

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十一月四日下午二時三十分舉行的

第 452 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

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

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)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

陳永堅先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年十月二十一日第 451 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」)二零一一年十月二十一日第 451 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]

2. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

3. 由於議程項目 3 的申請人尚未到達，委員同意先考慮議程項目 4 的第 12A 條申請。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SLC/4 申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》，把位於大嶼山礮石灣 30A 號第 329 約地段第 687 號(部分)及毗連政府土地的申請地點的部分土地(地盤 A)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，部分土地(地盤 B)則由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SLC/4 號)

簡介和提問部分

4. 秘書得知申請人不會有代表出席聆訊。規劃署西貢及離島規劃專員鄭志豪先生和高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀到席上。

5. 主席歡迎他們出席會議，並邀請高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士向委員簡介這宗改劃用途地帶的申請。葉女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人擬議改劃申請地點的用途地帶，使《大嶼山南岸分區計劃大綱圖》上的「住宅(丙類)」地帶的界線與他的私人地段(第 329 約地段第 687 號)的界線一致。在該分區計劃大綱圖上，申請人的地段現時橫跨「住宅(丙類)」地帶和「綠化地帶」；
- (b) 申請地點的面積約為 1 737 平方米，分為兩個部分(地盤 A 和地盤 B)。申請人擬議把地盤 A(面積約為 402 平方米，是申請人的地段一部分)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，並把地盤 B(面積約為 1 335 平方米，是申請人的地段毗連的政府土地)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中要點列述如下：
 - (i) 離島地政專員不反對這宗申請，並表示申請人的地段(地盤面積約為 1 940 平方米)限定只供一個家庭闢作私人住宅。根據有關契約的規限，該地段最大的總樓面面積為 201.7 平方米，最大地積比率為 0.104 倍，最大上蓋面積為 10.4%，構築物的高度為主水平基準以上 40 米或該地段平均地盤平整水平以上 7.5 米。整個地段沿邊界的地方都規定為非建築用地，南面、西面及北面均為 3.05 米闊，而東面則為 10 米闊。在該地段範圍內劃為「綠化地帶」的那部分申請地點大部分是已平整的山坡；

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對把毗連申請人地段的政府土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，因為這樣可反映和保護有關地區現有的自然特色。至於在申請人地段內的「綠化地帶」部分，有些地方是長有植物，若按建議把該部分土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，可能會因此而失去這些綠色植物；以及
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。擬議改劃為「住宅(丙類)」地帶的地方位於申請人地段的圍牆範圍內，長滿灌木和植物，若按建議劃為「住宅(丙類)」地帶，對現有景觀資源應不會有很大影響；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而離島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 12 段的評估，規劃署不反對把申請地點的部分土地(地盤 A)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，並同意把申請地點的另一部分土地(地盤 B)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，但只是當中一部分，不包括介乎第 329 約地段第 687 號與嶼南道之間的一塊狹長土地。有關評估撮錄如下：
- (i) 分區計劃大綱圖目前把有關地區劃為「住宅(丙類)」地帶，用意是反映該處認可的住宅用途。該分區計劃大綱圖屬於 1:20 000 的小比例圖。地盤 A 是申請人地段南面的部分，位置在一個已平整的平緩山坡上，有些地方已鋪築地面，有些地方則用作花園。考慮到申請地點的特色以及契約准許該處用作住宅，規劃署認為適宜改劃「住宅(丙類)」地帶的界線，因為這樣可使該地帶的界線與申請人地段的界線一致；

- (ii) 大部分地盤 A 的土地(約 253 平方米)位於申請人地段的非建築用地範圍內。該處除有一些灌木和植物外，並沒有成齡樹或茂密的植物。按建議把該處所在的「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，不會對現有景觀資源造成不良影響；
- (iii) 地盤 B 包括申請人地段北鄰和西鄰的土地，也包括夾在該地段東面邊界與嶼南路之間的一塊狹長土地。地盤 B 是未批租的政府土地，未有批出發展權。地盤 B 的北部和西部都是平緩的山坡，長滿茂密的植物和成齡樹，緊連嶼南路的那塊狹長土地則沒有植物，也是車輛進入申請人地段的入口。考慮到地盤 B 的北部和西部(約 1 245 平方米)的自然保育、現有情況、業權和發展潛質，加上該兩處土地可以構成覆蓋礮石灣地區的較廣大「綠化地帶」的一部分，故此，把地盤 B 的北部和西部由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，並非不適當的做法。不過，緊連嶼南路的那塊狹長土地(約 90 平方米)其實是車輛進入申請人地段的入口，又沒有任何植物，所以應繼續劃為原先的「住宅(丙類)」地帶；以及
- (iv) 有關建議只是涉及對有關地帶作出輕微修訂，故對周邊地區的交通和環境應不大可能會造成不良影響。相關的政府部門(包括運輸署和環境保護署)對擬議的修訂都沒有反對或負面意見。

6. 由於委員沒有問題要提出，主席表示這宗申請的聆訊程序已經完結，小組委員會將在規劃署的代表離席後商議這宗申請。主席多謝西貢及離島規劃專員鄭志豪先生和高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席聆訊。鄭先生和林女士此時離席。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定同意部分申請的內容，把申請地點的部分土地(地盤 A)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，並把申請地點的部分土地(地盤 B)由「住宅(丙類)」地帶改劃

為「綠化地帶」，但不包括介乎第 329 約地段第 687 號與嶼南道之間的一塊狹長土地，使有關地帶的界線與第 329 約地段第 687 號的北面和西面界線一致，藉此反映申請地點現有的用途及情況，以及鄰近地區的特色。當局將要求行政長官會同行政會議把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》發還城市規劃委員會以作修訂。有關該分區計劃大綱圖的擬議修訂會先提交小組委員會批准，才根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-LI/2 申請修訂《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9》，把南丫島榕樹灣北角舊村51A號由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為2倍，最大上蓋面積為100%，最高建築物高度則為兩層(5.18米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-LI/2 號)

簡介和提問部分

8. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭志豪先生和高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士，以及申請人何鳳芝女士此時獲邀出席會議。

9. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士向委員簡介這宗申請的背景。黃女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把申請地點(面積約為 37.16 平方米)在南丫島分區計劃大綱圖上由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶。在「住宅(丙類)」地帶內進行的發展項目，最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為三層(9 米)。因此，申請人建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，藉此增加地積比率和上蓋面積，以便興建一幢兩層高的屋宇，

