

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十月二十一日下午二時三十分舉行的

第 451 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

陳漢雲教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

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)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
敖國強先生

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

林群聲教授

劉志宏博士

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

鄭心怡女士

葉滿華先生

陳仲尼先生

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(署任)
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃偉賢先生

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十月七日第 450 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」)二零一一年十月七日第 450 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年十月四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖，而核准草圖一事已於二零一一年十月十四日在憲報公布：

- (a) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K 8/21)；
- (b) 荃灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TW/28)；
- (c) 海下發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-HH/2)；以及
- (d) 白腊發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/SK-PL/2)。

(ii) 發還核准圖則

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年十月四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，將下列核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂，而發還核准圖一事已於二零一一年十月十四日在憲報公布：

- (a) 葵涌分區計劃大綱圖編號 S/KC/25；以及

(b) 牛池灣分區計劃大綱圖編號 S/K12/16。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SLC/3

申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》，把大嶼山望東灣第 337L 約地段第 26 號(部分)、第 27 號(部分)、第 28 號(部分)、第 29 號(部分)、第 30 號(部分)、第 31 號(部分)、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 34 號、第 35 號、第 37 號、第 38 號、第 39 號、第 40 號、第 41 號、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 45 號、第 46 號、第 47 號、第 48 號(部分)、第 52 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號(部分)、第 56 號(部分)、第 59 號(部分)、第 60 號(部分)、第 61 號(部分)及毗連政府土地由「綠化地帶」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/SLC/3 號)

4. 秘書報告，申請人於二零一一年十月十二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間處理政府部門關注的問題。

5. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。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。

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/119 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山貝澳芝麻灣道兒童遊樂場以南的政府
土地
闢設休憩處(休憩花園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/119 號)

簡介和提問部分

6. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生就此議項申報利益，因為他們目前與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。劉志宏博士亦就這宗申請申報利益，因為他目前與這宗申請的顧問之一黃鄭顧問工程師有限公司有業務往來。此外，由於申請人康樂及文化事務署隸屬民政事務局，故曹榮平先生亦就此議項申報利益。小組委員會同意曹先生應暫時離席，並得悉鄭女士、葉先生和劉博士已就未能出席會議致歉。

[曹榮平先生此時暫時離席。]

7. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的休憩處(休憩花園)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而離島民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點位於南大嶼山的郊區，大部分地方已鋪築地面，只是沿外圍有些灌木和樹木。杯澳公立學校和貝澳的鄉村範圍在申請地點以北，分別距離申請地點 150 米和 200 米。該區並沒有正式的靜態康樂設施供長者使用，而擬議的休憩處設有長櫈和長者設施，既能滿足區內居民(特別是年長居民)的需要，又能改善該區的社區設施和居住環境，因此確是一項有需要設置的社區設施；
 - (ii) 擬議的休憩處包括一個太極區、兩項長者設施和六張有上蓋的長櫈，規模細小，亦無須廣泛清除植物，所以應不會對周邊地區和「海岸保護區」地帶的景觀特色和天然風貌造成不良影響。環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都不反對這宗申請，漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有負面意見；以及
 - (iii) 沒有區內人士對這宗申請提出反對。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 一 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議的代償性栽種安排(申請書內的繪圖編號 LP-01)並不符合環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號「Tree Preservation」第 27 條所訂的要求；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的以下意見：
 - (i) 建議沿芝蔴灣道的邊緣栽種植物作為屏障和緩衝；
 - (ii) 不論是邊緣區的美化、用料或色調，有關設計都應與毗連的兒童遊樂場協調一致；
 - (iii) 代償性的栽種安排必須取得負責維修保養的部門的同意；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，繪圖 A-5 所顯示的現有水管會受到擬議發展項目所影響，如因此而須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/SK-TLSW/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢西灣村第372約地段第383號及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及進行挖土和填土工程，以設置化糞池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

[曹榮平先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及進行挖土和填土工程，以設置化糞池；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段和附錄 III，當中重點列述如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會令交通量大增，但這類發展項目倘獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；以及
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。該區大致被雜草和野生灌木覆蓋，有一羣羣的本土小樹散布其間，所以申請地點內的植物要清除。雖然預計申請地點內的景觀不會受到重大影響，但興建施工通路可能會對申請地點外圍的地區造成影響。批准這宗申請會立下不良先例，引來同類的發展。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的優美天然環境失色。

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。第一份意見書由創建香港提交，表示該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖，會令生活環境變差，影響現有和未來居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價。這宗申請亦未能確保發展項目會有合適的通道及取得通行權，以及為每一個住戶都有泊車位，以致衍生非法佔用土地與非法和不安全泊車的問題，影響居民之間的融洽關係，並出現犯罪行爲。污水從擬建的化糞池滲漏到地下水和附近的水體，亦會損害現有和未來的居民。其他三份意見書由個別人士提交，他們分別自稱是遠足人士、已去世的一名村民的遺孀和西灣現有的居民。他們一致表示，如在西灣村興建小型屋宇，會破壞周邊地區現有的美麗景色和生態環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 申請興建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內。承批人已在一九九五年三月十七日獲發關於建築工程、地盤平整工程和排水工程的豁免證明書。因此，地政總署西貢地政專員不反對這宗申請；
- (ii) 由於申請地點較接近現有的村屋羣，又不須伐樹，因此擬建的小型屋宇和附設的化糞池與周圍環境並非不相協調。相關的部門亦確認，擬建的小型屋宇不會對四周造成不良影響。儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心同類申請可能會造成累積影響，但由於有關的發展審批地區草圖並沒有劃設「鄉村式發展」地帶，城規會只會按個別情況考慮每宗小型屋宇的申請。由於擬建的屋宇不會對該區的景觀資源和景觀特色造成不

良影響，因此漁護署署長並不反對這宗申請。其他相關的部門亦不反對這宗申請；以及

- (iii) 對於第一份公眾意見書指該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖、配套設施、基建交通設施，應注意的是，有關的發展審批地區圖只是臨時圖則，待制訂分區計劃大綱圖時，當局會仔細進行分析和研究，劃定適當的土地用途地帶。至於其他三份意見書對附近西貢東郊野公園現有的美麗景色和生態環境所表達的關注，相關的政府部門(包括漁護署署長、西貢地政專員、運輸署署長、渠務署署長和環保署署長)都沒有對這宗申請提出負面或反對意見。

12. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 留意地政總署西貢地政專員以下意見：

- (i) 擬建的化糞池與現有的河流相距約 22 米。化糞池和滲水井系統的設計和建造均須符合環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則編號 5/93》的規定。申請人須聘請一名認可人士／註冊結構工程師／註

冊專業工程師進行監督並發出完工證明書。申請人亦須查核擬建的化糞池的尺寸(3.8 米 x 1.2 米 x 1.2 米)是否需要修改；以及

(ii) 如在有關地段外的政府土地進行任何與擬議的發展項目有關的建築工程，申請人須先取得西貢地政處的同意，才可展開工程；

(b) 留意漁農自然護理署署長以下意見：

(i) 由於附近一帶大致長滿植物，申請地點旁邊亦有一條天然河流，因此應提醒申請人採用良好的地盤施工方法，以免在施工階段對周圍環境造成不良影響；以及

(ii) 雖然申請地點遠離西貢東郊野公園的範圍，但有關鄉村卻被西貢東郊野公園包圍，而且該區亦沒有車輛通道可達。若要進行擬議的發展項，便要擴闊現有的行人徑，讓車輛駛入，這樣會影響西貢東郊野公園，從保護該郊野公園的角度而言，實在有欠理想。因此，應提醒申請人，如要安排車輛穿過西貢東郊野公園駛入申請地點，或要進行會侵佔西貢東郊野公園範圍的工程，事前必須先取得郊野公園及海岸公園管理局的許可；

(c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，由於申請地點位於「西灣(西貢)具考古研究價值的地點」的範圍內，申請人須給予該署轄下古物古蹟辦事處充裕的時間，讓該辦事處的人員進入有關地點進行考古調查，然後才可展開建築工程；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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總工

程師／發展(2)的要求。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及

- (e) 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士和任志輝先生出席會議，解答委員的提問。林太太和任先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/185

擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮峯第244約地段第1945號H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/SK-HC/185 號)

15. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問 Arthur Yung and Associates Co. Ltd.有業務往來，所以已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

16. 秘書又報告，申請人於二零一一年十月七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間準備並提交補充資料(即經修訂的美化環境建議)，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出而申請人尚未解決的問題。

17. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是第二次要求延期，申請人亦已獲批准延期共七個月，因此小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第244約地段第877號(部分)、第878號(部分)、第879號餘段(部分)、第887號(部分)、第1939號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/187 號)

18. 秘書報告，申請人於二零一一年十月七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間準備補充資料，包括視覺影響評估報告和經修訂的美化環境建議，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就保護樹木和美化環境建議所提出而申請人尚未解決的問題。

19. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是第三次要求延期，申請人亦已獲批准延期共六個月，因此小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/16 擬在劃為「綠化地帶」的南丫島螭嶼第3約地段第1613號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/16 號)

20. 秘書報告，申請人於二零一一年十月十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人可以搜集資料，回應政府部門的意見。

21. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/16 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第238約地段第416號A分段第1小分段、第416號B分段、第416號C分段第1小分段、第416號C分段餘段、第416號餘段、第417號A分段餘段、第417號A分段第1小分段、第417號A分段第2小分段A分段、第417號A分段第2小分段餘段及第417號B分段及毗連政府土地興建三幢屋宇(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/SK-CWBN/16 號)

22. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十月十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間準備並提交補充資料(即經修訂的美化環境建議和紓緩視覺／土力影響的建議)，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出而申請人尚未解決的問題。

23. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是第二次要求延期，申請人亦已獲批准延期共五個月，因此小組委員會不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和李潔德女士此時獲邀到席。]

議程項目 10

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/696-1 申請延長展開獲批准發展的期限—
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
沙田香粉寮第181約地段第698號B分段、
第698號C分段、第698號D分段、
第698號E分段、第698號F分段、第698號G分段、
第698號H分段、第698號I分段、第698號J分段、
第698號L分段、第698號M分段、
第698號N分段、第698號O分段及
第698號餘段(部分)及毗連政府土地
進行住宅發展連會所及泊車設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/696-1 號)

簡介和提問部分

24. 秘書報告，鄭恩基先生已就這宗申請申報利益，因為他目前與新鴻基地產有限公司有業務往來，而申請人是該公司的附屬公司。盧偉國博士亦就這宗申請申報利益，因為他在大圍區擁有一個工業單位。林群聲教授也就這宗申請申報利益，因為他持有新鴻基地產有限公司的股份。委員備悉盧博士及林教授已就未能出席會議致歉，並同意鄭先生應暫時離席。

[鄭恩基先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

25. 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) 擬把展開擬議住宅發展(包括會所及泊車設施)的期限延長 12 個月至二零一二年十月二十二日；
- (c) 政府部門的意見——民政事務總署沙田民政事務專員已諮詢白田村四、五、六區互助委員會。該互助委員會代表 18 名村民，維持反對這宗申請的立場，主要因為擬議的發展項目會對交通安全、行人通道、噪音及環境、排水、消防安全、斜坡的穩定性、自然保育、視覺及白田居民的土地擁有權造成不良影響；
- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 8 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗延期展開發展的申請大致符合城規會規劃指引編號 35B 的規定，因為自二零一零年十月二十二日獲批給規劃許可(申請編號：A/ST/696)以來，申請地點的土地用途地帶及發展限制的規劃情況，並無重大改變。申請人已着手進行核准計劃，包括把建築圖則提交屋宇署審批，並且向地政總署提出換地申請。申請人於二零一一年八月二日就擬議發展項目第一期工程提交的建築圖則，已於二零一一年九月一日獲屋宇署批准，沙田地政專員亦表示正處理有關的換地申請。申請人亦盡力履行規劃許可的附帶條件，包括提交經修訂的園境設計總圖、經修訂的排水影響評估報告及天然山坡山泥傾瀉災害研究報告，以及進行了鞏固山坡工程，但有關的圖則及報告仍未獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界南及土木工程拓展署土力工程處處長完全接納。相關的政府部門並不反對這宗延期展開發展的申請；
- (ii) 擬議的延長期限為 12 個月，與核准發展計劃原定的展開發展期限相同，因此這宗申請並非不合理；以及

- (iii) 沙田民政事務專員轉達區內人士就擬議發展項目提出的關注事宜，主要與環境、水浸、人流、土力、自然保育、道路安全和交通，以及土地擁有權爭議方面的理由有關。這些公眾意見與在申請階段提出的關注事宜類似。城規會於二零一零年十月二十二日已考慮這些意見，最後批給規劃許可，並認為有關的關注事宜可通過在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款處理。此外，自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有改變。至於土地權益方面，其實小組委員會批准先前的申請時已考慮這個問題，並認為這個問題可在換地階段處理。

26. 陸先生說，運輸署署長於二零一一年十月二十一日表示，先前的規劃許可有關在碧田街／美田路交匯處的道路改善工程竣工前，發展項目不得入伙的附帶條件已履行，而有關情況亦符合他的要求。因此，倘這宗申請獲得批准，這項附帶條件可予刪除。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗延期展開發展的申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開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) 因應下文(b)、(e)、(i)和(j)段所述的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關圖則、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估報告，並設置該報告所提出的排水設施，而有關報告及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供連接申請地點的排污駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實申請地點內「綠化地帶保育區」的土地用途及管理建議，而有關建議和落實情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡山泥傾瀉災害研究報告，並落實研究報告所提出的鞏固山坡工程及／或紓緩措施，而有關研究和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 在政府完成沙田污水處理廠第三期第二階段改善工程、香粉寮街單程迴旋交通系統和 MT5 號橋前，有關的發展項目不得入伙；
- (h) 闢設由申請地點通往香粉寮街的通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (i) 為擬議的發展項目設計並提供停車設施、上落客貨位和避車處，而有關設施必須符合運輸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述事宜：

- (a) 按照城規會的規定，如申請進一步延長這項規劃許可的有效期，將不屬 B 類的修訂範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展項目，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交新的申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35B 及 36A；

- (b) 根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡力把其就履行相關的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，以便能早日把有關藍圖交予土地註冊處存放；
- (c) 如在 400 千伏特架空電纜的 50 米闊工作走廊內進行建築工程，應徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見並取得其同意。此外，應容許中電日後在與 400 千伏特架空電纜距離不夠遠的植林區內修剪樹木，並給予該公司進入申請地點北部「綠化地帶保育區」的權利，以便對 400 千伏特架空電纜進行必要的保養和維修工程；
- (d) 評估下城門抽水站和下城門水塘的噴射式出水口(特別是在噪音方面)對擬議發展項目的影響；
- (e) 由於申請地點位於下城門水塘水壩的洪泛平原，申請人應評估水壩缺堤對擬議發展項目的影響；
- (f) 美化環境建議須包括種植幹圍直徑超過 0.5 米的大樹的補償種植計劃；
- (g) 向地政總署署長提供資料，說明擬連接申請地點和香粉寮街的通道需要多少土地；
- (h) 就擬議發展項目所產生的交通噪音，向環境保護署署長提交自我評估表格，以供參考；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，應知會並提醒發展商和準佔用人／住客，雖然架空電纜所產生的電磁場的強度遠低於國際非電離輻射防護委員會所建議的安全規限(已納入《香港規劃標準與準則》)，但如屋宇太接近 400 千伏特架空電纜，電磁場仍可能會對電視、電腦顯示屏等家居電子設備造成干擾；

- (j) 留意水務署署長的意見，如被申請地點侵佔的現有的水管受到影響，進行所需水管改道工程的費用須由有關的發展項目承擔；
- (k) 留意運輸署署長的意見，擬設置的泊車位數目過高，申請人應遵從現行《香港規劃標準與準則》所定的比例，即每 7 個面積為 40 至 69.9 平方米的單位可設 1 個車位，每 2.8 個面積為 70 至 99.9 平方米的單位可設 1 個車位。另一方面，電單車泊車位的數目應佔泊車位總數的 10%；
- (l) 在施工期間，為白田村四、五、六區裝設圍板及足夠的照明設施，並採取建築噪音控制措施和闢設行人徑；以及
- (m) 與申請地點的其他相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題。

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-PK/29 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1640 號 B 分段(部分)及第 1640 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-PK/29 號)

[鄭恩基先生和曹榮平先生此時返回席上。]

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——政府部門的意見詳載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下；
 - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍，而且申請地點的復耕潛力高；以及
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)不反對這宗申請，但他表示現有水管會受到擬議發展項目所影響，如因此而須進行水管改道工程，申請人須承擔有關費用。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名區議員支持這宗申請，理由是有利於村民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於雞嶺的「鄉村範圍」內，而且在雞嶺的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。地政總署北區地政專員也不反對這宗申請；
 - (ii) 雖然擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動非常活躍和申請地點的復耕潛力高，但申請地點緊貼雞嶺的鄉村範圍的西南面，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍又完全位於該村的「鄉村範圍」

內。此外，擬議發展項目與四周的土地用途並非不相協調，因為這些用途主要是鄉郊性質，東北面、南面及西面夾雜着空置土地、常耕農地和臨時住用構築物，而北鄰，西面較遠處和西北面亦計劃興建及已經建有住宅發展。此外，有些擬在申請地點附近發展小型屋宇同類申請，所涉地點在同一「農業」地帶內／有部分在該地帶內，都獲小組委員會在有條件下予以批准。此外，擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的不良影響。雖然水務署總工程師／發展(2)表示現有水管會受擬建的發展項目所影響，但可在規劃許可附加相關的指引性質的條款，以解決他關注的問題。相關的政府部門對這宗申請亦無負面或反對意見。當局亦收到一份支持這宗申請的公眾意見書。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

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二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 現有水管會受到擬議的發展項目所影響，如因此而須進行水管改道工程，申請人須承擔有關費用；
 - (ii) 為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防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
- (c) 留意有關的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/372

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村
第 82 約地段第 1087 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/372 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
 - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍，而且申請地點的復耕潛力高；以及
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，他表示這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會使交通量大增，但倘批准這類發展項目，會為日後同類的申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名區議員支持這宗申請，理由是有利於村民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於塘坊村的「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。地政總署北區地政專員也不反對這宗申請；

- (ii) 雖然擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，但在塘坊村的鄉村範圍內的村屋就在申請地點北面大約 20 米處，所以擬議的小型屋宇建於這個地點，也不致與周邊環境不協調。此外，預計擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成重大的不良影響。相關的政府部門對這宗申請亦無反對／負面意見。當局亦收到一份支持這宗申請的公眾意見書。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，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；以及
- (c) 設計並設置消防通道、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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署的顧問工程管理部曾根據「新界東北部鄉村污水收集系統第 2 期」工程計劃(合約編號 DC/2002/08)，在申

