾諮詢－

(i) 在首個法定公布期的首三星期內，當局接獲六份公眾意見書，其中三份反對這宗申請，理由是靈灰安置所用途會對環境、交通及居

民和學生的心理和健康造成負面影響。由於這宗申請涉及非法佔用政府土地和非法進行靈灰安置所用途，批准這宗申請會被視為把非法業務合理化。兩份公眾意見書支持這宗申請，理由是改善環境質素、美化景觀和紓緩靈灰安置設施短缺的問題。另一份公眾意見書指出申請的原意正面，但申請人必須妥善解決可能出現的交通和環境問題；以及

(ii) 在第二次法定公布期的首三星期內，當局接獲共四份公眾意見，其中一份支持這宗申請，因為可改善環境質素和美化景觀。另外三名提意見人反對這宗申請，理由是青山村已有兩個靈灰安置所。加設靈灰安置所會加劇環境和交通影響。這宗申請亦涉及非法佔用政府土地、非法進行靈灰安置所用途和違例建築工程。批准這宗申請會授予靈灰安置所營運者經營私人業務的權利，即使此舉是違反政府規例和程序亦然。批准這宗申請會為違例靈灰安置所立下不良先例；以及

(iii) 屯門民政事務專員表示附近居民或會憂慮日後靈灰安置所的運作所造成的環境滋擾和交通擠塞問題。他得悉申請人表示已獲得屯門區議員的支持。不過，個別屯門區議員的支持不代表整個屯門區議會的意見。事實上，部分屯門區議員關注到在屯門發展私人靈灰安置所的問題。他亦於二零一零年六月十六日接獲一份反對這宗申請的公眾意見，理由是青山村已有多家廟宇和庵堂，難以支持再建超過 10 000 個靈灰龕，而且對附近居民和學生可能造成的環境和交通影響不可接受；

(e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 10 段的評估，不支持這宗申請。靈灰安置所用途大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。有關處所位於主要是宗教用途和設有其他政府、機構或社

區設施的範圍，靈灰安置所與附近地區並非不相協調。縱然如此，屋宇署總屋宇測量師／新界西表示這宗申請主要涉及建築物結構安全和走火通道問題。雖然申請人表示，如這宗申請獲得批准，將向屋宇署提交文件以取得許可，但屋宇署總屋宇測量師／新界西表示除非擬議修葺工程獲得批准而且完工後情況符合他的要求，他認為現有處所作靈灰安置所用途不符合要求的意見仍然有效。由於申請人未能提供實據證明結構安全和走火通道足夠，批准這宗申請會使訪客和其他使用者承受不必要的風險。雖然消防處處長原則上不反對這宗申請，而且申請人須關設消防裝置，而有關設施須符合他的要求，但在關設消防裝置前訪客仍可能承受火警風險，因為部分靈灰龕已佔用。

76. 一名委員問及申請人有否表示，如規劃申請獲得批准，會進行擬議的修葺工程。劉先生說申請人曾表示如申請獲得批准，會向屋宇署提交建築圖則。不過，屋宇署表示，除非申請人可證明有關建築物屬戰前樓宇，該署不擬接受事後就構築物進行鞏固或改動或加建工程。

77. 同一名委員說申請人有責任證明有關建築物是否屬戰前樓宇，並問及如申請不獲批准，申請人會否改善走火通道。劉先生表示他沒有這方面的資料。他補充說，如小組委員會拒絕申請，有關政府部門會根據其職權範圍採取適當的行動。

商議部分

78. 一名委員詢問文件第 11.1(a)和(b)段有關結構安全和消防安全的擬議拒絕理由是否有效的規劃理由。主席說安全是確切的關注問題，因為在清明節和重陽節期間，靈灰安置所可能有許多訪客。另外，必須留意的是《城市規劃條例》的前言包括促進社區安全。秘書說如屋宇署基本上對申請的建議表示關注／反對，小組委員會通常不會批准有關申請，因為規劃許可是按照申請人提交的申請內容批予的。秘書補充說，如屋宇署所關注的問題不大，小組委員會或可考慮在附加相關條件以改善建築事宜的情況下批准這宗申請。

79. 一名委員對這宗申請有所保留，因為申請人未能令小組委員會確信有關建議在技術上可行。該名委員認為，由於有關處所正在使用，解決技術問題實在刻不容緩。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

80. 一名委員問及可否就靈灰安置所用途採取執行管制行動。主席表示由於有關用地先前不在發展審批地區圖涵蓋的範圍內，《城市規劃條例》沒有條文訂明規劃事務監督可採取執行規劃管制行動。

81. 一名委員問及如能解決結構安全和消防問題，可否批准這宗申請。秘書表示倘若這些是委員主要關注的問題，如能解決這些問題，便可批准這宗申請。

82. 秘書在回應另一名委員的問題時表示，如這宗申請在這次會議上被拒絕，而申請人能在稍後證明如何解決結構安全和消防安全問題，可在第 17 條覆核期間提交進一步理據，或如在第 17 條覆核期間資料尚未備妥，可重新提交第 16 條申請。

83. 副主席表示他擔心消防安全問題，因為申請人只在申請地點提供滅火筒等滅火設施。一名委員持相同意見，並建議應告知申請人不得再出售靈灰龕，直至符合法定和契約要求為止。委員同意這個建議。

84. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所述的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人未能在申請書內證明有關處所的結構安全；
以及
- (b) 作靈灰安置所用途的處所的走火通道不符合要求，即逃生通道的闊度不足，而且所需的樓梯沒有足夠的抗火結構保護，因此會對訪客構成消防安全問題。

85. 小組委員會亦同意告知申請人不可再出售靈灰安置所的靈灰龕，直至符合法定和契約要求為止。

[鄭心怡女士和葉滿華先生此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/413 擬在劃為「工業」地帶的屯門建豐街4號屯門市地段第155號整幢樓宇闢作辦公室、食肆和經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/413 號)