覆蓋面積為 37.16 平方米(即 400 平方呎)，上蓋面積為 100%；

- (b) 申請地點是一塊政府土地，部分地方已納入政府土地牌照第 C13043 號，牌照用途是豬舍。申請地點目前空置，存放了一些建築物料和設備。東鄰正在興建一幢一層高的屋宇(51 號屋)，北鄰則有兩幢兩層高的屋宇(49 和 50 號屋)，三者均在北角舊村內。西鄰較高處有些三層高的村屋(53-56 號屋)，位於分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 支持這宗申請的理據詳載於文件第 2 段。據申請人所述，她的家人在申請地點上的 51A 號屋居住了 49 年，獲發給政府土地牌照亦有 32 年。申請人打算把 51A 號屋重建成一幢覆蓋面積為 400 平方呎的兩層高屋宇，這個建議符合發展局和地政總署於二零零八年九月二十六日聯合出版的小冊子「新界寮屋政策簡介」所列的要求。擬議發展只是一幢村屋，覆蓋面積為 400 平方呎，在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，不受地積比率限制規限；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中要點列述如下：
 - (i) 地政總署署長表示，先前在申請地點搭建的構築物已經清拆。該構築物列於政府土地牌照第 C13043 號，亦曾作寮屋管制登記，編號為 PK/IPA/12A/410，前者所涉面積為 11.9 平方米，後者所登記的覆蓋面積為 216 平方呎(即 20.06 平方米)。至於該構築物的用途，政府土地牌照列為豬舍，而寮屋管制登記則列為住宅。凡是已有寮屋管制登記編號並已列入政府土地牌照的臨時構築物，如已登記為住宅，則不論政府土地牌照所准許的用途為何，也可向離島地政專員申請短期租約以便進行翻建。不過，批准申請與否須視乎有關政府部門的意見，離島地政專員不保證最終會批出短期租約；

- (ii) 離島地政專員表示，申請地點有部分已納入於一九七九年二月一日首次發出的政府土地牌照第 C13043 號，該部分的面積為 11.9 平方米，供設置豬舍之用。該政府土地牌照所列的構築物已經清拆，但事前未獲批准。一般而言，如要在藍圖區（即分區計劃大綱圖、發展大綱圖和其他發展藍圖所涵蓋的地區）和具潛力的發展區／寮屋密集區內翻建已登記的住用構築物，必須採用臨時物料。由於有關的政府土地牌照是發給作豬舍之用，因此不能保證該牌照可轉換為短期租約。考慮到該已登記的構築物的面積和該地點的限制，離島地政專員認為即使批准短期租約的申請，租約所涵蓋的範圍亦可能不會多於 216 平方呎（即 20.06 平方米）；

- (iii) 地政總署經理／寮屋管制（離島）表示，申請地點上先前已登記的住用構築物在一九八一年九月二十三日錄得的尺寸為 18 呎（長）×12 呎（闊）×8 呎（高）。申請人如申請翻建該已登記的構築物，只會獲准以木材、錫片等臨時物料按記錄上的尺寸進行重建。不過，申請人卻打算以耐用物料把該列於政府土地牌照第 C13043 號的已登記構築物，翻建為覆蓋面積 400 平方呎、建築物高度 17 呎的屋宇。這宗申請只能由地政總署的分區地政處考慮。如申請獲得批准，分區地政處會發出短期租約，取代寮屋管制登記編號；

- (iv) 環境保護署署長表示，申請地點並未接駁公共污水渠。由於建議的上蓋面積達 100%，申請人須澄清有關發展會於何處設置處理住戶排放污水的設施；

- (v) 屋宇署總屋宇測量師／新界東及牌照組對建議的最大住用上蓋面積（100%）有所保留，因為此面積超過了《建築物（規劃）規例》所准許的上蓋面積；以及

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這項改劃用途地帶的建議並無規劃理據支持，也無可取之處，因此從城市設計／視覺影響的角度而言對這宗申請有所保留；
- (e) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見；
- (f) 離島民政事務專員表示，北角舊村的兩名村代表對這宗申請沒有意見，但其中一名代表就表示有關的土地擁有人不應佔用他人的私人土地；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 如按這項建議把「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)(1)」地帶，地積比率會由 0.6 倍增至 2 倍，上蓋面積亦會由 40% 增至 100%，但現在的申請書並沒有提出有力的規劃理據支持這項建議。申請地點適宜劃為現時的「住宅(丙類)」地帶，以保持該地點和四周地區現有的鄉郊特色，避免使該區已規劃的基礎設施負荷過重；
 - (ii) 申請人建議改劃申請地點的用途地帶，是爲了方便興建一幢村屋，這幢村屋的地積比率爲 2 倍，上蓋面積爲 100%。基本上，申請地點是涵蓋北角舊村較廣大的「住宅(丙類)」地帶不可或缺的一部分。申請人並沒有提出規劃理據和設計上的可取之處，以支持在申請地點進行如此規模的發展。因此，總城市規劃師／城市設計及園境和屋宇署總屋宇測量師／新界東及牌照組均對這宗申請有所保留；
 - (iii) 申請地點全是政府土地，有部分(約 11.9 平方米)列於一九七九年二月一日(即在首份南丫島分區計劃大綱圖公布前)首次發出的政府土地牌照，用以設置豬舍，並非作住宅用途。根據該政府土地牌照的規定，申請人無權在申請地點闢設住宅用途。雖然該處曾有一幢住用構築物，記錄上的尺

寸為 18 呎(長)×12 呎(闊)×8 呎(高)(即總上蓋面積為 216 平方呎)，但該構築物已被拆卸。離島地政專員表示，如要在藍圖區和具潛力的發展區／寮屋密集區內翻建已登記的住用構築物，必須採用臨時物料，而面積亦不得超過有關構築物先前所佔的面積(即 216 平方呎／20.06 平方米)，當局才會批准；

- (iv) 這宗申請並沒有提出有力的規劃理據和設計上可取之處以作支持，倘予批准，會為「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對四周地區現有屬低層、低密度發展的鄉郊特色和已規劃的基礎設施造成不良影響；以及
- (v) 至於申請人聲稱附近地區有同類個案，離島地政專員表示有關個案並不適用於這宗申請。