請地點附近進行污水收集系統工程。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；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

(i) 為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人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；以及

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請／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；

(d) 留意有關的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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/435 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔九龍坑泰亨祠堂村第7約政府土地
闢設公廁設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/435 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公廁設施；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到一份公眾意見書，提意見人表示支持這宗申請，因為該區並沒有永久公廁可讓區內居民和訪客使用；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶，該地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，亦是要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。擬議的公廁設施用途並沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為這是配套設施，既可取代已於二零零三年拆卸的水廁，亦可改善鄉村地方的衛生條件，切合區內村民和訪客的需要。地政總署大埔地政專員並不反對這宗申請，因為申請地點已撥給申請人作公廁用途(永久政府撥地編號 TP446)。申請人已諮詢相關的村代表和大埔區議員，他們普遍同意用該地點闢設公廁設施的建議；
 - (ii) 雖然申請地點位於集水區，但據渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請地點十分接近「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期—大坑鄉村污水收集系統」工程計劃的施工範圍，大坑將會進行公共污水收集系統工程，屆時便能把擬議的公廁設施接駁至公共污水

收集系統。因此，水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請，條件是規劃許可要附加相關的條件；以及

- (iii) 擬議的公廁設施是規模細小的發展項目，與周邊的鄉郊布局並非不相協調，應不會對周邊地區的環境、排水、交通、視覺和景觀造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，當局亦收到一份表示支持這宗申請的公眾意見書。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議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的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠，目前亦沒有公共污水收集系統。在排水系統方面，申請人須提交並落實申請地點的排水建議，並且符合渠務署署長的要求，以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。至於污水收集系統，「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程計劃擬建造的鄉村污水收集系統將於二零一六至一七年左右完成，屆時可能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／排放問題徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非屬於運輸署的管轄範圍，申請人須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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的條件，有關條件載於小組委員會文件附錄 II；以及
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，要盡量避開申請地點東面的成齡樹。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/370 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣李屋第26約地段第518號A分段第15小分段(部分)、第16小分段、第17小分段及餘段(部分)及毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/370 號)

42. 秘書報告，鄭心怡女士已就這宗申請申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問黃志明建築工程師有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

43. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一一年十月七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間準備補充資料，包括對政府部門就景觀、視覺及各項技術問題所提出的意見的回應。

44. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/371 擬在劃為「農業」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 863 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-TK/371 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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) 政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點不在布心排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，他表示這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會使交通量大增，但倘批准這類發展項目，會為日後同類的申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響；
 - (iii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高；以及
 - (iv) 從景觀規劃的角度而言，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。申請地點是現有通道的一部分，長滿了雜草、灌木和樹木。在進行地盤平整工程和小型屋宇的建築工程時，很可能無法避免要移除至少四棵血桐樹，並會破壞附近的龍眼樹的樹根，因此，預計現有的景觀資源會受到一些不良影響。此外，一般來說，倘批准這

宗申請，會為「農業」地帶內同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令原本宜人的景致變差；

- (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。其中一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「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，而且該區欠缺符合可持續發展原則的基建設施和發展藍圖。另一份意見書由布心排村的原居民代表提交，表示反對這宗申請，該村代表關注擬議發展項目會對該區的風水和排污造成不良影響，並且對行人通道構成問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內，這個地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高；
- (ii) 雖然有關鄉村可用作日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。就這方面而言，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。由於附近從來沒有涉及「鄉村範圍」外發展小型屋宇的同類規劃申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。從景觀規劃的角度而言，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，並表示現有景觀資源會受到不良影響；以及

- (iii) 有公眾意見書反對這宗申請，理由是發展項目與「農業」地帶不相協調，以及擔心該項目會對周邊地區造成不良影響。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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「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超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。

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/507 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔坡面
第 36 約政府土地闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/507 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署大埔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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 垃圾收集站所在的申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，並且使有關鄉村的發展模式較具條理，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。擬議的垃圾收集站用途並沒有違背「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為闢設垃圾收集站是為村民提供服務，亦可使區內垃圾收集設施和衛生情況得到改善。根據申請人的分析資料和垃圾收集站服務的地區的圖則，有需要設置一個新的垃圾收集站，為黃泥塊和坡面的居民提供服務。此外，擬設垃圾收集站的位置已得到村民代表的同意，而有關建議亦得到大埔區議會的環境、房屋及工程委員會的支持；以及
 - (ii) 有關地點雖在「鄉村式發展」地帶內，但位置靠近一個長滿植物的山坡，與村屋之間又有一個新近建成的停車場及一條通道、一些荒廢農田和一條水道分隔。擬建垃圾收集站的覆蓋範圍為 50 平方米，與四周的鄉郊格局並非格格不入，應不大可能對周邊地區的交通、排水、環境、視覺和景觀造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒

有反對或負面意見，當局亦沒有收到公眾的意見。

49. 委員沒有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十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘這宗申請獲得城規會批准，食物環境衛生署必須正式向大埔地政處申請撥出政府土地興建擬議的垃圾收集站，以便進行建造工程及佔用該地點作垃圾收集站用途；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東以下意見：
 - (i) 在擬建垃圾收集站和路政署的道路兩者的交接處劃下清楚的界線，以便分清該垃圾收集站和公用道路的維修保養責任；
 - (ii) 在撥給該垃圾收集站的土地的範圍內，須鋪設排水道，防止地面徑流由垃圾收集站溢出公共道路。這些排水道應由獲撥地闢設垃圾收集站的部門或其維修保養代理負責維修保養；以及
 - (iii) 路政署不會負責該垃圾收集站範圍的維修保養；

- (c) 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，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；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排必須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於文件第 8.1.9 段。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和李潔德女士出席會議，解答委員的提問。陸先生、丁女士和李女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、陳梁佩珠女士、簡國治先生和袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/267 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 882 號(部分)作臨時露天存放園藝材料用途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-NTM/267 號)

簡介和提問部分

52. 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) 擬為批給作臨時露天存放園藝材料用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言對申請有保留。他認為申請地點有很大潛力復耕作農業用途；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時露天存放園藝材料用途可予再容忍三年。有關評估載述如下：
 - (i) 雖然有關臨時露天存放園藝材料用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。然而，並不屬於天然地理環境的園藝材料可融入四周的自然景觀。該等露天存放用途一方面可善用休耕農地，另一方面亦有助維持「綠化地帶」的功能，因此可獲從寬考慮；
 - (ii) 申請地點涉及五宗先前申請，該等申請均由同一名申請人提交並作同一用途，而且獲小組委員會或在覆核後獲城規會批准。現有申請是第五宗規劃申請，為在同一用地進行同一用途的規劃許可續期。申請人已履行上一次規劃許可有關美化環境、排水及圍欄的規劃許可附帶條件。此外，預計為有關許可續期不會在規劃方面造成負面影響，相關政府

部門亦沒有就申請提出負面意見。從景觀規劃角度而言，當局亦沒有提出負面意見。相關政府部門所提出的技術要求可藉加入相關的規劃許可附帶條件而得以解決。至於漁護署署長認為申請地點有很大潛力復耕作農業用途，須留意有關用地的臨時用途不會妨礙日後復耕作農業用途。批准現有申請與城規會／小組委員會先前就申請地點所作的決定一致；

- (iii) 城規會規劃指引編號 13E 訂明，為第 4 類地區的規劃許可續期時，當局或會批給有效期最長兩年的規劃許可。城規會規劃指引編號 34B 亦規定，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過上一次規劃許可原來的有效期。然而，由於申請地點自二零零一年起一直用作相同的用途，而且紀錄良好，亦沒有涉及任何環境方面的投訴，因此建議可按申請為有關規劃許可續期三年；以及
- (iv) 區內人士並不反對申請。

53. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

54. 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，由二零一一年十一月七日至二零一四年十一月六日止，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，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛不得進入申請地點，或在申請地點停泊或運作；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年五月六日或之前)提交排水竣工圖，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年五月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年五月六日或之前)提交栽種樹木後的圖則，而有關情況必須符合規劃署或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年五月六日或之前)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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一二年八月六日或之前)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) 的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

55. 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，即這宗申請所涉及的地段位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經位於私人土地和政府土地上的一條非正式鄉村路徑前往，元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一條未命名的區內通道，該條通道並非由運輸署管理；申請人須向地政監督查核該條區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人並未有提交排水圖則，以便與根據先前的許可提交的已核准排水圖則互相比較核實。因此，申請人須提交排水竣工圖，以便在現有申請中作出檢討。此外，申請人仍須提供一套顯示已完成排水工程的記錄照片，並在已核准的排水圖上清楚標明有關照片所拍攝的位置。他會根據這套照片，與申請人一同視察已完成的排水工程。申請人亦須留意載於小組委員會文件附錄 VI 的其他詳細意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須遵從環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；

- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。為露天存放不可燃物質或有限度可燃物質擬定消防裝置建議時，申請人須按照佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚顯示。此外，申請人須留意，平面圖應按比例繪製，並標明尺寸和佔用性質，同時須在平面圖上清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。申請人亦須遵守小組委員會文件附錄 VI 所建議的露天存放用途良好作業指引。倘申請人擬申請豁免提供消防處所指定的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點展開任何新建築工程前，須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則該等工程會被視為違例建築工程。此外，須根據《建築物條例》委任一名認可人士統籌擬議建築工程。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。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》的現有建築工程或違例建築工程。申請人須留意，倘有關申請的擬議用途須取得牌照，則申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/355 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 492 號 A 分段至第 492 號 F 分段、第 492 號餘段及第 493 號進行填土及挖土工程，以作新界豁免管制屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/355 號)