簡介和提問部分

86. 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) 擬把整幢樓宇闢作辦公室、食肆和經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。把整幢樓宇闢作辦公室、食肆和經營商店及服務行業的建議，並非與鄰近的土地用途不相協調。雖然擬設的泊車位只及

《香港規劃標準與準則》建議最少要設置的泊車位數目的 36% 左右，但須注意的是，申請地點已有完善的公共運輸服務，而且附近也有剩餘的泊車位。因此，就這方面而言，運輸署署長對這宗申請並無意見。申請地點位於二零零九年分區研究所建議劃設的「綜合發展區」地帶內，而該項研究於二零一零年九月十七日獲城規會原則上通過。為免妨礙落實申請地點的長遠規劃意向，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議告知申請人，有關許可的有效期是以有關樓宇的壽命為限。日後一旦要進行重建，申請地點便須符合重建時的現行分區計劃大綱圖上有關的用途地帶的規定和發展限制。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 劉先生在回應主席的提問時表示，城規會最近收到一宗涉及毗鄰一個地點的同類申請。主席說，鑑於城規會最近收到這些申請，當局可考慮日後檢討擬議「綜合發展區」地帶的界線。

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。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交有關公共污水收集系統的評估報告，並落實評估報告所提出的紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實滅火和消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位及路旁停車處，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可的有效期以有關樓宇的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時的現行分區計劃大綱圖上有關的用途地帶的規定和發展限制(屆時的情況未必與現有建築物的情況相同)；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，申請人取得城規會的許可後，必須就擬議用途申請修訂契約或臨時豁免書。屯門地政專員只會在收到申請人的正式申請後，才會考慮有關建議，但他不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。他會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付地價、豁免書費用或行政費；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，如文件附錄 Ic 所述，申請人樂意及準備接受一項規定他提交符合渠務署要求的排污評估報告的規劃許可附帶條件。如這宗申請獲批准，必須訂定一項條件，規定申請人須就改裝工程提交有關該區現有的公共污水收集系統的排污評估報告，而有關報告必須符合渠務署的要求；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，應提醒申請人在落實建議時，遵守相關污染管制條例的規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬議的改裝工程涉及更改樓宇的用途。因此，申請人須改善該樓宇，以符合現行的安全和衛生標準，包括《提供火警逃生途徑守則》、《消防和救援進出途徑守則》和《耐火結構守則》。該樓宇經改裝後的上蓋面積和地積比率須符合《建築物(規劃)規例》第 20 及第 21 條的規定。照明和通風設施須符合

《建築物(規劃)規例》第 30 條的規定。殘疾人士的設施須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定。防火間隔和逃生途徑須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的規定。若擬進行改裝工程，必須根據《建築物條例》由一名認可人士正式提出申請。屋宇署會在正式提交建築圖則的階段，提供詳細意見；

- (f) 批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物；以及
- (g) 留意消防處處長提出有關消防裝置及滅火水源如何才能符合其要求的意見。該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於所闢設的緊急車輛通道，必須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/416

擬在劃為「綠化地帶」的
屯門第 131 約地段第 975 號及第 976 號餘段
青山公路 432 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/416 號)

91. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

92. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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最多有兩

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。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/417 擬在劃為「綠化地帶」及「道路」用地的屯門屏山內地段第 6 號青山公路 430 號興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/417 號)

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

94. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有最多兩個月時間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。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/49 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「道路」用地的天水圍第 115 區的政府土地進行綜合住宅及商業發展，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、商店及服務行業(包括私家診所)、食肆、住宿機構、訓練中心、教育機構、學校、私人會所及康體文娛場所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/49 號)

95. 秘書表示，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，並由英環香港有限公司擔任顧問。以下委員已就這宗申請申報利益：

梁焯輝先生 以規劃署署長身分	房協監事會委員
林嘉芬女士 以地政總署助理署長 (新界)身分	地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房協監事會委員)
陳家樂先生	房協執行委員會委員
陳炳煥先生	房協監事會委員
鄭恩基先生	房協委員
馬錦華先生	房協委員
葉滿華先生	現受聘於房協，負責處理北角一個項目的地價事宜
鄭心怡女士	現與英環香港有限公司有業務往來

96. 秘書繼續表示，鄭先生已就未能出席會議致歉，而陳炳煥先生、葉滿華先生及鄭心怡女士已經離席。由於主席及副主席已就此議項申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，小組委員會同意主席應出於必要而繼續主持會議。

[陳家樂先生及林嘉芬女士此時離席，而馬錦華先生則於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士表示，文件第四頁的替代頁(闡釋發展參數)已於二零一一年五月十八日送交委員。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——小組委員會已於二零零九年三月十三日通過規劃大綱，就申請地點的發展提供指引，並協助準發展商擬備總綱發展藍圖。規劃大綱已就發展項目的布局及建築設計訂定多項設計準則，包括：(i)沿香港濕地公園(下稱「濕地公園」)的界線劃設闊 30 米的非建築用地，以免對濕地公園造成負面影響；(ii)於新市鎮和濕地之間提供視覺上的過渡地區；(iii)劃設闊 35 米的通風廊，以加強通風；(iv)善用綠化和美化環境的機會；(v)減少交通噪音滋擾；以及(vi)提供行人通道連接新市鎮的其餘地方；
- (b) 擬議綜合住宅及商業發展，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、商店及服務行業(包括私家診所)、食肆、學校、私人會所及康體文娛場所；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無進一步意見，並表示倘若申請獲批給許可，建議就以下方面訂定規劃許可附帶條件，以供小組委員會考慮，包括：(i)全面落實所提交的生態評估所建議的生態緩解措施及噪音監測規定；(ii)打樁工程的限制；(iii)提交生態監測和評審計劃；(iv)提交詳盡的種植圖則；以及(v)提交發展項目的建築顏色圖則；
- (d) 公眾意見書—
- (i) 當局在第一次法定公布期的首三個星期內接獲七份公眾意見書。其中三份反對這宗申請，理由是擬議發展會對生態及環境造成負面影響，並影響濕地公園的生態旅遊。其中一份公眾意見書亦認為擬議發展不是長者所能負擔和方便他們使用。其餘提意見人建議發展的高度應限於五層或興建會所／度假屋予以取代。一名提意見人建議，應考慮避免擬議長者住屋與天水圍的社區不相協調和脫節，因為該區的居民大多居於公屋或居屋；