10. 主席繼而請申請人闡述她這宗申請的理據。何鳳芝女士提出下列要點：

- (a) 她和家人已在南丫島北角舊村居住了數十年，全家都對這個他們住了很久的地方有深厚感情；
- (b) 她指出，雖然根據有關地點的政府土地牌照，該處只用以設置豬舍，並非作住宅用途，但她一家數十年來都住在該處的那幢寮屋，而且她提出把該寮屋重建成一幢兩層高的永久屋宇，亦符合政府的寮屋政策。她希望小組委員會能體察她有權在申請地點翻建一幢屋宇，改善一家的居住環境；
- (c) 她會在擬建屋宇的建築工程進行期間採取必要措施，令周邊地區的環境不致受到不良影響；
- (d) 申請地點位處山麓，又在「住宅(丙類)」地帶的邊緣，因此可調整該地帶的界線而不致影響地帶內其餘主要部分的規劃和發展；以及

- (e) 申請人早於二零零八年就向地政總署申請在有關地點進行重建，但由於地政總署和屋宇署要求她暫緩進行建築工程，因此申請地點至今一直空置。申請人強調她作為奉公守法的市民，有責任向有關當局申請必要的許可，以便進行擬議的發展。

11. 鑑於申請人曾舉出北角舊村 52 號屋的個案，指其與她的申請類似，一名委員於是請她闡述這點。何鳳芝女士表示，52 號屋所在的地點先前亦曾用作豬舍，及後於一九六零年代重建為一幢兩層高的村屋，每層面積為 400 平方呎。既然她也是打算興建一幢覆蓋面積為 400 平方呎的兩層高屋宇，與 52 號屋一樣，而且其屋宇與 52 號屋的地點在分區計劃大綱圖上都是劃為「住宅(丙類)地帶，兩者又十分接近，她認為她所提出的發展建議，應得到與 52 號屋同樣的待遇。

[陳漢雲教授此時到席。]

12. 因應同一名委員的提問，黃少薇女士表示文件第 8.1.2(f)段已提及，離島地政專員表示位於申請地點東面的 52 號構築物建於一九六九年，雖然事先未獲批准闢建，但當時的離島地政專員已於同年發出政府土地牌照第 C7935 號，把該構築物正規化。其後，有關牌照幾度撤銷又重發，至今該屋宇所持的為政府土地牌照第 C5542 號。離島地政專員表示 52 號的構築物並不涉及規劃問題或寮屋政策，並不適用於現在這宗申請。

13. 主席詢問申請人，她於二零零八年提出的重建建議有否獲地政總署批准。何鳳芝女士表示手頭上並沒有地政總署的覆文，並指出地政總署人員當年曾到其寮屋進行實地視察，並拍攝照片，而該寮屋是在地政總署進行視察後才拆卸的。

14. 由於申請人再無要點要提出，委員亦再無問題，主席告知她這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在她離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知她。主席多謝申請人和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

15. 地政總署助理署長／新界陳永堅先生回應主席的提問時表示，寮屋政策清楚說明，如申請翻建已登記的寮屋構築物，只會獲准以臨時物料，按記錄上的尺寸進行翻建。不過，申請人卻打算採用耐用物料，翻建後的面積亦會由 20.06 平方米增加至 37.16 平方米，因此，地政總署不會給予支持。陳先生續稱，申請人用來支持其申請的理據，其實與新界很多其他寮屋構築物的申請理據類似，因此，倘批准現在這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

16. 對於申請人曾舉出 52 號屋的個案，指其情況類似，一名委員詢問地政總署是否已向她清楚解釋，何以雖然她認為兩宗個案性質類似，但她的申請仍被拒絕。地政總署的陳永堅先生表示，該署自二零零八年以來曾與申請人有些書信往來，相信已向申請人清楚陳述署方的立場。因應另一名委員的關注，主席建議規劃署和地政總署把政府的翻建寮屋構築物政策向申請人解釋清楚。

17. 一名委員詢問，申請人若打算翻建其寮屋，是否需要申請規劃許可。秘書表示，若有關地區先前已納入發展審批地區圖的範圍，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在該些地區翻建新界豁免管制屋宇，或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，是經常准許的。至於南丫島分區計劃大綱圖，由於先前並不是屬於發展審批地區圖所涵蓋的範圍，因此根據南丫島分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，翻建申請人的寮屋並非有當然權利進行。要是申請人根據寮屋政策所列出的尺寸申請翻建其寮屋，根據「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，擬議的屋宇用途屬經常准許的用途。然而，申請地點的面積為 37.16 平方米，而擬建屋宇的覆蓋面積達 20.06 平方米，將會超出「住宅(丙類)」地帶的最大上蓋面積規限(40%)。秘書又指出，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條申請略為放寬發展限制，小組委員會或會從寬考慮。另一方面，主席建議當局檢討南丫島分區計劃大綱圖，這樣，一些地區倘與鄉郊地區的分區計劃大綱圖所涵蓋的地區有類似特點，發展／重建村屋便可更為方便。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。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) 以申請地點所在地區的鄉郊特色和環境而言，申請地點適宜劃為現時的「住宅(丙類)」地帶。這宗申請提出把「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，地積比率由 0.6 倍增至 2 倍，上蓋面積由 40% 增至 100%，卻沒有提出有力的規劃理據和設計上的可取之處以作支持；以及
- (b) 批准這宗改劃用途地帶的申請，會為「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對四周現有屬低層、低密度發展的鄉郊特色和已規劃的基礎設施造成不良影響。

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀出席會議。]