簡介和提問部分

56. 署理高級城市規劃師／屯門及元朗陳梁佩珠女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土及挖土工程，以作新界豁免管制屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對擬進行的填土及挖土工程所涉車輛的往來架次表示關注；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請地點完全位於坑頭村／坑尾村／上章圍的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。地政總署元朗地政專員表示申請地點部分地方(第 122 約地段第 492 號 A 分段和 C 分段)有兩宗小型屋宇申請已獲得批准，他亦支持現在這宗規劃申請。擬進行的填土及挖土工程與該「鄉村式發展」地帶內七幢小型屋宇(包括元朗地政專員已批准的兩幢小型屋宇)的地盤平整工程相關，因此符合該「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請地點大部分空置，長有青草和雜草，該處或毗鄰都沒有池塘。申請地點建有臨時住用構築物，南鄰和西南面則建有村屋。據申請人所表示，申請地點西南面有一幅高 1.2

米的小斜坡，故此提出把申請地點填高約 1.1 米，方便將來建屋；

- (iii) 以擬議的填土及挖土工程的性質和規模，周邊地區預計不會受到不良影響。漁農自然護理署署長考慮到申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶內，周邊地區的土地亦已受干擾，故此從自然保育的角度而言，他對這宗申請並沒有很大意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為，擬建的小型屋宇無論與目前的景觀還是未來環境的規劃，都不致不相協調。據申請書所述，申請人擬建造新的矮牆，鞏固兩個擬設的平台，而矮牆頂端的高度水平應與毗鄰那幅地勢較高的土地一致。由於矮牆僅約 1.1 米高，在視覺上不會造成很大的改變，因此只要在規劃許可加入相關的附帶條件，便能減輕視覺影響。其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見；
- (iv) 至於運輸署署長所關注有關擬進行的填土及挖土工程所涉的車輛往來架次問題，申請人澄清，在建造工程施工首日，預料會有一輛重型貨車要前往申請地點，完工時亦然，因此，擬議工程所涉的車輛往來架次並不多，預計不會對鄰近的公共道路網的交通造成不良影響；以及
- (v) 沒有區內人士對這宗申請提出反對。

57. 一名委員問及擬進行的填土及挖土工程所涉車輛的往來架次，以及把所挖出的泥土再作回填用途的問題。陳梁佩珠女士回應時表示，擬議的挖土工程並不會挖出很多泥土，而且根據申請人所提供的資料，在建造工程施工首日，預料會有一輛重型貨車前往申請地點，完工時亦然。蔡德基先生補充說，運輸署認同申請人就有關工程所涉的車輛往來架次提交的進一步資料。

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。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 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，有關地段的擁有人須就建屋一事向元朗地政處提出申請。元朗地政處將以業主的身分酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付行政費。此外，若擬在毗連的政府土地進行任何工程，必須先取得元朗地政處的同意才可展開有關工程；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從《建築合約的污染控制條款建議》的指引，特別是第 5 章「廢物管理」(網址：http://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/eia_planning/guide_ref/rpc.html)，以盡量減低在施工期間對環境所造成的影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，以收集從申請地點流出及流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關的發展項目不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有的排水設施造成任何不良影響。上述意見僅適用於擬進行的填土及挖土工程，並不表示該署「不反對」擬建的新界豁免管制屋宇，該發展項目仍須獲地政總署元朗地政專員批准。要是地

政總署元朗地政專員日後提出要求，他會提供對擬建的新界豁免管制屋宇的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程(包括填土及挖土工程)乃受《建築物條例》規管的建築工程，申請人若擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程，除非事先取得建築事務監督的許可和同意，否則，有關工程便屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的地盤平整工程。《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)明文規定，新界的地盤平整工程若事先取得建築事務監督的許可和同意，可獲發豁免證明書。地盤平整工程的豁免證明書由地政總署署長發出，審批準則載於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號；以及
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的施工方法和必需的措施，以免在擬議工程(包括開闢／擴闊通道的工程)進行期間影響附近的樹木；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供更多圖解／細節以說明美化矮牆的建議；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人興建新界豁免管制屋宇時，要遵從相關的建築規例。該署日後如收到有關項目的土力設計資料，會繼續就該項目提供土力方面的意見；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承辦商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)。倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商便須採取以下措施：
- (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/356 在劃為「綜合發展區」、「住宅(乙類)1」、「住宅(戊類)2」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山屏興里第 122 約地段第 568 號、第 569 號餘段、第 585 號(部分)、第 586 號、第 590 號(部分)及第 591 號(部分)關設臨時公眾私家車、輕型貨車及輕型巴士停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/356 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗(署理)陳梁佩珠女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時公眾私家車、輕型貨車及輕型巴士停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——民政事務總署元朗民政事務專員收到家安花園業主立案法團一封來信，以環境及安全理由反對這宗申請，因為不論早晚，都有大型車輛及旅遊車停泊在申請地點和出入該處；
- (d) 在法定公布期的首個三星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請人未能履行規劃許可附帶條件，大型車輛甚至危險品車輛經常停泊在申請地點，而校巴及貨櫃車亦經常在營業時間以外出入該處；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時停車場用途可予以容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點自二零零二年起使用作申請的用途，目前並無發展建議要在申請地點落實已規劃的用途。批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實所涉的「鄉村式發展」、「綜合發展區」、「住宅(乙類)1」及「住宅(戊類)2」地帶的長遠規劃意向。此外，擬闢設的停車場只供私家車、輕型貨車及輕型巴士(不多於 16 個座位)停泊，而且與周圍主要是住宅的土地用途並非不相協調，該公眾停車場更可滿足區內居民對泊車位的需求；
 - (ii) 自二零零二年以來，申請地點有五宗涉及同類用途的申請，這些先前的申請全部均獲小組委員會批准，其中對上那宗涉及同類用途的申請由這宗申請的申請人提出，規劃許可可在二零零八年十二月五日續期三年，至二零一二年四月七日止。申請人已履行規劃許可附加的那些關於排水設施記錄及消防裝置的條件。自從對上一次的申請獲批給許可可以

來，規劃情況並沒有任何重大改變足以令小組委員會要偏離先前所作的決定；

- (iii) 環境保護署署長不反對這宗申請，只告知申請人必須遵守該署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。按規劃許可附帶條件所建議，在運作時間及車輛種類方面作出規限，可進一步減低對周邊環境可能造成的影響。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。此外，其他相關的政府部門並沒有就這宗申請提出負面意見。有關發展項目應不大可能會在交通、排水及景觀方面對周邊地區造成重大的不良影響；以及
- (iv) 至於有公眾意見指出在獲准的營業時間以外，有大型車輛停泊在申請地點和出入該處，規劃署已進行實地視察，但發現申請地點沒有停泊大型車輛，包括中型及重型貨車、旅遊車及貨櫃車拖頭／拖架。不過，倘小組委員會批准這宗申請，規劃署會加強監察申請地點的情況，如申請人不履行規劃許可附帶條件，許可便會撤銷。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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，有效期為三年，至二零一四年十月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (b) 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《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，或旅遊車(即超過 16 個座位)；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，或旅遊車(即超過 16 個座位)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時三十分至翌日上午八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，若事先未獲康樂及文化事務署署長發出同意書，不得在申請地點進行挖土工程；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的植物，使這些植物保持良好的狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月二十一日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一二年四月二十一日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月二十一日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一二年四月二十一日或之前)，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；
- (m) 就上述(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月二十一日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點須經由屏興里伸延出來的一小幅政府土地才能到達。元朗地政處不會為該幅政府土地進行保養工程，亦不會保證給予通行權。該處已收到地段第 586 號的短期豁免書申請，但餘下的相關地段的擁有人仍須向

該處申請把申請地點的違例事項正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘批准申請，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，建造該條在屏興里出入口的車輛進出口通道。申請人亦須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經該進出口通道流往鄰近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及屏興里的通道；
- (f) 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 條對申請地點上的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作該署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。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。用作辦公室及貯物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若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闢設緊急車輛通道的規定；以及

- (g) 留意消防處處長的意見，附有消防裝置建議的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處收到申請人正式提交的平面圖及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人倘希望申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/185 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號進行綜合發展，包括濕地修復區(屋宇及濕地生境)(獲核准計劃的修訂建議)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/185 號)

簡介和提問部分

64. 由於申請人是恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基」)的附屬公司，秘書報告劉志宏博士已就這宗申請申報利益，因為他現與恆基有業務往來。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬修訂計劃進行綜合發展，包括濕地修復區(屋宇及濕地生境)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲九份公眾意見書。當中五份表示支持，理由是擬議建築物高度已經降低，可減少對附近住宅發展的影響；擬議發展／闢設濕地可保育環境；綜合發展已在保育濕地和發展之間取得平衡；以及內部和外部的城市設計均獲得大幅改善，使鄰近居民受惠。一名個別人士就申請提出強烈反對，理由是道路網未能應付所增加的交通量。創建香港亦反對申請，因為該區主要位於拉姆薩爾濕地的緩衝區內，不宜作住宅發展，加上批准申請會為該區的同類個案立下不良先例。一名個別人士關注青山公路的交通容量，以及對本已擠塞的落馬洲及錦綉花園迴旋處和緊急救護車服務可能造成的影響。加州豪園 A 期業主立案法團亦關注擬議住客會所可能對加州豪園的居民造成噪音、空氣和光污染；
- (e) 當局在補充資料的法定公眾查閱期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。來自一名元朗區議員的意見書反對這宗申請，因為擬議發展會破壞濕地及雀鳥的棲息之處。加州豪園 A 期業主立案法團關注擬議臨時污水處理廠或會造成污染，對附近居民造成負面影響。創建香港認為興建 358 幢屋宇實屬過多，而交通預測亦忽略了青山公路(潭尾段)的現有問題；
- (f) 由於申請人於二零一一年三月四日提交一份進一步資料，這宗申請須再次公布供公眾查閱。當局在進一步補充資料的法定公眾查閱期的首三個星期內接獲 11 份公眾意見書。加州花園八名居民指濕地修復區已成為建築地盤，導致車流大幅增加。加州豪園 A 期業主立案法團對擬議發展的垃圾收集站及其對附近環境的負面影響表示關注。一名元朗區議員