- (ii) 當局在第二次法定公布期的首三個星期內接獲另外四份來自創建香港及市民的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請地點接近濕地公園及后海灣濕地；欠缺補種樹木計劃；以及應進行環境影響評估。三名市民均反對申請，主要理由是申請會對保育、交通及環境造成負面影響。有建議指申請地點應作保育、綠化及休憩用地用途，而濕地公園應予擴展；
- (iii) 當局在第三次法定公布期的首三個星期內接獲另外 14 份來自環保團體及市民的公眾意見書，全部均就申請提出反對。他們主要基於生態理由而反對這宗申請，並特別關注對鳥類和濕地可能造成的影響；以及

(e) 規劃署的意見 —

- (i) 規劃署根據文件第 13 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於天水圍西南面高層高密度發展與北緣生態易受影響的濕地公園之間。該「綜合發展區」地帶旨在作住宅及／或商業用途的綜合發展，地積比率限為 1.5 倍，建築物高度限為十層(建於一層停車場之上)。因此，擬議發展符合規劃意向，並依循法定的地積比率和建築物高度限制；
- (ii) 申請地點須受已核准的規劃大綱管制。擬議發展大致符合規劃大綱所採用的設計準則。為盡量減少對濕地公園造成負面影響，建議在申請地點緊連濕地公園的東北邊緣一帶劃設闊 30 米和種滿植物的非建築用地。建築物高度輪廓亦由濕地公園路朝濕地公園遞減，由 11 層下降至 3 層。此外，亦在位於申請地點中央的擬議人工湖一帶劃設闊 35 米的通風廊。擬議發展地面和園景平台的綠化率及天台的綠化率建議分別約為 43.8% 及 22.8%，而地面和園景平台的園林地區及天

台的園林地區則分別約為 33 715 平方米及 18 400 平方米。獲諮詢的相關政府部門對有關建議並無負面意見；以及

(iii) 就公眾意見作出的主要回應－

－ 關注環境及生態的問題

發展項目並非《環境影響評估條例》的指定工程項目，因此無須進行環境影響評估。漁護署署長認為環保團體和市民所提及的生態影響實屬輕微，可透過擬議緩解措施予以解決；

－ 發展密度及與濕地公園是否協調

擬議建築物高度和發展密度符合分區計劃大綱圖及已核准規劃大綱的規定。有關方面已採取措施，藉以減少對濕地公園造成負面影響，並讓新市鎮的高層發展順利過渡至濕地公園；

－ 利用申請地點作保育相關用途、休憩用地、擴展濕地公園或低密度私人度假屋

把生態價值不高的申請地點作保育用途並無充分理據支持。根據《香港規劃標準與準則》，天水圍已提供／規劃足夠的休憩用地。與私人度假屋比較，擬議發展可提供社區設施供公眾使用，為當地居民帶來正面影響；

－ 擬議發展與天水圍社區脫節

據申請人表示，擬議發展將為市民闢設多項設施(包括健康中心、康樂、教育、訓練及商業設施)和為該區提供就業機會(包括在施工階段每年 50 至 400 個職位及在運作階段 730 個直接職位)；以及

－ 其他關注問題

已建議附加指引性質的條款，以提醒申請人在落實擬議發展時須留意公眾關注的問題。

98. 委員並無就有關申請提出問題。他們繼而研究於會議室內展示由申請人遞交的實體模型。

商議部分

99. 一名委員詢問濕地緩衝區是否准許進行擬議發展。林女士表示，濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的漁塘和濕地的生態完整。濕地緩衝區可進行發展，但對於需要獲得規劃許可的發展項目，申請人須向小組委員會提交生態影響評估，以供考慮。至於這宗申請，漁護署署長認為申請人所提交的生態影響評估令人滿意。

100. 同一名委員詢問漁護署署長有否就一名提意見人指擬議發展會影響濕地公園新近發現的螢火蟲品種作出回應。林女士表示，漁護署署長對公眾意見的回應可參閱文件附錄 VII。漁護署署長表示，該種最近於濕地公園發現和可能屬於新品種的螢火蟲主要為依賴紅樹林的螢火蟲類別。預計擬議發展不會影響該螢火蟲品種，因為紅樹林與申請地點有一段距離。

101. 一名委員表示，在林女士的投影片簡介中，「生態評估已經證明上述滋擾輕微」一句的翻譯並不正確。該名委員認為宜把句子譯為「生態評估已經顯示上述滋擾輕微」。

102. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年五月二十日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(k)至(p)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在建築工程的方法和程序未取得漁農自然護理署署長或城規會的同意前，不得展開建築工程(包括地盤平整工程)；
- (d) 沿香港濕地公園的用地界線設計並提供闊 30 米的非建築用地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點展開種植工程前至少三個月，就沿香港濕地公園的用地界線所提供的闊 30 米非建築用地提交詳細種植(包括移植)圖則，並落實種植建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 落實生態評估內所確定的生態緩解措施及噪音監測規定，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 按照申請人的建議，在申請地點展開建築工程前至少三個月，提供生態監測及評審計劃，並在施工階段落實擬議的生態監測計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 在申請地點展開建築工程前，就擬議發展的建築外牆的顏色及物料提交建議，並落實該等建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 落實環境評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 落實空氣流通評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估內所確定的排水緩解措施和提供維修保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 按照申請人的建議，在申請地點的西南面界線設計並提供行人天橋斜路，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展項目設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 設計並提供擬議安老院舍及長者日間護理中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (p) 設計並提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長、漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (q) 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。