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/120 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山礮石灣村33至34號第329約
地段第401號、第402號及第403號
關設私人發展計劃的公用設施裝置(污水喉管)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SLC/120號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(污水喉管)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) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而離島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——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然擬關設的污水喉管不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但申請人須興建這些必要的附屬設施，以便為已獲小組委員會批准的住宅發展項目(編號 A/SLC/80)接駁滲水井和化糞池。獲批准的住宅發展項目的建造工程現正進行，關設擬議的污水喉管，可確保該已獲批准的住宅發展項目不會對周邊地區的排污情況造成不良影響。由於環境保護署對擬議的發展項目並沒有負面意見，所以可從寬考慮這宗申請；
 - (ii) 擬鋪設的接駁喉管長約 5.1 米，直徑 0.15 米，會在地底鋪設，只佔用申請地點一小部分地方，故此，所造成的景觀及視覺影響不大，亦不涉及砍伐樹木。規劃署城市設計及園境組和漁農自然護理署對這宗申請並沒有反對或負面意見；
 - (iii) 雖然鋪設擬議的接駁喉管須進行挖土工程，以挖出一條長 5.1 米、闊 0.6 米、深 1.75 米的坑道，但有關工程規模細小，在鋪設擬議的裝置後，該坑道便會填平和栽種植物加以美化。為免景觀可能會受到擬議的裝置影響，建議在規劃許可附加相關條件，規定申請人提交並落實美化環境建議；以及
 - (iv) 小組委員會曾在二零一零年五月七日批准一宗擬關設污水喉管及雨水渠的同類申請(編號 A/SLC/111)，以便為同一住宅發展項目排水。現在這宗申請是修訂方案，建議把接駁喉管鋪設在

申請人的私人土地內，而不是先前的申請(編號 A/SLC/111)所建議把接駁喉管鋪設在政府土地內。現在這項建議可把「海岸保護區」地帶內的政府土地所受到的不必要干擾減至最少。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 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十一月四日止。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：

- 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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/32

擬在劃為「綠化地帶」的
西貢大網仔第 252 約地段第 243 號 A 分段
毗連政府土地進行挖土及填土的斜坡穩定工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/32 號)

22. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年十月二十七日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應漁農自然護理署所關注的問題。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。林葉惠芬女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/7 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》，把粉嶺和合石新村 1 號第 51 約地段第 4252 號 A 分段、第 4250 號餘段、第 4272 號餘段及第 4897 號餘段由「工業」及「鄉村式發展」地帶改劃為「商業／住宅(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/7 號)

簡介和提問部分

24. 委員得悉申請人不會有代表出席聆訊。規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀到席上。

25. 主席歡迎高級城市規劃師／沙田、大埔及北區出席會議，並邀請她向委員簡介這宗改劃用途地帶的申請。丁雪儀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要點：

- (a) 申請人建議把粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請地點改劃為「商業／住宅(1)」地帶，以便進行擬議的酒店發展項目。擬興建的酒店高 31 層，會提供 756 間客房，非住用總樓面面積為 31 501.97 平方米(不包括支援設施，地積比率為 4.693 倍)，建築物高度為 117 米(主水平基準上 132.4 米)。「酒店」用途在「商業／住宅(1)」地帶是經常准許的，發展限制是住用地積比率不得超過 5

倍，非住用地積比率不得超過 9 倍，建築物高度則不得超過主水平基準上 135 米；

- (b) 位於粉嶺第 48 區的申請地點大部分(91%)劃為「工業」地帶，一小部分(9%)劃為「鄉村式發展」地帶。根據「2009 年全港工業用地分區研究」的建議，要是能研究出一個可行的發展方案，的確可以考慮把粉嶺第 48 區改劃作發展綜合住宅項目。目前，申請地點上建有數個作工場和貯物用途的大型臨時構築物，東面和東南面亦有工場和露天貯物場，西鄰是和合石村的村落；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中要點列述如下：
 - (i) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房間的數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業；
 - (ii) 地政總署北區地政專員表示，申請地點大部分位於和合石村的「鄉村範圍」內，由於「鄉村範圍」內的土地乃預留供興建小型屋宇之用，因此，要是申請在這個「鄉村範圍」內換地以作非小型屋宇的用途，地政總署多數不會受理；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為所建議的「商業／住宅(1)」地帶與周圍的「工業」地帶彼鄰而立，可能會產生問題，造成空氣和噪音方面的影響。擬議酒店發展項目除非不依靠開放式窗口來通風，否則可能會受到來自粉嶺公路、大窩西支路及和興路的交通噪音影響。此外，粉嶺公路與申請地點部分地方之間的緩衝距離不足，因此該酒店項目還會受到粉嶺公路上車輛所排放的廢氣影響；
 - (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為改劃用途地帶的目的是興建一間地積比率約 4.69 倍的酒店，所

產生的交通量可能會對現有道路網的交通造成不良影響。申請人須進行交通影響評估，研究交通方面的影響，並制定補救措施；

- (v) 從城市設計和視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。擬議發展項目的地積比率約為 4.69 倍，對新市鎮的邊緣地帶來說屬於過大，而且該區格局具有鄉郊邊緣的特色，周圍是低矮的鄉村民居和休憩用地，要發展高 31 層(主水平基準上 132 米)的項目，視覺上會予人突兀之感。從景觀規劃的角度而言，擬建的酒店高廈與毗鄰的中低高度的住宅建築物在景觀特色上不相協調；
- (d) 當局在法定公布期內收到八份公眾意見書，提意見人包括北區區議員、創建香港和附近地區的業主／住客。他們都表示反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 不但祖墳的「風水」會受到不良影響，該區目前的「風水」都可能會受到破壞；
 - (ii) 該區並沒有妥善規劃的道路，興建擬議的發展項目後，更會令所有其他的內陸區與外隔絕，無法通往主要的公共道路，而發展項目所帶來的大量交通，亦會導致交通混亂和泊車問題；
 - (iii) 擬建的酒店高廈會造成噪音、空氣和水質污染及通風問題，並會影響周邊地區的環境和景觀；
 - (iv) 整個地區都沒有正式的污水收集系統和雨水排放系統，在沒有妥善基礎設施的情況下再進行發展，會令該區的水浸和污水排放問題惡化；以及
 - (v) 擬議的發展項目規模過大，與周邊地區的低矮發展項目不相協調，加上區內沒有足夠的交通設施和污水收集系統，要是落實發展，會令該等設施再添負荷，有損社會的穩定和寧靜的鄉村環境；

- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、和合石村的居民代表和原居民代表，以及受影響私人地段的擁有人，均反對這宗申請，主要反對理由是周邊地區的交通、排水、排污、環境、衛生、「風水」、通風和視覺會受到不良影響。相關的北區區議員對這宗申請則沒有意見；以及
- (f) 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) 擬議酒店的發展密度為地積比率約 4.69 倍，高度 117 米，對一個新市鎮的邊緣地帶而言屬於過大，而且周邊地區主要是三層高的低矮和低密度村屋和一至兩層高的鄉郊工場，與酒店發展的規模亦不協調。有關地區的格局具有鄉郊邊緣的特色，毗鄰的都是低矮的鄉村民居和休憩用地，預計擬議的酒店發展項目在視覺上會予人突兀之感。申請書內並沒有資料證明該發展項目不會對周邊地區的視覺造成重大影響；
 - (ii) 申請書內既沒有足夠的資料，亦沒有技術評估資料可以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。運輸署署長對這個酒店發展項目帶來的交通表示憂慮，因為可能會對現有道路網的交通造成不良影響。由於這宗申請沒有提供交通影響評估資料，說明交通所受到的影響，以及關於酒店出入口、車輛通道、泊車和上落客貨安排的細節，因此運輸署署長不支持這宗申請；
 - (iii) 環保署署長不支持這宗申請，因為擬議發展項目會受到來自粉嶺公路、大窩西支路及和興路的交通噪音影響，亦由於粉嶺公路與申請地點部分地方之間的緩衝距離不足，亦會受到粉嶺公路上車輛所排放的廢氣影響。在這方面，申請人未能證明擬議發展項目的環境不易受到滋擾；
 - (iv) 渠務署指出，改劃用途地帶的建議會令申請地點所產生的污水增加，區內的污水渠也許需要改

良，因此，應進行排污影響評估。現有的申請書並未有排污影響評估資料，所以申請人並不能證明改劃用途地帶的建議不會對周邊地區的排污情況造成不良影響；

- (v) 「分層住宅」、「屋宇」和「住宿機構」這些住宅發展項目在擬議的「商業／住宅(1)」地帶內是經常准許的第一欄用途。按建議把申請地點由「工業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「商業／住宅(1)」地帶後，該地帶與周圍的「工業」地帶彼鄰而立，可能會產生問題，造成噪音和空氣方面的影響，但申請人並沒有提出規劃機制，解決工業地帶與住宅地帶彼鄰而立所造成的問題；
- (vi) 申請地點大部分位於和合石村的「鄉村範圍」內，而據北區地政專員表示，「鄉村範圍」內的土地乃預留供興建小型屋宇之用，要是申請在這個「鄉村範圍」內換地以作非小型屋宇的用途，地政總署多數不會受理。因此，在申請地點落實擬議的酒店發展項目會有困難；以及
- (vii) 倘批准這宗申請，會為「工業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，可能會對周邊地區的視覺、交通和排污造成不良影響。

26. 由於委員並無問題要提出，主席表示這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在規劃署的代表離席後商議這宗申請。主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席聆訊。丁女士此時離席。

商議部分

27. 委員普遍認為擬建的 31 層高酒店發展項目的規模太大，與周邊的用途不相協調。此外，申請人亦未能證明改劃用途地帶的建議不會對周邊地區的視覺、交通和排污造成不良影響。因此，並無有力的理據要改劃申請地點的用途地帶來發展酒店。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意把申請地點由「工業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「商業／住宅(1)」地帶。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) 擬建的 31 層高酒店發展項目的發展密度為地積比率 4.693 倍，建築物高度 117 米，不但規模過大，而且其西面主要是三層高的低矮和低密度村屋，東面則是鄉郊工場，該酒店項目與這些周邊用途不相協調；
- (b) 申請書內並無資料證明改劃用途地帶的建議不會對周邊地區的視覺、交通和排污造成不良影響；
- (c) 由於住宅發展項目在擬議的「商業／住宅(1)」地帶內是經常准許的，倘批准這宗申請，該地帶與周圍的「工業」地帶彼鄰而立，可能會產生問題；
- (d) 申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶的規劃意向主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此外，申請地點大部分位於和合石村的「鄉村範圍」內，該範圍的土地乃預留作鄉村擴展。因此，並無有力的理據要改劃申請地點的用途地帶來發展酒店；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，可能會對周邊地區的視覺、交通和排污造成不良影響。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/206 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
上水大頭嶺第91約地段第2821號
關設公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/206號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬關設的公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段，當中的重點撮錄如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內並無關於車輛通道安排(尤其是車輛是否無須倒車便可直接由公共道路駛入擬議的地點及由該地點駛入公共道路)；估計出入申請地點的車輛架次；以及申請地點內的泊車／車輛迴轉安排等的資料；
 - (ii) 從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點及附近一帶較有鄉郊風貌，目前用作從事農業活動；以及
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為該區主要是農地及村屋，一片鄉郊風貌，擬議發展項目與這種環境並不協調。由於沒有關於通往擬議停車場的通道的資料，因此未能確定該通道會否影響現有樹木。此外，擬議停車場亦可能會影響現有渠道。故此，預計擬議停車場會影響現有景觀資源及特色；
- (d) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見書，其中一份意見書來自大頭嶺雙魚花苑的居民(附有 65 個簽名)，

他們提出反對，主要理由包括通往申請地點的路徑是住在大頭嶺南部的村民唯一的通道，該路徑狹窄多彎，經該處出入停車場的車輛會對村民構成危險；車輛流量增加，可能會對地下水、電力及輸氣管造成問題；擬議停車場會影響該區的綠化環境及生態保育；位於第 91 約地段第 2830 號 I 分段至 M 分段的另一個停車場已對村民造成滋擾；會令該村出現水浸；以及「水貨客」會在該處聚集，為該區帶來保安及污染問題。其餘兩份公眾意見書由北區區議員提交，其中一名提意見人表示沒有意見，另一名提意見人則認為村民會受到不良影響，或須在區內進行更多諮詢；

- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及兩名大頭嶺的村代表反對這宗申請，因為該停車場非常接近村屋，通道又太窄，亦會發出噪音，以及令空氣和治安變差，影響村民；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點是一幅長滿野生植物的空地，位於大頭嶺村的邊陲，所處的環境富鄉郊特色，北面、東面及西面被農地包圍，南面則是樹叢。該地點有部分侵佔了「綠化地帶」，而根據一般推定，該地帶不宜進行發展。故此，擬議發展不符合把該區劃作「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 通往申請地點的路徑是一條不合標準的村路。運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有關於車輛通道安排(尤其是車輛是否無須倒車便可直接由公共道路駛入申請地點及由該地點駛入公共道路)、估計出入申請地點的車輛架次，以及申請地點內的泊車／車輛迴轉安排的資料。關於這方面，申請人未能證明擬議的用途不會對區內的交通造成不良影響；以及