反對撤銷有關連接青山公路的通道的規劃許可附帶條件。創建香港認為興建 344 幢屋宇實屬過多，並對交通預測表示關注。一名村代表表示，除非其村界會予以擴大，他保留提出反對的權利。和生圍的村代表基於環境和交通理由強烈反對這宗申請。米埔關注小組、保護米埔濕地關注小組、一名個別人士及一名米埔村村民反對這宗申請，因為有關發展會對濕地區造成負面影響；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。現將有關評估概述如下：

(i) 申請地點涉及一宗擬作綜合發展包括濕地修復區的先前申請(編號 A/YL-MP/166)，並於二零零八年九月十九日獲小組委員會批給許可。獲核准計劃下的濕地修復區的落實情況已符合漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的要求。這宗申請主要涉及修訂先前獲核准計劃的建議，包括剔除位於「鄉村式發展」地帶內的範圍和輕微修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地段界線，以減少地盤面積；減少最大住用總樓面面積；修改住宅樓宇設計，以地面以上二至三層的低矮樓宇連一層地庫樓層(供機電裝置或機電裝置和停車場用途)取代所有地面以上四層的低矮分層住宅；修改擬議發展住宅部分的整體規劃；以及修改單位數目、停車設施、景觀和休憩用地設計。申請地點北面的已修復濕地區並無修訂建議；

(ii) 儘管地盤面積有所減少，但基於最大住用總樓面面積相對減少，0.4 倍的地積比率將維持不變。因此，發展密度並無增加。刪除位於／鄰近申請地點東端、南端和西端的分層住宅，可降低對鄰近現有住宅發展(包括加州豪園和加州花園)所產生的「居高臨下」影響。至於整體規劃方面，改變樓宇的整體座向不會造成任何重大影響。沿面向毗連住宅

發展(即加州花園、和生圍和加州豪園)的用地界線栽種的植物緩衝地帶將予以保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計、視覺和景觀規劃角度不反對這宗申請。儘管泊車位數目由 448 個大幅增至 736 個(+288 個或 64.29%)，但有關建議獲運輸署署長接納。雖然擬議公用休憩用地的面積維持不變，但公用景觀和水域景觀卻增加 2 605 平方米。由於整體規劃有所修改，單位數目隨之減少，而景觀和休憩用地設計亦有所改變。基於上述因素，作出建議的修訂不會令先前已核准的計劃變差；

(iii) 擬議發展符合城規會規劃指引編號 12B 的規定，包括提交生態影響評估、不可導致后海灣的污染量出現淨增加的情況，以及為濕地保育區提供生態及視覺緩衝區。申請人為支持先前申請提交了生態影響評估，隨後並提交一份經修訂的生態影響評估，以履行先前申請的規劃許可附帶條件(g)項的規定。經修訂的生態影響評估於二零一零年五月十二日獲漁護署署長接納。此外，位於申請地點北面的濕地修復區符合有關濕地和視覺緩衝區的規定，把住宅發展與濕地保育區分隔，藉以減少對濕地的影響和修復部分已失去的魚塘，使之成為適合與濕地保育區為鄰的濕地。就此而言，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。因此，擬議發展符合城規會規劃指引編號 12B 的規定，即發展項目不會對其範圍外的魚塘的生態價值造成影響，以及已提供足夠緩衝區保護濕地保育區；

(iv) 至於不可導致后海灣的污染量出現淨增加的規定，申請人澄清已從申請書內刪除擬議臨時污水處理廠，並會待公共污水渠敷設後進行接駁。渠務署總工程師／新界北表示，元朗及錦田污水收集系統米埔段的工程將於二

零一三年展開，並於二零一七年完成。須留意的是，現有環境許可證的一項條件規定，工程項目的住宅單位須待污水可排放至政府的污水收集系統後方可入伙。因此，建議附加相關的指引性質條款，要求申請人把發展項目的排污設備接駁至公共排污系統，並把這項規定告知日後的買家；

(v) 相關政府部門並無就申請提出負面意見。至於路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展2-3提及廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段建造期間持續出現的接界問題，可透過保留附帶條件(b)項予以處理。儘管高鐵項目會在申請地點東面青山公路(米埔段)闢設一個路口，但連接擬議發展與該路口的通道的詳細設計須由相關政府部門作進一步考慮。基於運輸署署長的意見，先前就道路交界處附加的規劃許可附帶條件已予以修訂，並建議就發展項目與公共道路之間的連接通道附加一項新的附帶條件。有關消防安全、景觀、排水、生態、泊車及視覺的技術問題，可通過附加適當的規劃許可附帶條件而予以解決。基於路政署總工程師／新界西就擬議隔音屏障所提出的意見，規劃署亦會在收到申請人為履行附帶條件(n)項而提交的设计後諮詢路政署；

(vi) 至於申請地點已修復濕地的長遠保育管理事宜，申請人建議遵從有關安排，即一筆過把預付撥款撥入根據《環境及自然保育基金條例》成立的環境及自然保育基金(下稱「基金」)。該筆撥款足以帶來經常性收入，以支持已承諾的保育計劃，確保執行濕地修復區的長遠保育管理工作。有關細節將於稍後落實。申請人亦承諾在申請獲批給許可之後的合理時間(例如六至九個月)內，在執行擬議發展住宅部分的契約修訂前完成有關安排。待基金委員會同意接管申請地點後，便可透

過基金獲得足夠撥款，以支持已修復濕地區的長遠保育管理事宜。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、漁護署署長及地政總署元朗地政專員並無提出反對，而當局亦已修訂相關的先前規劃許可附帶條件和附加新的附帶條件，以反映這項安排。至於申請人期望於申請獲批許可後六至九個月內就捐贈予基金的款額達成協議，環保署署長表示會盡快向申請人提出建議；以及

- (vii) 至於區內人士關注交通容量、住客會所可能對鄰近加州豪園造成排水、噪音、空氣和眩光影響，以及對生態造成影響，運輸署署長、渠務署總工程師／新界北、環保署署長和漁護署署長分別從交通、排水、環境和保育角度不反對這宗申請。此外，有個別人士對申請表示支持，因為該綜合發展已在保育濕地和發展之間取得平衡，以及內部和外部的城市設計的改善情況可惠及鄰近居民。為處理擬議臨時污水處理廠可能造成影響的問題，申請人建議在申請內刪除位於申請地點上的臨時污水處理廠，並待公共污水渠敷設後進行接駁。劃為「鄉村式發展」地帶的範圍已從申請地點中剔出，因此不受現行計劃影響。

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，批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文條件(b)至(n)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就高鐵項目作出接界安排，包括高鐵隧道和構築物的永久取用土地和相關建築的臨時取用土地，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，提供並維修經修訂排水影響評估所建議的水浸紓緩措施和其他雨水排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實根據編號 A/YL-MP/166 的申請而修訂的生態影響評估所確定的紓緩措施，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) 提交並落實保育管理計劃，包括落實詳情和用以保育已修復濕地區的預計每年經常費用連分項細目，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) 提交並落實撥款安排建議，以確保執行已修復濕地區的長遠保育管理工作，而有關情況必須符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 按申請人所建議，擬議發展的換地及／或契約修訂事宜如獲地政總署署長考慮和批准，必須在履行(h)項條件而有關情況符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求後方可執行；

- (j) 設計並提供加州花園大道與青山公路(米埔段)交界處的改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就擬議發展設計並提供車輛停泊處、電單車停泊處和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供連接發展項目與公用道路的通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (n) 設計並提供紓緩措施，以減少噪音屏障所造成的視覺影響，而有關情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下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即倘獲批規劃許可，地段擁有人須向地政處申請換地／契約修訂，以獲准落實擬議發展。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即須提交地面通道與地庫停車場斜路交接處的詳細設計(包括道路標記)，以徵詢意見；必須述明擬議泊車位的尺寸(包括闊度、長度及通行高度)；必須述明停車場通道的闊度；必須檢查通道的交界處和角位的視線；檢查當車輛駛離停車場進入通道時的視線；以及檢查在通道盡頭的泊車安排；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責維修擬議隔音屏障。為方便該地段擁有人維修隔音屏障，須提醒申請人把隔音屏障正面從界線後