103. 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。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件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) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素能符合《可持續建築設計指引》的規定，亦不表示建築事務監督會批准擬議發展的總樓面面積寬免。申請

人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即現有的行人天橋斜路由路政署負責維修保養。倘若重置的行人天橋斜路由申請人興建並繼而交由路政署接管，該斜路將不會納入日後的地段範圍內，並劃設為綠色地區。現有的行人天橋斜路將會納入日後的地段範圍內，並劃設為非建築用地，但會延遲移交，並保留作公眾通道，直至行人天橋的重置工程完成為止。擬作重置行人天橋的地方受相關政府部門所同意的詳細設計規管。如規劃申請獲批給許可，申請人須向元朗地政處申請以私人協約方式批地。元朗地政處在接獲申請人的正式申請後，才會考慮有關的批地申請，但並不保證以私人協約方式批地的申請會獲批給許可。如地政處接獲有關申請，該處會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政處可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，透過私人協約方式批地的建議需要取得政策許可。基於批地建議需要取得政策許可和擬議行人天橋的重置工程或須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)進行，因此不能保證批地文件可按申請人預設的發展進度表完成。
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即他備悉申請人將在計劃後期就改動現有的行人天橋斜路及梯級提交詳細建議，以供提出進一步意見。同樣，申請人須在發展後期就主要出入口及次要出口提交詳細建議，特別是就現有道路設施(例如行人路、單車徑及花槽圍牆等)作出的改動，以供提出進一步意見。申請人須於計劃後期進一步澄清有關現有行人天橋斜路及梯級的分界線；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北載於文件第 11.1.4(b)及(c)段有關排水影響評估的詳細意見；

- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即不可在乾旱季節(十一月至三月)在申請地點進行撞擊式打樁。至於壓樁工程(或其他滋擾程度較撞擊式打樁為低的打樁方法)是否獲准於乾旱季節繼續進行，則須視乎打樁方法是否符合在多雨季節進行的生態監測計劃所記錄的措施／限制水平，並取得該署同意。一如生態評估第七段所建議，申請人須在展開建築工程前至少三個月提交生態監測及評審計劃(連同所須採取的適當措施／限制水平和措施)，供該署審批。在項目的施工期間，生態監測須按已核准的計劃進行。申請人應盡量避免在非建築用地種植和移植蔓生的非本土植物品種，以免該等植物於香港濕地公園繁衍和破壞濕地公園的本土生態環境。在闊 30 米的非建築用地內闢設的緊急車輛通道應禁止作居民日常通道(例如作為行人通道或行人路)，並只可作保養維修或緊急用途。建築物的顏色不宜使用高反光色調(例如白色、粉紅色或黃色)，以免與濕地公園的自然鄉郊特色不相協調。相反，應使用更多柔和色調，例如灰色、棕色、米色、綠色及漸變色(例如柔和的各種藍色)，藉以與濕地公園更為融合；
- (g) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即他先前所提出的事宜／關注問題(載於文件附錄 Ib 項目 5)須一如申請人所表示，在設計階段予以處理；
- (h) 留意消防處處長的意見，即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。此外，所提供的緊急車輛通道須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。申請人須在日後提交建築圖則時提供有關會員會所及安老院舍的詳細設計及布局，以證明同時闢建上述處所不會造成不當的火警風險；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點緊連和通往一條至少闊 4.5 米的街道，否則須根據《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)第 19(3)條釐定有關發展密度。鑑於申請地點的面積

和涉及多種發展類別(長者單位、健康中心、酒店／賓館及其他綜合設施)，在根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條所須闢建的內街／道路所佔面積，均應從地盤面積扣除。此外，根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則康樂設施須計算入總樓面面積。申請人亦須遵從規例第 41D 條有關為建築物提供緊急車輛通道的規定，並根據規例第 72 條於發展項目內提供殘疾人士設施。該署會在收到申請人所提交的建築圖則後給予詳細的意見。根據已有資料，該署備悉擬議發展參數大致低於規例附表一的限制；

- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。如在申請地點進行發展計劃，須作全面的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，就申請地點須進行的工程而言，具有土力工程設計及監督工作經驗的土力工程師須積極參與勘察；
- (k) 留意食物及衛生局局長有關擬議健康中心提供醫療服務的意見，即申請人須在制定服務詳情前，事先諮詢其意見，以免所提供的服務與天水圍的其他醫療設施重疊；
- (l) 留意社會福利署署長的意見，即擬議安老院舍須遵從所有相關條例的發牌規定和社會福利署署長的要求；
- (m) 留意社會福利署署長的意見，即擬議長者日間護理中心須遵從社會福利署署長的要求；
- (n) 留意民政事務總署總主任(牌照)載於文件附錄 IIIb 有關擬議酒店／賓館及會員私人會所規定的意見；以及

- (o) 在落實擬議發展時，須留意文件第 12 段有關公眾就擬議發展的方便程度、通達程度、負擔能力及成效所提出的關注問題。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/729 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號、第 1262 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及未有行車證的車輛(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/729 號)

104. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有更多時間擬備排水影響評估報告，以回應渠務署提出的意見。

105. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/731 在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 70 號(部分)、第 72 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 77 號(部分)、第 122 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號、第 126 號、第 127 號(部分)、第 128 號、第 129 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 138 號(部分)、第 139 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 150 號(部分)、第 152 號(部分)、第 153 號(部分)、第 154 號、第 155 號、第 156 號、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)、第 161 號(部分)、第 261 號(部分)、第 265 號(部分)及第 267 號(部分)臨時露天存放建築材料及貨櫃，並闢設貨櫃車停車場、物流場地及附屬工場(包括壓實及包裝工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/731 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料及貨櫃，並闢設貨櫃車停車場、物流場地及附屬工場(包括壓實及包裝工場)，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，理由是申請地點附近(最近的位於約 60 米以外)和通道(屏廈路)有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第12段所詳載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築材料及貨櫃，並闢設貨櫃車停車場、物流場地及附屬工場(包括壓實及包裝工場)可予容忍三年。申請地點北面很大部分(約 68%)劃為「綜合發展區」地帶。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，目前並無任何時間表／已知的計劃。有關「綜合發展區」地帶坐落於城規會規劃指引編號13E所指的1類地區內，現時主要被露天貯物用途佔用。雖然申請地點部分坐落於「綠化地帶」內(約32%)，但是普遍沒有植物。申請地點附近範圍主要被根據有效規劃許可經營的露天貯物場、物流場地及貨倉所佔用。申請地點的「綠化地帶」部分坐落於城規會規劃指引編號13E所指的2類地區內。該「綠化地帶」劃分會根據即將於二零一一年第三季展開的《洪水橋新發展區規劃及工程研究》進行修訂。有關發展符合城規會規劃指引編號13E，理由是環保署署長關注的問題可通過附加規劃許可附帶條件予以處理，而相關政府部門並沒有提出負面意見。由於申請地點緊靠獲小組委員會批准的其他同類申請所涉的地點，自批准該等同類申請以來，規劃情況並沒有改變，因此批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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，至二零一四年五月二十日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理／存放可再造物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內，貨櫃堆疊的高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內種植的任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置任何物料；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月二十日或之前)提交排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水影響評估內提出的排水緩解措施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年二月二十日或之前)落實及維持，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月二十日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年二月二十日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月二十日或之前)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；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年二月二十日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批給的舊批農地上，事先未取得元朗地政專員的批准，不得搭建任何構築物。地段擁有人須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建任何構築物。元朗地政專員會以業主身分酌情批准有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政專員可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。申請地點可由屏廈路經一條在其他私人土地上的非正式路徑到達。元朗地政專員不保證給予前往申請地點的通行權；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人只提交簡單的排水建議及陳述，並沒有輔以評估或計算資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響。由於申請地點的範圍廣泛(約為 23 000 平方米)，須進行排水影響評估；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關詳情載於文件附錄 V。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而設置擬議消防裝置的位置亦應在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。如有需要，當局可能會採取執行管制行動，清拆所有違例工程。申請人

似乎未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須拆除。遮蔽處及辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，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。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；以及須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條闊度不少於 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；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即根據「洪水橋新市鎮供水計劃」闢設的擬議水管會受這宗申請影響。由於擬議工程計劃目前仍未確定，他不反對這宗申請。不過，水務署保留進入申請地點的權利，以便在擬議水管附近一帶進行勘測工程。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/733 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、
第 1824 號 B 分段餘段(部分)、
第 1824 號 C 分段(部分)、
第 1827 號 B 分段(部分)、
第 1827 號 B 分段第 1 小分段、
第 1828 號(部分)、第 1838 號(部分)、
第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、
第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、
第 1848 號、第 1849 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時回收中心，並露天存放回收塑膠、
廢紙及廢金屬、新私家車以及輕型、中型及
重型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/733 號)

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 關設臨時回收中心，並露天存放回收塑膠、廢紙及廢金屬、新私家車以及輕型、中型及重型貨車，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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由三名元朗區議員提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請，反對申請的主要理由是有關發展會對環境、交通、排水、消防安全及景觀方面造成負面影響。他們認為先前申請的許可遭撤銷，反映有關用地的申請人／使用者沒有誠意履行規劃許可附帶條件。此外，以零碎方式發展該區亦有違「未決定用途」地帶的長遠規劃意向；
- (e) 元朗民政事務專員報告，一名居民強烈反對這宗申請，理由是有關的臨時發展對附近居民構成極大滋擾。自先前申請的許可遭撤銷以來，申請地點的非法活動已存在超過一年，而他亦已向環境保護署、規劃署及警方作出投訴。他又質疑如何能避免申請地點產生噪音；如何能防止重金屬和有毒物質造成污染及在申請地點的回收塑膠和廢紙沒有遮蓋的情況下，如何能確保公眾健康／衛生不受影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關的臨時回收中心和回收塑膠、廢紙及廢金屬、新私家車以及輕型、中型及重型貨車的露天存放場可予容忍一年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點坐落於第 1 類地區內。這宗申請

符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關的政府部門並沒有提出負面意見。申請涉及的用途與該「未決定用途」地帶內主要作露天存放場的附近用途並非不相協調。雖然在過去三年共有五宗針對申請地點的污染投訴，加上有反對這宗申請的公眾意見，但在緊鄰範圍並無易受影響的用途，而最接近的住宅發展亦距離申請地點超過 150 米。不過，考慮到有關投訴／公眾所關注的問題，當局建議若小組委員會批准這宗申請，應批給為期一年的較短許可期限。小組委員會曾批准十宗作同類臨時露天貯物用途的先前申請。由於申請地點靠近這些同類申請所涉及的地點，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然先前批出的五項規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但須注意的是這些申請是由另一名申請人就不同的用途而提交。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 考慮到消防處處長在文件第 10.1.7 段提出的意見，一名委員詢問在申請地點的露天存放場貯存危險品是否屬於常見的情況，以及申請人如何能符合消防處的消防安全規定。馮先生表示，油缸等危險品在露天存放場及停車場中很常見。就這宗申請而言，申請人須分別在批給規劃許可之日起計三個月及六個月內，提交並落實消防裝置建議。