- (iii) 申請地點所在地區一片鄉郊風貌，主要是常耕農地及村屋，所以預料擬議發展會對現有景觀資源及特色造成干擾。申請書內並無資料證明擬議發展不會嚴重影響附近一帶的景觀。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 申請的發展不符合把該區劃為「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，此地帶不宜進行發展。這宗申請沒有提出有力的規劃理據以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 通往申請地點的路徑不合標準。申請人未有提供足夠的資料，證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會嚴重影響周邊地區的景觀。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/107 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)及第 154 號 B 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/107 號)

32. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年十月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應有關的政府部門所提出的意見。

33. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/108 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)關設臨時貨櫃車拖架停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/108 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報告，文件第 16 頁及第 17 頁的替代頁已在會上呈上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 闢設臨時貨櫃車拖架停車場，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，因為申請地點附近有住用構築物。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長提出，申請地點位於粉嶺北新發展區。新發展區項目的土地平整工程暫定於二零一七年動工，故建議就這宗申請批給的規劃許可有效期不應遲於二零一六年；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及華山村的原居民代表及居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請的用途大致符合虎地坳及沙嶺地區的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。申請的用途與周邊的土地用途亦非不相協調，這些用途主要包括露天貯物場、貨車／貨櫃車停車場、物流公司及空置土地；
 - (ii) 申請的用途亦符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而且政府部門沒有重大負面意見，而區內人士又沒有反對，在這種情況下，有關申請通常可從優考慮。雖然環保署署長因為申請地點附近有住用構築物而不支持這宗申請，但現時申請地點附近只有一幢臨時住用構築物，位於約 70 米外的地方，而且當局在過去三年並無收到關於申請地點環境的投訴。為盡量減少對環境可能造

成的滋擾，建議在規劃許可附加一項相關條件，限制停車場的作業時間；

- (iii) 先前有四宗擬把申請地點同樣用作貨櫃車拖架停車場的申請獲得批准。現在這宗申請提出的用途、設計布局、申請地點的範圍和面積及發展參數，均與上次獲批給規劃許可的申請(編號 A/NE-FTA/99)相同，而且規劃情況亦無重大改變，預計申請的用途不會對周邊地區的交通、排水及景觀造成嚴重的不良影響。運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組等相關的政府部門對這宗申請也沒有反對／負面意見；以及
- (iv) 儘管如此，就先前的申請批給的規劃許可已被撤銷，因為申請人沒有履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，須告知申請人如再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮。

[鄭恩基先生此時到達出席會議，陳炳煥先生則於此時返回席上。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可的有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可的有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年二月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年二月四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年二月四日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (e) 留意北區地政專員的意見，申請地點範圍外位於第 52 約地段第 182 號餘段西南部的廁所及第 52 約地段第 183 號餘段東南部的部分貯物棚侵佔了水務專用範圍。根據規管申請地段的短期豁免書第 1292 號，水務專用範圍內不得搭建屋宇或構築物，因此，該些構築物須盡快拆除。有關的地段擁有人須向北區地政處提出申請，把超出的建築範圍及擬建的構築物正規化。倘該處批出短期豁免書，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付短期豁免書的費用；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人在擬備待審批的消防裝置建議時，平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質，同時須清楚標示擬議消防裝置的安裝位置及緊急車輛通道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給申請地點，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區內。申請地點附近的水管不能裝設標準

的柱形消防栓。現時佔用水務署的水務專用範圍的廁所及貯物棚須盡快拆除；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤作業方法和必要的保護環境措施，包括設置植物屏障／圍板，並須實施控制地面徑流的措施，以盡量減少擬議的發展項目對已荒廢的河曲造成的滋擾和影響；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，樹木與貯存物料或停放車輛的位置要距離最少一米，以及沿申請地點東面邊界的地方可種植樹木；
- (j) 遵行最新發出的《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，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響；以及
- (k) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該通往申請地點的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。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/109 把劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)及第 154 號 B 分段餘段(部分)作臨時散貨場及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/109 號)

38. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年十月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。

39. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/110 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳
第 89 約地段第 40 號餘段(部分)、第 404 號 A 分段
(部分)、第 408 號 A 分段餘段(部分)、第 408 號
B 分段餘段(部分)、第 409 號、第 410 號(部分)、
第 413 號(部分)、第 414 號(部分)、第 416 號(部
分)、第 417 號餘段(部分)、第 435 號、第 436 號、
第 437 號餘段及毗連政府土地
關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/110 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，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住用構築物，預料環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點先前有六宗申請(編號 A/NE-FTA/22、32、41、65、72 和 100)，涉及的用途與目前這宗申請類似，全部都獲得小組委員會或城市規劃委員會在有附帶條件下批准。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見，因為申請地點已鋪築地面並已用作露天貯物一段時間。申請的用途屬臨時性質，與四周的土地用途(主要是露天貯物場和物流中心)並非不相協調；
 - (ii) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請人已提交美化環境和保護樹木建議，以證明申請的用途不會對周邊地區的景觀造成不良影響。此外，由於申請地點的周圍已設置地面排水道和消防裝置，而每天進出物流中心的車輛最多只有 10 至 12 架次，所以應不會對周邊地區的排水和交通構成重大的不良影響，也不會造成火警危險。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，但最接近的住用構築物也遠在申請地點大約 90 米外，而且過去三年，亦沒有收到關於申請地點在環境方面的投訴。為減輕對環境可能造成的滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和規定申請人必須維修保養現有的邊界圍欄；以及
 - (iii) 申請地點曾涉及先前六宗擬作類似用途的申請，這些申請全部都獲得小組委員會批准／城規會覆

核後批准。現時的規劃情況並無重大改變，足以支持偏離小組委員會／城規會先前的決定。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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，至二零一四年十一月四日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的金屬圍欄；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請的用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把地段上已搭建的構築物和違例佔用政府土地的情況正規化；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，但不須呈交建築圖則，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬安裝的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到申請人正式提交的上述圖則

後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須根據已核准建議設置消防裝置；

- (e) 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；
- (f) 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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點邊界的七棵枯樹必須更換，在申請地點的東部和南部都有地方可供種植樹木；以及
- (h) 採取最新的《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，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/312 在劃為「農業」地帶的古洞坑頭大布
第 92 約地段第 1118 號 A 分段(部分)及
第 1118 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料
及機件(危險品除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/312A 號)