移兩米，以闢設通道供日後進行維修；以及須於詳細設計階段向路政署環境美化組提交擬議隔音屏障的景觀設計和顏色代號等，以徵詢意見；

- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的詳細意見(載於小組委員會文件附錄 III)；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須向準買家披露有關消滅噪音影響措施的資料，以及如何避免日後使用人士在入伙後改變／移除該等措施。倘若申請人擬展開經修訂的發展計劃，必須遵照法定的《環境影響評估條例》程序；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即告知申請人須在經更新的排水影響評估報告內適當回應公眾意見，並充分諮詢相關政府部門；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，須告知申請人，除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回；
- (h) 留意消防處處長的意見，即所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。根據總綱發展藍圖，擬議緊急車輛通道並不理想。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；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即通道的設計已假設符合指明街道的標準(至少闊 4.5 米)，而緊急車輛通道的闊度亦須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的標準。在計算地積比率和上蓋面積時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p) 條而須闢設的內街的面積不應計算在地盤面積內。至於先前於二零一零年十一月提交的擬議屋宇規劃，須告知申請人泵房和濾水機房的面積過大，並須計算入總樓面面積內。屋宇署會在收到正式建築圖則後進行詳細評估；
- (j) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。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；
- (k) 按申請人的建議，發展項目的排污設備須接駁至公共污水收集系統；
- (l) 申請人須告知住宅單位的準買家，發展項目的住宅單位須在排污設備接駁至政府的污水收集系統，並確定污水可排放至該系統後方可入伙；以及
- (m) 就沿申請地點面向毗連住宅發展的界線栽種的植物緩衝地帶的景觀建議，徵詢鄰近發展(即和生圍、加州花園和加州豪園)居民和當地村民的意見。

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-MP/195 在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的
元朗米埔政府土地米埔自然保護區

基圍 7 及 8(部分)闢設郊野學習中心
(板橋及鳥類環誌工作間，
以便研究蘆葦床對鳥類的價值)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/195 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設郊野學習中心(板橋及鳥類環誌工作間，以便研究蘆葦床對鳥類的價值)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署元朗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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。闢設擬議的板橋及鳥類環誌工作間，是為前往環誌地區進行鳥類環誌的人士提供安全通道，以及提供一個有蓋地方，在進行

環誌程序時可暫時照料鳥類，以便研究米埔自然保護區的蘆葦床對鳥類的價值及灌木叢的生境。這項研究提供關於鳥類遷徙及生物統計學的重要資料，有助制定管理策略，管理米埔自然保護區的蘆葦床。故此，擬闢設的板橋及鳥類環誌工作間符合「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向；

- (ii) 擬闢設的板橋及鳥類環誌工作間符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B 的規定，因為 (a) 該等構築物可用來進行科研，有助保存米埔自然保護區蘆葦床及灌木叢生境的生態價值。這些蘆葦床及灌木叢生境是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分；以及 (b) 申請人已提交包括生態方面的環境評估報告。有關報告所得的結論是板橋及鳥類環誌工作間是現成設施，無須進行額外建築工程，因此預計不會對環境造成不良影響；
- (iii) 板橋及鳥類環誌工作間周圍主要是魚塘，板橋及鳥類環誌工作間與周邊的自然環境並非不相協調，亦不會對現有的景觀資源造成不良影響；
- (iv) 當局在過去三年並沒有收到任何關於環境方面的投訴。從環境的角度而言，只要不涉及建築工作，環境保護署署長對這宗申請並沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不是沒有意見，就是沒有提出反對。在法定公布期內，當局亦沒有收到有關這宗申請的公眾意見；以及
- (v) 申請地點主要涉及先前一宗擬作同類用途的申請(編號 A/YL-MP/165)，該宗申請獲批給臨時性質的許可。自該宗申請後，申請地點便闢設了板橋及鳥類環誌工作間。申請人解釋，由於預計擬議的研究項目會繼續進行一段長時間，所以這次提出申請，希望取得

永久的許可，漁護署署長對此亦不表反對。根據所作的評估，規劃署認為讓有關用途成為永久用途，是可以接受的。自一九九七年至今，小組委員會曾批准五宗擬在同一「具特殊科學價值地點」地帶進行同類用途的申請。批准這宗申請符合小組委員會以前的決定。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所在的政府土地位於基圍 7 及基圍 8 的範圍內。申請人分別於一九九三年及一九八八年獲發該兩基圍的牌照。根據牌照所訂的條件，基圍 7 的牌照所涵蓋的土地只可作自然保育用途，不得作其他用途；而基圍 8 的牌照所涵蓋的土地則只可作持牌人所設的米埔野生生物教育中心的自然保育區，不得作其他用途。此外，兩個牌照的條件亦訂明，未經元朗地政專員的書面批准，不得在牌照所涵蓋的土地搭建任何構築物。倘獲批給規劃許可，申請人須先向元朗地政處申請上述書面批准，才可動工搭建擬議的板橋及鳥類環誌工作間。倘元朗地政處沒有收到／批准有關申請，而申請地點仍然有違例情況，該處會考慮根據牌照的相關規定，對持牌人採取適當的行動；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，倘擬進行任何新的建築工

程，必須正式提出申請，徵求當局批准。不過，他知道擬議的工程會在政府土地上進行，所以他對這宗申請沒有意見；

- (c) 留意消防處處長的意見，不得在鳥類環誌工作間內貯存任何可燃物品；
- (d) 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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商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)。根據所得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商須採取文件附件 IV 所述的措施。

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-KTN/364 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段(部分)、第 422 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放出口車輛及汽車配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/364 號)

簡介和提問部分

73. 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) 擬臨時露天存放出口車輛及汽車配件，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」)不支持這宗申請，因為申請地點北面、東面和南面均有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會受到環境滋擾。然而，當局在過去三年來並無接獲任何環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點所在的地區劃為「農業」地帶，農地復耕的潛力甚高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員並無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 段所作的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮述如下：
 - (i) 申請的用途與附近的土地用途並非不相協調，而有關土地用途包括露天存放場／貯物場、工場、倉庫連停車場、工廠、零散的住宅構築物／發展、果園和空地／荒地。雖然漁護署署長因認為申請地點的復耕潛力甚高，可進行農業活動而不支持這宗申請，但有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點日後復耕作農業用途或落實「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，該「農業」地帶內附近一帶並無農業相關活動，而緊連申請地點東面界線是一大塊劃為「露天貯物」和「工業(丁類)」地帶並作露天貯物／港口後勤用途的土地；

- (ii) 這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為除環保署署長和漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請並無提出負面意見。露天存放出口車輛及汽車配件用途對環境造成的滋擾一般較其他露天貯物用途為少。申請人亦表示不會在申請地點內使用中型或重型貨車和貨櫃車拖頭／拖架，亦不會闢設工場。申請地點先前曾獲批給規劃許可，而位於申請地點北面和東北面的同類申請(編號 A/YL-KTN/355 和 A/YL-PH/618)最近亦分別於二零一一年四月一日和二零一一年一月二十八日獲小組委員會批准。現時規劃情況沒有重大轉變，足以令小組委員會偏離先前的決定；
- (iii) 雖然環保署署長因申請地點北面、東面和南面有住宅構築物(最接近的與申請地點相距約 10 米)，預計會受到環境滋擾而不支持這宗申請，但當局在法定公布期間並無接獲任何區內人士提出的反對，環保署署長在過去三年來亦無接獲任何環境投訴。為解決環保署署長關注臨時用途可能引致滋擾的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。當局亦會告知申請人須遵行《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低任何可能造成的影響。運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長關注的技術問題／提出的技術規定可透過附加相關的規劃許可附帶條件處理；

- (iv) 雖然申請人因未有履行關於美化環境、排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件，令先前批給作相同用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/341)被撤銷，但申請人已履行與關設邊界圍欄有關的規劃許可附帶條件，並已提交美化環境、排水和消防裝置建議(縱使上述建議未能符合相關政府部門的要求)。在這宗申請中，申請人已修訂和提交美化環境、排水和消防裝置建議。然而，由於先前批給申請編號 A/YL-KTN/341 的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次申請如獲批准，應給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行這些條件的進度。此外，應告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (v) 由於當時接獲區內人士的反對，小組委員會向上一宗申請批給較短的一年規劃許可有效期，而非所申請的三年，以監察情況。由於在這宗申請中，當局並無接獲區內人士提出的反對，因此可批給為期三年的規劃許可；以及
- (vi) 區內人士並沒有就這宗申請提出反對。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零一四年十月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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)不得停泊／存放在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、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點東南面闢設影響錦泰路避車處車輛通道的車輛通道；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持申請地點有足夠的轉動空間和留有通往訪客／員工停車位的通道；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)安裝邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月二十一日或之前)，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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)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；
- (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(即二零一二年四月二十一日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月二十一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關附帶條件的進度。申請人如再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。所指用作存放汽車零件、辦公室、會議室及員工休息室和消防泵房的構築物並未獲批許可。當局亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地前往錦泰路。地政總署不會爲該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。倘申請獲得批准，有關的地段擁有人和政府土地佔用人仍須向地政總署提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即只種植灌木不足以減低有關發展造成的負面影響，並須建議在北面界線種植一排樹木；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內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；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。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製，並註明尺寸和佔用性質。申請人亦須提供構築物的建築類別，並盡可能以照片說明。構築物的擬議消防裝置的安裝位置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和相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供某些消防處規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所提交的排水建議並無提及擬在申請地點西面和南面闢設明渠。申請人必須說明如何阻截流進和流經申請地點的地面徑流，並經合適的排放點排走，以及防止溢出到毗連地區。此外，申請人必須提交顯示申請地點和毗連地區地面一層的橫切面圖。申請人亦須在排水設施圖標示擬議 U 型排水渠的斜度和現有排水渠／排水管的流向。此外，申請人須就申請地點界線外或其管轄範圍外所有擬議的排水工程諮詢地政總署元朗地政專員及相關的地段擁有人；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須予以清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電