113. 同一名委員表示，一年的臨時許可期限或會太短，不足以讓經營者經營其業務，並詢問申請人是否可在當局所容許的短時間內履行規劃許可附帶條件。馮先生表示，當局建議批給為期一年的較短許可期限，原因是涉及有關地點的五宗先前申請雖然是由另一名申請人就不同的用途而提交，但該等申請所獲批給的規劃許可均遭撤銷。馮先生補充說，倘若申請人需要更多時間履行規劃許可附帶條件，可提交第 16A 條申請以延長履行條件的期限。此舉可讓城規會評估申請人是否確曾盡力履行規劃許可附帶條件。倘若申請人未有履行規劃許可附帶條件，當局可撤銷有關的規劃許可，並就發展項目採取管制行

動。若規劃許可遭撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請。

114. 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。此項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(而非申請人要求的三年)，至二零一二年五月二十日止，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，不得於下午七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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、焊接和大型拆卸工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電器／電子用具／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機和陰極射線管器材；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/662)落實提供的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年八月二十日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄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(即二零一一年八月二十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月二十日或之前)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三個月內(即二零一一年八月二十日或之前)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六個月內(即二零一一年十一月二十日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；以及
- (m) 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)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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批給較短的許可期限，以便監察申請地點的情況，並相應地批給較短的附帶條件履行期限；
- (b) 倘若申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
- (c) 規劃許可只批給申請所涉及的回收中心和回收塑膠、廢紙及廢金屬、新私家車以及輕型、中型及重型貨車的露天存放場。當局不會容忍露天存放舊電器／電子用具，或現時可能存在於申請地點而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展。申請人須立

即採取行動，中止有關許可並未涵蓋的用途／發展；

- (d) 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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點屬根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建指明作回收及貯物活動、附屬辦公室、食堂和廁所之用的構築物。申請地點亦包括地政處未批准佔用的政府土地。地段擁有人／佔用人如擬搭建任何構築物，須向地政專員申請許可，而佔用人亦須向地政專員申請佔用所涉及的政府土地。地政專員會以業主的身分酌情考慮是否批准有關申請。申請如獲批准，申請人須履行地政專員可能附加的條款和條件，包括繳付土地補價或費用。申請地點可由屏廈路經一條在其他私人土地上的非正式路徑前往，也可經一條在其他私人土地上的道路通往屏廈路。前往申請地點亦須橫過一幅政府土地。該幅土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程(撥地編號為TYL 825)，用作進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。地政專員不保證會批給通往申請地點的通行權；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近易受影響用途所在環境可能造成的影響；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即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，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (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。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向他提供理據，以供考慮。當局備悉申請地點擬用作臨時回收中心及露

天存放場，而當中可能涉及存放／使用危險品的活動。因此，該地點的申請人／經營者在有需要時，應就有關處所申領牌照作上述用途的事宜，徵詢消防處危險品課的意見；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。在有需要的情况下，當局可採取管制行動，拆除所有違例工程。申請人須清拆似乎沒有根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。用作辦公室和倉庫的構築物會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬進行任何新工程，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。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，以及根據該規例第 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。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/216 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山屏山鄉輞井村第 129 約地段第 1531 號 A 分段(部分)及第 1531 號 B 分段(部分)填塘(約 2 米)，以興建准許的新界豁免管制屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/216 號)

116. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年五月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有更多時間預備補充資料，回應漁農自然護理署署長提出的意見。

117. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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將要提交的進一步資料。由於這是第二次延期就這宗申請作出決定，而小組委員會亦已給予申請人合共四個月準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[黃漢明先生此時暫時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/363 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段
第 126 號 B 分段及第 126 號餘段
臨時露天存放建築物料，
並闢設附屬辦公室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/363 號)

簡介和提問部分

118. 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－申請地點是一塊面積較大的用地的一部分，該用地涉及一項就相同用途批出的臨時規劃許可(編號 A/YL-KTN/343)，有關許可於二零一零年八月二十七日由小組委員會批出，為期三年，至二零一三年八月二十七日止；
- (b) 臨時露天存放建築物料並闢設附屬辦公室和貯物室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而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——基於文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築物料並關設附屬辦公室和貯物室的用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 3 類地區內。雖然有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但現時鄰近地區有露天貯物場／貯物場、住宅／住用構築物、果園／農地和空地／荒地。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關申請涉及先前一宗獲准繼續進行同類露天貯物用途的申請(編號 A/YL-KTN/343)。申請人表示，提出目前這宗申請，是因為他在租約方面無法與其他土地擁有人就申請地點東部的用途達成妥協。雖然申請人尚未履行有關設置圍欄、美化環境、排水和消防安全的規劃許可附帶條件，但他已在先前的申請所涉地點的西部(與目前這宗申請的地點相若)提供美化環境、排水和消防安全設施，而有關情況亦符合相關政府部門的要求。由於自先前批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，而申請人亦已盡力遵循規劃許可附帶條件的規定，因此這宗申請可獲從寬考慮。

119. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

120. 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，至二零一四年五月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人的建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七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，不得於星期日和法定假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得停泊／存放於申請地點或進出該地點；
- (d) 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、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有美化環境的植物須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)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(即在二零一一年十一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一二年二月二十日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十日或之前)提供消

防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (l) 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)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，把申請地點恢復為用作臨時露天貯物前的原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。集體政府租契訂有一項限制條款，訂明事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須為指明作貯物用途的構築物，向地政總署申請審批。申請地點可由錦泰路經一段政府土地到達。地政總署不會為該段政府土地進行保養維修工作，也不保證會批給通行權。倘申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便就擬在申請地點上搭建的構築物取得許可，又或把申請地點的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署所訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (c) 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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在申請地點附近有數棵狀況尚可的大樹，並有一條水道在旁。申請人須遵守良好的地盤守則和落實所需措施，以免影響附近的樹木和水道；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道的土地類別，並且須分別向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道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，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點和錦泰路的任何現有車輛通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標明的資料包括：露天場地的用途；開放式棚架的數目、布局和尺寸大小；擬存放的建築材料、可燃物料或不可燃物料的類別，以及擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防處規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須拆除所有違例構築物。所有建築工程須符合《建築物條例》的規定。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，拆除