簡介和提問部分

44. 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及機件(危險品除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為通往申請地點的擬議車輛通道經過一條連接坑頭路的鄉村路徑，路徑既狹窄又不合標準，亦沒有連貫的行人路，而且是單線雙程行車，彎位亦不合標準。可是，申請書卻沒有提供資料，說明車輛通道的安排，尤其是車輛是否可暢順通過彎位而無須倒車由坑頭路駛入申請地點或由申請地點駛入坑頭路。此外，申請人亦沒有說明貨車大小／類型及提交繪圖，顯示場內的交通設施(供車輛暢通無阻迴轉的空間)；
 - (ii) 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有易受影響用途，預計環境會受到滋擾。此外，過去三年，該署收到四宗涉及申請地點的污染投訴(兩宗關於廢物、一宗關於空氣、一宗關於水質)；以及
 - (iii) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留。雖然申請人聲稱申請地點已用作露天貯物超過五年，但在二零零八年十一月拍下的航攝照片顯示，當時申請地點仍是滿布植物。該署最近在二零一一年七月十四日進行實地視察時亦發現，申請地點有一些成齡樹，狀況一般或欠佳；

- (d) 當局在法定公布期內收到九份公眾意見書，分別由兩名北區區議員、創建香港、一名坑頭村居民及五名市民提交。其中一名北區區議員表示對這宗申請「沒有意見」，另一名提意見人對這宗申請提出了一些意見，其餘七名提意見人則反對這宗申請，他們的主要意見／反對理由如下：
- (i) 通往申請地點的通道乃單線雙程行車，既狹窄，又只有幾個避車處，而且行人和車輛共用，倘有重型車輛經常往來，會對行人(尤其是長者和兒童)構成危險，並會損毀路面；
 - (ii) 使用重型車輛會產生噪音和廢氣，干擾寧靜的居住環境，並且影響區內居民的健康；
 - (iii) 在申請地點內發現有回收活動，排出廢水和油污，令附近的土地和雙魚河受到污染；
 - (iv) 露天貯物用途與「農業」地帶的規劃意向並不相符；
 - (v) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，並進一步導致鄉郊的環境變差；
 - (vi) 申請地點被人用作露天貯物不足兩年，以前在地段第 1118 號 A 分段有很多成齡果樹，但已遭發展商砍掉；
 - (vii) 露天貯物用途會導致水浸和影響「風水」；以及
 - (viii) 申請地點有部分被人用作電腦拆件工場，而且申請地點自二零一一年一月以來一直被用作露天貯物和停車場。據悉當局已對申請地點內的違例發展採取執行管制行動；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席和坑頭原居民代表對這宗申請都沒有意見，但有關的北區區議員、坑頭居民代表和另外兩名村民則反對這宗申

請，理由是讓重型車輛在該狹窄的通道行駛，會造成交通擠塞和危及行人安全，並且會發出噪音和排出廢氣，干擾寧靜的居住環境。在申請地點內亦發現有回收活動，排出廢水和油污，令附近土地和雙魚河受到污染；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請書內並無有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批任何規劃許可，而且申請人沒有提供技術評估資料／建議，以證明申請的用途不會對附近地區的環境及交通造成負面影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；

(iii) 周邊地區主要有一些住用構築物，並夾雜一些貨倉、露天貯物場和工場，有關發展與這種環境並不協調，亦可能會對周邊地區的環境造成滋擾。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住宅用途就在申請地點北鄰和西鄰不足五米處)。申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的環境造成不良影響。此外，環保署署長在過去三年曾收到關於申請地點的投訴；

(iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為前往申請地點須經過連接坑頭路的一條約四米闊的區內路徑，該路徑既狹窄又不合標準，但申請書沒有提供資料，說明車輛通道的安排(尤其是車輛是否可暢順通過彎位而無須倒車由坑頭路駛入申請地點或由申請地點駛入坑頭路)。此外，申請人亦沒有說明貨車大小／類型及提交繪圖，顯示場內交通設施(供車輛暢通無阻迴轉的空間)。因此，申請人未

能證明申請的用途不會對周邊地區的交通造成不良影響；

- (v) 根據在二零零八年十一月十三日拍下的航攝照片，申請地點原先滿布植物，但那些樹木／植物其後被人清除，而且有人在未取得所需的規劃許可之前，已平整申請地點和鋪築地面，用作露天貯物，可見申請地點可能被人「先破壞、後建設」，而這種行為絕對不容鼓勵；以及
- (vi) 在申請地點附近同一「農業」地帶內曾有三宗涉及露天貯物用途的用類申請，但全都不獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，即使是臨時性質，也會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近地區的交通和環境造成負面影響。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

商議部分

46. 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) 發展項目與古洞南地區的「農業」地帶的規劃意向並不相符，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且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。申請書內並無有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前未曾獲批任何規劃許可，而且申請人沒有提供技術評估資料／建議，以證明擬議用

途不會對附近地區的環境及交通造成負面影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明所申請的發展項目不會對附近地區的環境及交通造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使是臨時性質，也會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近地區的交通和環境造成負面影響。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/444 在劃為「農業」及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺凱榮路36A號第83約地段第869號F分段、第870號餘段(部分)、第871號及第2141號餘段(部分)關設臨時私人旅遊巴停車場連附屬員工休息室及旅遊巴維修工具和雜物存放處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/444 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私人旅遊巴停車場連附屬員工休息室及旅遊巴維修工具和雜物存放處(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：

- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請的用途涉及在申請地點內停泊旅遊巴及裝卸所存放的工具和物料，但申請人並無提交有關申請地點內車輛通道、泊車位和上落客貨區的安排及車輛迴轉空間的資料；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路均有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；以及
 - (iii) 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，因為申請地點附近一帶的農業活動活躍，而且申請地點復耕潛力高，應保留作農業用途；
- (d) 在法定公布期內沒有收到公眾的意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，馬料水新村的原居民代表及居民代表反對這宗申請，主要理由包括凱榮路是一條不設避車處的單線道路，若有旅遊巴使用，會對行人造成不良影響；設於區內的多個貯物場及重型貨車停車場已令凱榮路的車量超過負荷，路面亦受到破壞；區內的塞車情況會惡化；凱榮路是私家路，倘事先未獲有關土地擁有人同意便批准這宗申請，可能影響區內居民的權益；該區的人口不斷增加，凱榮路人車爭路的情況會惡化；申請的用途會產生噪音及污染空氣；以及該區的規劃是作低密度住宅用途；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 有關發展不符合「農業」及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離這兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁護署署長從農業發展的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點附近地區的農業活動活躍，而且申請地點復耕潛力高，應保留作農業用途；