纜圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；倘有必要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)的路線移離擬議構築物的附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-PH/627 在劃為「農業」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2887 號(部分)、第 2888 號(部分)及第 2901 號臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貯物(水馬)貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/627 號)

簡介和提問部分

77. 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) 擬露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貯物(水馬)貨櫃；

- (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，因為申請地點西北面、東南面和西面均有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會受到環境滋擾。然而，當局在過去三年來並無接獲任何環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，申請地點的復耕潛力甚高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員並無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 段所作的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年，有關評估撮述如下：
 - (i) 有關發展與附近混雜各類露天貯物用途的土地用途並非不相協調。由於在「住宅(丁類)」地帶內此部分並無已知的永久發展，向這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。雖然漁護署署長從農業角度並基於申請地點的發展歷史和該地點只有較小部分範圍位於「農業」地帶而不支持這宗申請，但向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。申請地點附近亦有作同類露天貯物用途的申請獲得批准。小組委員會先後於二零一零年八月二十七日和九月二十四日，批准申請地點東面和西面兩宗擬作同類露天貯物用途的申請(編號 A/YL-PH/610 及 613)；
 - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為自一九九九年，在申請地點上進行同類露天貯物用途的申請已獲批給規劃許可，而申請人亦已履行當局就上一宗申請(編號

A/YL-PH/555)所附加有關美化環境方面的規劃許可附帶條件。除漁護署署長和環保署署長外，相關的政府部門並沒有提出負面意見。由於規劃情況沒有重大轉變，申請人亦已履行上一項規劃許可的相關附帶條件，這宗申請可獲從寬考慮；

(iii) 雖然環保署署長因申請地點西北面、東南面和西面有易受影響的用途(即住宅構築物，最接近的與申請地點相距約 20 米)，並預計會受到環境滋擾而不支持這宗申請，但當局在法定公布期間並無接獲任何區內人士提出的反對，環保署在過去三年來亦無接獲任何環境投訴。為解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止在申請地點貯存或處置電子及電腦廢料和進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。當局亦會告知申請人須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以減低任何可能造成的影響；以及

(iv) 區內人士並無就這宗申請提出反對。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零一四年十月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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的任何時間，不得在申請地點的露天地方存放二手電器或任何其他種類的電子廢料；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/555 在申請地點設置的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(即二零一二年四月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄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(即二零一二年四月二十一日或之前)，提交樹木保護建議，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(即二零一二年七月二十一日或之前)，落實樹木保護建議，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星期內(即二零一一年十二月二日或之前)提供滅火筒，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六個月內(即二零一二年四月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年七月二十一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 當局向所申請的用途／發展批給規劃許可，並不表示當局認可申請地點現存而申請並未涵蓋的工場用

途。申請人必須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的工場用途；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉的私人土地包括根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。申請地點可由錦泰路經私人土地和政府土地前往。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交設置滅火筒的證明書；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所存放的部分建築物料和機械接近現有樹木，必須移走；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責維修保養連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應作這項申請的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程(包括擬在申請地點搭建任何構築物)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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》的現有建築工程或違例建築工程。如擬議用途須獲發牌，則須提醒申請人，申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
- (k) 遵從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》，以採取適當的紓緩措施。

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/628 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗下輦竹坑村第111約
地段第574號C分段第4小分段
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)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/628 號)

簡介和提問部分

81. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬闢設的電力支站位於下輦的「鄉村式發展」地帶內。該電力支站是該區必需的設施；
 - (ii) 擬闢設的電力支站規模較細，工程涉及的挖土深度只約 2.5 米，所以與周圍的鄉村式發展項目不致不相協調，亦不大可能會對環境造成很大及不可接受的影響，例如產生噪音影響周邊地區。經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、機電工程署署長及土木工程拓展署土力工程處處長)沒有對這宗申請提出負面意見。衛生署署長亦沒有對這宗申請提出負面意見，而從景觀規劃的角度而言，當局亦原則上不反對這宗申請。爲了減低擬闢設的電力支站可能對周圍環境造成的景觀和視覺影響，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議，進行環境美化，遮擋發展項目，使之與周邊的地方分隔開來。至於渠務署總工程師／新界北及消防處處長提出

的技術要求，可在批給規劃許可時加入附帶條件訂明；以及

(iii) 沒有區內人士反對這宗申請。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 秘書表示，小組委員會於二零一零年十一月二十六日及二零一零年十二月十日批准一宗擬在十四鄉關設組合式變電站的申請(申請編號 A/NE-SSH/77)時，同意加入一項指引性質的條款，告知申請人，在組合式變電站啓用後，須確定實際情況符合國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)的指引(一九九八年)，並將報告提交機電工程署署長審閱。經與機電工程署及衛生署署長進一步討論這項指引性質的條款後，機電工程署署長表示無須進行實地量度以確定組合式變電站符合防護委員會的指引，亦無須向機電工程署提交報告，因為組合式變電站的設計和運作必須符合所有相關的法定規例和條例。因此，建議對相關的指引性質條款作出相應修訂，而小組委員會亦表示同意。

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，遮擋發展項目，使之與周邊的地方分隔開來，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；以及
- (c) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

85. 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，申請所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，規定事先未經政府批准，不得在有關土地搭建構築物。由申請地點前往粉錦公路，須經過政府土地及私人土地。地政總署不會為該政府土地上的通道進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。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，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點由一段區內通道連接公共道路網，該段區內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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與粉錦公路的通道；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設有緊急車輛通道的規定。申請人若擬進行任何新的工程，包括闢設組合式變電站，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。在申請人正式提交建築圖則後，該署便會詳細審核圖則；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在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，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規

例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人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；
- (g) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，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(一九九八年)，尤為重要。倘遵守有關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，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，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的影響。有關的電力支站啓用後，負責工程計劃的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力設施的實際情況符合防護委員會的指引；以及
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，在施工期間，申請人須採用良好的地盤施工方法，防止地面徑流污染附近的河道，並在可行的情況下，盡量避免破壞申請地點附近的樹木。

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-TYST/551 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1935 號、第 1936 號、第 1937 號(部分)、第 1938 號、第 1940 號及第 1950 號臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、清洗、維修和工場活動(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/551 號)

簡介和提問部分

86. 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) 擬臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、清洗、維修和工場活動(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。然而，他表示過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。提意見人認為先前的規劃許可一再被撤銷，反映申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此應拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為擬議的臨時用途可予容忍三年，但須批予較短的履行期限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。有關評估撮述如下：
 - (i) 有關申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關部門所關注的問題屬技術上的問題，可透過訂定規劃許可附帶條件解決。「未決定用途」地帶這部分範圍（即城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區）亦曾有同類申請在附加規劃許可附帶條件的情況下獲批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖劃為「未決定用途」地帶，但有關用地的整體規劃意向是用作露天貯物，劃為「未決定用途」地帶，主要是由於公庵路的負荷

問題。有關這方面，運輸署署長並無就申請提出負面意見；

- (ii) 有關發展與附近地區（夾雜露天貯物場及倉庫）並非不相協調。雖然環保署署長基於申請地點附近及有關通道沿路有易受影響的用途而不支持這宗申請，但在過去三年，該署並無接獲有關申請地點的環境投訴。最接近的民居距離申請地點東北面約 60 米，而且與申請地點之間有多個其他用途分隔。申請人也建議不會在下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業，以及不會在星期日及公眾假期作業，預期有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響。為解決環保署署長所關注的問題，建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間。倘申請人未能履行附帶條件，規劃許可便會被撤銷，規劃事務監督亦會就於申請地點進行的任何違例發展執行管制行動。另外，也會告知申請人須遵從《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，以減輕可能造成的影響；
- (iii) 先前由另一名申請人提交擬作臨時露天貯物用途的兩宗申請（編號 A/YL-TYST/396 及 426）的規劃許可因申請人沒有履行以下規劃許可附帶條件而被撤銷：禁止進行拆卸、維修、清洗和工場活動（申請編號 A/YL-TYST/396）；落實美化環境建議、提交和落實排水及消防裝置建議（編號 A/YL-TYST/426）。然而，規劃署留意到上一次批給的規劃許可（申請編號 A/YL-TYST/426）准許進行附屬拆卸、維修、清洗和工場活動。這宗申請與上一次的申請（編號 A/YL-TYST/426）大同小異，但由另一名申請人提交，申請書中已提出美化環境、排水及消防裝置建議，以解決有關技術問題。規劃署總城市規劃師／城市

設計及園境和消防處處長認為所提交的美化環境及消防裝置建議可以接受，因此，有關申請或可再容忍一次。然而，儘管這宗申請由不同申請人提出，但所申請的用途與先前遭撤銷許可而尚未終止的用途相同。為確保能盡早解決有關的負面影響，建議批予較短的履行期限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。此外應告知申請人，如因未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提出的申請將不獲城規會從寬考慮；以及

- (iv) 有一份公眾意見反對申請，提意見人指申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件。然而，鑑於獲諮詢的相關部門對這宗申請普遍沒有負面意見，而申請人已設法解決景觀及消防安全問題，因此，這宗申請或可予以容忍。

87. 委員並無對申請提出問題。

商議部分

88. 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，至二零一四年十月二十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月二十一日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月二十一日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年一月二十一日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)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。

89. 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) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；

- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮；
- (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，即有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。申請地點經由一條由公庵路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (f) 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；並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (h) 遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何可能出現的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應遵守良好的地盤作業守則，並實施必要的措施，以免附近的林地(位於南面的「自然保育區」地帶內)受影響；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即所有的現有樹木和擬栽種的樹木均須在將提交的保護樹木及美化環境圖則上以兩種不同的符號

清楚標示和加以區分，以免造成混淆；

- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地方附近沒有正式的公眾排水系統，只使用區內一些現有的鄉村排水渠，而這些排水渠未必足以應付申請地點的排水量。因此，申請人須證明有關發展不會對現有排水設施及毗鄰地區造成任何負面的排水影響。擬議 U 型排水渠(375 毫米)須延伸至申請地點南面部分，以便堵截流往及流經申請地點的徑流，並應在擬議 U 型排水渠(375 毫米)沿途的轉彎位設置排水井。排水設施圖應標明排水井接駁至現有排水渠的詳細資料。申請人須查核及證明現有排水渠的水流容量不會受到有關發展的負面影響。金屬板形式的邊界圍欄也須在排水設施圖上顯示，而且不應令地面徑流和地面水流受阻。此外，申請人如有意在其地段界線和權限範圍以外進行渠務工程，須徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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的標準。另外，申請地點附近水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (m) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成安裝／保養／改裝／修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書(FS 251)，並須把證書副本送交消防處處長審閱；
- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已

批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的現有建築工程或違例建築工程視作可以接納。臨時辦公室及員工休息室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (o) 留意機電工程署署長的意見，即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有否地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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/552 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村
第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、
第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、
第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 A 分段、
第 2429 號 B 分段、第 2429 號 C 分段、
第 2429 號 D 分段(部分)、第 2429 號餘段、
第 2430 號、第 2431 號(部分)、
第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、
第 2434 號(部分)、第 2688 號(部分)、
第 2690 號(部分)、第 2691 號、第 2692 號、
第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號、
第 2696 號(部分)、第 2697 號、
第 2698 號 A 分段(部分)、
第 2698 號 B 分段(部分)、第 2699 號(部分)、
第 2700 號(部分)及第 2701 號(部分)及
毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/552 號)

簡介和提問部分

90. 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) 擬議臨時露天存放建築機械及材料，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，因為由山下路通往申請地點的路徑沿路都有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。不過，過去三年，該署並沒有收到關於環境方面的投訴。從農業角度而言，漁農自然護

理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到地區人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。有關的評估撮錄如下：

(i) 這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題都屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件得以解決。在有關的「未決定用途」地帶的這個部分(即城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區)，亦有同類申請在有條件下獲得批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖劃為「未決定用途」地帶，但該區大致上是打算作露天貯物之用，只是主要顧慮到公庵路的容車量，才劃為此類地帶。申請地點連接山下路而非公庵路，而運輸署署長亦未有對這宗申請提出負面意見。因此，批給這宗申請臨時性質的許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途；

(ii) 這個發展項目與周邊地區並非不相協調，因為這些地區夾雜露天貯物場和停車場。雖然漁護署署長基於申請地點的復耕潛力高而對這宗申請有所保留，但該區大致上是打算作露天貯物之用，況且，申請地點已平整，植物已被清除。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計這項用途不會對該區的景觀造成重大的不良影響；

(iii) 環保署署長不支持這宗申請，理由是由山下路通往申請地點的路徑沿路都有易受影響的住宅用途。雖然如此，但緊貼申請地點周圍

並無民居，只有欖口村的主要村落，但該村亦遠在申請地點西北面約 80 米外。雖然地政總署元朗地政專員現正處理 12 宗擬在西北面「鄉村式發展」地帶內一些地點興建小型屋宇的申請，但他預計這些申請在短期內都未必會獲得批准。此外，過去三年亦沒有關於環境方面的投訴。由於申請人提議不會於晚上十一時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業（與向先前批准的編號 A/YL-TYST/458、514 和 516 三宗涉及臨時露天貯物場的申請施加的限制相同），又不會在申請地點進行工場活動及不會使用重量超過 24 公噸的重型車輛運送貨物，所以預計擬議發展項目不會對周邊地區的環境造成重大影響。針對當局憂慮環境可能會受影響，建議在規劃許可加入附帶條件，規限作業時間、禁止停泊／存放重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架和禁止工場活動。如申請人沒有履行規劃許可附帶的任何條件，所批給的規劃許可會被撤銷。申請地點上如有違例發展，規劃事務監督會採取執行管制行動對付。此外，會告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減輕對環境可能造成的滋擾；

(iv) 除了漁護署署長和環保署署長之外，其他已諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長所提出的最新技術規定，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木、排水和消防裝置的建議；

(v) 沒有區內人士反對這宗申請。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十月二十一日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出該地點；
- (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拆卸、修理、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月二十一日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月二十一日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況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(即在二零一二年四月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月二十一日或之

前)，設置排水設施，而有關設施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(即在二零一二年四月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，雖然元朗地政處已收到申請地點內第 120 約地段第 2693 號及毗連政府土地的短期豁免書和短期租約申請，但地段擁有人仍須向該處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把違例情況正規化，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此

外，前往申請地點須經過一條由山下路延伸出來的非正式鄉村路徑，該路徑位於政府土地及其他私人土地，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予該路徑的通行權；

- (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，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (e) 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》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘發現申請地點的樹木枯死或損毀，申請人須補種樹木。此外，所有瓦礫和存放的物料均不得擺放在樹幹周圍 600 毫米的範圍內；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須在改建的貨櫃和開放式棚架設置滅火器。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。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築工程／構築物必須移除。所有建築工程必須

符合《建築物條例》的規定，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。當局日後或會採取執法行動，以便移除所有違例工程；以及

- (j) 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)。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，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，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/553 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
元朗洪水橋盈福街8號翠珊園第1至9座地下
4至5號商舖前的政府土地闢設臨時食肆
(持牌餐廳設置露天座位)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/553號)

簡介和提問部分

94. 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) 擬闢設臨時食肆(持牌餐廳的露天座位)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，在公共行人徑上闢設露天座位後，該行人徑餘下地方的淨闊度應不得少於 3.5 米，因為屆時行人可能會大增，特別是在午膳時間，當鄰近學校的學生經過該路段時，行人會更多，造成危險。不過，該段行人徑供行人通過的地方，淨闊度實際上少於 3.5 米，因此他不支持這宗申請。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)對擺放露天座位的建議有所保留，因為他得知區內人士擔心有關安排可能會造成衛生、油煙滋擾、吸煙及噪音滋擾方面的問題，並會對附近居民造成不便及阻礙行人往來；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到 10 份公眾意見書，主要由翠珊園的居民提交，他們反對這宗申請，理由是擺放露天座位會令餐廳外現有的行人路變窄(特別是該餐廳對開擺放了長長的花槽)，而且這樣做是佔用政府土地／公共空間作私人用途，並會危及行人安全，造成環境衛生問題和噪音滋擾，以及令治安變差。一名提意見人亦投訴該餐廳的製冷設備和照明裝置散發熱氣，並產生噪音和眩光，影響附近的居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點是一幅政府土地，現有一條約 4.7 米闊的行人徑。餐廳前方的長長花槽限制了行人路的空間，一旦擺放擬議的餐廳露天座位(佔用面積為 14.385 米長×1.4 米闊)，該行人徑的闊度會縮窄至約 3.3 米，影響公眾現時享有的行人路環境。由於沒有資料說明露天桌椅的安排，故難以確定擬設的座位以後會否進一步侵佔行人路餘下的 3.3 米闊空間。鑑於該段行人徑的行人可能會大增，特別是在午膳時間，當鄰近學校的學生經過該

路段時，行人會更多，而該段行人徑在設置露天座位後，淨闊度又少於 3.5 米這個最低要求，因此運輸署署長不支持這宗申請；

- (ii) 食環署署長亦對擺放露天座位的建議有所保留，因為他得知區內人士擔心按建議擺放座位後，可能會造成衛生、油煙滋擾、吸煙、噪音滋擾方面的問題，並會對附近居民造成不便及阻礙行人往來。申請人沒有在申請書內提供資料，說明會如何減輕對環境衛生可能造成的滋擾；以及
- (iii) 區內人士大力反對這宗申請，主要因為擺放露天座位會令餐廳外現有的行人徑變窄，而且這樣做是佔用政府土地／公共空間作私人用途，並會危及行人安全，造成環境衛生問題和噪音滋擾，以及令治安變差。

95. 一名委員詢問現有行人徑餘下地方的淨闊度問題。蔡德基先生回應說，倘該行人徑在設置露天座位後，淨闊度仍不少於 3.5 米，運輸署便不會反對這項建議。不過，問題是如何落實 3.5 米淨闊度的規定。主席指出區內人士基於環境及衛生方面的理由，大力反對這宗申請。另一名委員補充說，周邊地區的居民擔心這宗申請會造成衛生問題，而且還有其他問題尚待解決。

商議部分

96. 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) 擬議的發展項目會縮少現有行人徑的闊度，申請人亦未能證明公眾現時在申請地點享有的行人路環境不會受到破壞；以及
- (b) 申請人沒有在申請書內提供資料，說明會如何減輕擬議發展項目對環境衛生可能造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、陳梁佩珠女士、簡國治先生及袁承業先生出席會議，解答委員的提問。馮先生、陳女士、簡先生及袁先生此時離席。]

議程項目 28

其他事項

97. 餘無別事，會議於下午四時結束。