所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。所取得的電纜圖則若顯示申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承建商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡。如有需要，則應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物的附近地方。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[劉智鵬博士和黃漢明先生此時返回會議席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/535 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦上路第106約地段第363號餘段(部分)、第364號A分段餘段(部分)、第376號餘段(部分)、第378號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/535 號)

簡介和提問部分

122. 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) 臨時露天存放雜物，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，因為申請地點南鄰(距離申請地點約 15 米)及附近現時有民居／構築物，預料發展項目會對環境構成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人表示反對這宗申請，認為小組委員會應評估發展項目對土地用途、環境和交通構成的潛在影響。元朗民政事務專員表示他收到該名元朗區議員相同的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區。發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可進行同類的露天貯物用途，而且有政府部門對這宗申請提出負面的意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點南鄰(距離申請地點約 15 米)及附近現時有民居／構築物，預料發展項目會對環境構成滋擾。此外，申請書內亦沒有提供資料，證明發展項目不會對景觀和排水情況造成負面影響。在同一「鄉村式發展」地帶內，並沒有關於露天貯物用途的同類申請曾獲小組委員會批給許可。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，該區整體的環境質素會下降。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請地點周圍主要是住宅構築物／民居、商店及餐廳／食堂，發展項目與這些用途不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為並沒有特殊的情況令當局要從寬考慮這宗申請，而且有政府部門對發展項目提出負面的意見；
- (c) 申請人提交的資料未能證明發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響；以及
- (d) 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，該區整體的環境質素會下降。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/536 在劃為「住宅(丁類)」地帶的

元朗八鄉吳家村第 106 約
地段第 597 號(部分)
關設臨時拆車工場及露天存放汽車和
汽車零件，並關設附屬辦工室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/536 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時拆車工場及露天存放汽車和汽車零件，並關設附屬辦工室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的南鄰(距離申請地點約 35 米)和附近地區均有住用構築物，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲五份公眾意見，有關意見分別由兩名元朗區議員、吳家村村事委員會、一名市民和創建香港提交。所有提意見人均反對／強烈反對這宗申請或對申請表示關注，因為有關發展不符合規劃意向，並會破壞環境。此外，有關發展接近民居，重型車輛和工場活動會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾。申請地點亦容易出現水浸，而且通往申請地點的道路路面下陷，對區內人士造成不便。提意見人亦關注這項發展是否已獲祖／堂同意。這宗申請如獲批准，申請人應就優質的美化環境措施和設置設計得宜的邊界圍欄提交方案，以紓緩有關影響。元朗民政事務專員報告說，他接獲一份由一名元朗區議員提交的相同意見；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所述的第 3 類地區內。有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有同類露天貯物或工場用途獲批給規劃許可，而且現有和獲批給許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區內，這類用途進一步擴散並不可接受。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的南鄰和附近均有民居／住用構築物，預計會出現環境滋擾。申請人並沒有附上相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的景觀和排水情況造成負面影響。這項發展與附近民居／住用構築物和農地不相協調。雖然鄰近地區有貨倉、露天貯物場／貯物場和工場，但這些用途均屬涉嫌違例發展，當局可就此採取執行管制行動。倘在沒有同類露天貯物用途曾獲批給規劃許可的情況下批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

126. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。有關發展亦與附近民居／住用構築物和農地不相協調。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有工場或露天貯物用途獲批給規劃許可，而且政府部門提出負面意見，區內人士亦反對申請。申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境質素將普遍下降。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/620 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下峯第111約地段第1039號餘段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/620 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——當局並無收到相關政府部門的反對意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到下峯村一名村民的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點靠近區內一個繁忙而狹窄的路口，故有須要保留申請地點，以提供空間讓使用該道路的重型車輛或汽車移動。申請地點亦靠近一些屋宇，發展項目有可能會導致危險事故發生，因而令附近居民感到不安。此外，擬議的發展項目會造成滋擾、干擾及產生機器噪音，並會排出廢氣／熱氣，更會令交通量／實地視察次數增加，因而影響附近的村民。擬發展的變壓站既然是為擬在附近進行合共有 23 幢新屋宇的住宅發展項目提供服務，便應設在該住宅發展項目內；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的電力組合式變壓站必須闢設，才能為擬興建的約 20 幢村屋供應所需的電力。申請人表示，擬建的變壓站會取代現有的電燈柱，其位置是與中華電力有限公司協定。興建該變壓站須挖土約一米深，但有關工程只屬小規模。發展項目與附近以民居為主並富鄉郊特色的環境並非不相協調。儘管有公眾提出意見，但有關的政府部門對這宗申請並無負面意見。預期擬建的電力組合式變壓站不會對交通、健康和環境造成嚴重的影響。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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，以避免附近的環境受到發展項目的影響，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並闢設消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並闢設排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。由申請地點前往粉錦公路，須穿過政府土地和私人土地。地政總署不會為該幅政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，地政總署可能會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠、毗鄰地區等造成不良影響。在展開排水工程前，申請人倘要在其地段的範圍外進行任何工程，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及徵求有關擁有人的同意；
- (c) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，他建議申請人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，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防處規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行任何新的建築工程，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。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物均須關設緊急車輛通道；
- (f) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻照的影響；
- (g) 電力組合式變電站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定實際情況符合防護委員會的指引，然後把報告提交機電工程署署長審閱；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，以避免干擾申請地點毗鄰的植物；以及
- (i) 留意運輸署署長的意見，由申請地點前往公共道路網，須經過一段區內通道，但該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/285 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗公庵路第117約地段第1020號餘段(部分)、第1021號(部分)以及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放家居物料(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/285 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 存放家居物料的臨時貨倉，為期一年；
- (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民居，最接近的一個位於東南面約 20 米處。由於預計會有重型車輛進出申請地點，擬議的用途可能會對附近易受影響設施的環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。第一份意見書來自創建香港，表示反對這宗申請，因為申請地點所作的用途不但會破壞環境，而且亦不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。倘小組委員會批准這宗申請，應附加一項條件，規定申請人須美化環境及設置邊界圍欄。第二份意見書來自白沙村的居民代表，表示反對這宗申請，因為通往申請地點的通道是單線雙程路，如發展項目的車輛使用該條路，會對附近村民構成不便。此外，出入的重型車輛亦會危及村民的安全。申請人在申請書內提供的資料並未反映申請地點的實際情況。第三份意見書來自十八鄉區居民協會，表示反對這宗申請，因為該會認為申請的用途並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 38

的規定。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令鄉郊環境質素進一步下降；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。發展項目並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，亦與附近都是休耕／常耕農地、果園及零散民居的鄉郊環境不相協調。雖然申請地點附近有貨倉和露天貯物場，但這些位於同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的貨倉和露天貯物場全部涉嫌是違例發展，當局會採取執行管制行動對付。發展項目並不符合城規會規劃指引編號 38 的規定，因為環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有民居。當局先前從未就申請地點所作的用途批給規劃許可，而在分區計劃大綱圖上有關的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，也沒有擬作臨時貨倉／貯物用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 一名委員認為應拒絕這宗申請，而當局應對有關的違例用途採取執行管制行動，以消除火警危險。

135. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，該地帶主要是保留鄉郊地區的特色。發展項目與附近地區的休耕／常耕農地、果園及零散民居不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請的用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38 有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展而提出的申請」的規定。申請人未能在申請書內證明發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/286 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號 C 分段餘段(部分)進行臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(申請編號 A/YL-TT/223)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/286 號)

簡介和提問部分

136. 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——申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的申請(編號 A/YL-TT/223)。該宗申請於二零零八年七月四日獲小組委員會在有附帶條件下批給為期三年的許可，有效期至二零一一年七月四日止；

- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(申請編號 A/YL-TT/223)的規劃許可續期三年；
- (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，因為毗鄰申請地點的地方有民居，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途可再予以容忍三年。有關發展與附近主要是民居、停車場、休耕農地／荒地和貯物場的土地用途並非不相協調。元朗地政專員表示，地政處並無接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，只有一宗現正處理的小型屋宇申請涉及申請地點 50 米範圍內。為該停車場屬臨時性質的規劃許可續期，可應付區內居民的泊車需求，不會令「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以實現。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定。由於自上一次批給許可以來，有關的規劃情況並無重大改變，而申請人亦已履行相關的規劃許可附帶條件，目前這宗申請可獲從寬考慮。雖然環保署署長不支持申請，但應留意該公眾停車場並不包括停泊貨櫃車或超過 5.5 公噸的貨車。申請地點不會涉及工場活動。當局在法定公布期內沒有接獲區內人士提出的反對意見，而環保署署長在過往三年亦無接獲有關的投訴。這項發展不大可能會對附近地區的交通、排水情況和景觀造成負面影響。

137. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

138. 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，由二零一一年七月五日至二零一四年七月四日止，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的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖頭／拖架，均不得停泊／存放於申請地點或出入該處；
- (c) 在申請地點的顯眼位置張貼通告，指出在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖頭／拖架，均不得停泊／存放於申請地點或出入該處；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，按申請編號 A/YL-TT/223 關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月四日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄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沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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，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。

139. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經政府土地和其他私人地段上一條非正式的鄉村路徑前往大樹下東路。地政總署不會就這段政府土地進行維修保養工程，亦不會保證批予通行權。申請書所提供的資料指出，申請地點內不會搭建構築物。申請人須向地政總署提出申請，為任何擬建的構築物取得許可。地政總署會以業主的身分酌情就有關申請批給許可。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政處或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即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，並須釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人應就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點和大樹下東路的現有車輛通道；以及
- (d) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，採取紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/531 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗洪水橋124約地段第2678號(部分)、第2679號(部分)、第2683號(部分)及毗連政府土地闢設臨時植物苗圃連附屬溫室及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/531 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時植物苗圃連附屬溫室及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並無收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬闢設的臨時植物苗圃連附屬溫室及辦公室可予容忍三年。該臨時植物苗圃連附屬溫室及辦公室構築物的樓面面積分別約為 430 平方米及 100 平方米，規模不算過大，而且與四周以低矮住宅為主並混雜貨倉和露天貯物場的環境特色並非不相協調。事實上，在「住宅(丁類)」地帶內，擬議的植物苗圃(包括溫室)用途是經常准許的用途。由於現時並無計劃在申請地點發展住宅，而擬議的發

展項目亦只為期三年，屬臨時性質，所以應不會妨礙落實有關的「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。雖然申請地點北鄰、西鄰和南鄰都有住宅用途，但預計擬議的發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，有效期為三年，至二零一四年五月二十日止，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，不得於下午六時至翌日上午八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，不得有根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 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零售活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上現有的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，提交申請地點現有的排水設

施的記錄，而有關記錄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(即在二零一一年十一月二十日或之前)，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

143. 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發展項目的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化。有關的佔用人亦須向元朗地政處提出申請，請准佔用所涉及的政府土地，或把申請地點的違規情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘批准申請，地政總署可能會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，若要前往申請地

點，須經過一條穿越政府土地和其他私人土地的路徑。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (c) 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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 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與丹桂村路的通道；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，他建議申請人把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在制訂申請地點的消防裝置建議時，須說明溫室的建築類別，以及該溫室屬於開放式還是密封式結構。此外，應告知申請人，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及
- (h) 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建築／構築物必須移除。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的

違例構築物。當局日後可採取執法行動，移除所有違例建築。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、馮智文先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、林女士、馮先生和袁先生此時離席。]

議程項目 43

其他事項

144. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。