- (ii) 發展項目與周邊的鄉郊環境不相協調，因為其四周主要是常耕和休耕農地及住宅用途，而最接近的住宅用途就在申請地點東鄰及南鄰，距離少於五米；
- (iii) 有關發展可能會對周邊地區的環境造成滋擾。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住宅用途與申請地點距離少於五米)，而且通道沿路亦有這類用途。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；
- (iv) 申請地點須經凱榮路才能到達，但該路狹窄，闊度約六米，供「住宅(丙類)」地帶內的住宅發展及毗鄰的馬料水新村的村落使用。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人並無提交有關申請地點內車輛通道、泊車位、上落客貨區安排及車輛迴轉空間的資料。申請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響；
- (v) 雖然在同一「住宅(丙類)」地帶有三宗涉及在一個地點設置臨時停車場及上落客貨區的同類申請(編號 A/NE-LYT/196、308 及 396)獲小組委員會批准，但現在這宗申請與該三宗同類申請不同。該三宗同類申請獲小組委員會從寬考慮而獲得批准，理由是申請的用途是為毗鄰一個先前於一九九一年九月十一日獲規劃署署長批准闢設的工場設置停車場及上落客貨區，因為政府要收回該工場原有停車場及上落客貨區的土地擴闊公路。此外，該三宗同類申請所涉用途的規模細小，不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成重大影響，而相關的政府部門亦不反對該三宗申請。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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) 有關發展不符合龍躍頭及軍地南區的「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，前者主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘以作農業用途，並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；後者則作低層、低密度的住宅發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明發展項目不會對周邊地區的環境及交通造成不良影響。

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

屯門及元朗區

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/212 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段及毗連政府土地興建分層樓宇及經營商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/212B 號)

50. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的意見。秘書亦報告，申請地點與擬建的屯門西繞道位置直接相沖。申請人在二零一一年五月及八月與路政署商討後，提出屯門西繞道另一條路線，避免出現相沖情況。路政署仍在評估申請人最

新提出的另一條路線。與此同時，申請人亦在二零一一年九月提交了進一步資料，當中包括針對政府部門意見所作出的回應及技術評估。

51. 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兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是申請人第三次申請延期，而且已批准延期合共六個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/224 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/224 號)

52. 秘書報告，申請人於二零一一年十月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應警務處處長提出的意見。

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。

[馬錦華先生此時返回席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/725 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 163 號 A 分段、第 163 號 B 分段、第 164 號、第 165 號 B 分段(部分)、第 165 號餘段(部分)、第 166 號餘段、第 167 號餘段、第 168 號、第 169 號、第 170 號及第 171 號及毗連政府土地興建低密度住宅及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/725 號)

54. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。秘書亦報告，如文件第一段所述，申請人已不斷努力改善擬議的發展計劃，並提交技術評估資料，以回應政府部門的意見。

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兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是申請人第四次申請延期，而且已批准延期合共八個月，所以小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/728 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、第 520 號(部分)及第 521 號(部分)及

毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，
並闢設附屬貨櫃修理工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/728 號)

56. 秘書報告，申請人於二零一一年十月二十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應渠務署就其經修訂的排水影響評估所提出的意見。

57. 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兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是申請人第二次申請延期，而且已批准延期合共四個月，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 19

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
號及第 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)

58. 秘書報告，申請人在二零一一年十月二十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應渠務署就其經修訂的排水影響評估所提出的意見。

59. 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兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是申請人第三次申請延期，而且已批准延期合共六個月，所以這次是最後一次延期考慮這宗申請。

[高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及袁承業先生此時應邀出席會議。]

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-HT/756 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村
第 125 約地段第 1369 號及第 1370 號
進行填土工程(約 1.2 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/756 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生報告說，文件第 8.1 段第七至八行所載「目前已填平至主水平基準上 20 至 22 米」應修正為「目前已填平至主水平基準上 22 至 24 米」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點是另一宗涉及面積較大的申請地點的一部分，該宗申請(編號 A/YL-HT/724)由另一名申請人提交，以進行填土工程(約 1.9 米)作准許的農業用途。二零一一年十月七日，小組委員會按申請人的要求，決定延期考慮編號 A/YL-HT/724 的申請。此外，申請地點連同毗連地區因有違例挖土和填土工程而涉及執行管制行動。規劃事務監督已分別於二零一零年十一月及二零一一年八月，向有關人士發出強制執行通知書和恢復原狀通知書，要求中止相關作業和把土地恢復原狀。通知書收件人已向發展局局長提出申

請，要求覆核規劃事務監督向其送達恢復原狀通知書的決定。有關個案現正由發展局局長覆核；

(b) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點上進行填土(約1.2米)，以作准許的農業用途(培植樹苗、花苗、盆栽和草皮)。不過，申請人表示申請地點已被填平，不會再進行任何挖土／填土工程。現時申請地點以包括泥石和建築廢料的填料混合物填平至超過四米高；

(c) 相關政府部門的意見詳載於文件第10段，重點載述如下：

(i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出從漁業角度而言，並不支持填塘，不論池塘的狀況為何(即池塘目前是使用中或不在使用中)，而池塘只應保存作魚類養殖用途。此外，從農業角度而言，石礫和建築廢料絕不應用來填平農地。申請地點上包括泥石和建築廢料的填料混合物已對泥土系統造成破壞，亦會對擬於該處種植的農作物造成負面影響。若要恢復在申請地點上進行露天耕作，應移除泥土中的石礫和建築廢料等填料；以及

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留。與二零零九年拍攝的航攝照片比較，可見申請地點上的植被連成齡樹已被高於周圍土地的填料取代。已填平的範圍亦已侵佔及令有關「綠化地帶」內毗連土地上的植物受影響。申請地點的景觀特色和資源已大受破壞。雖然沿申請地點的邊界已栽種一些樹木，但該等樹木主要種植在臨時花槽內，其健康狀況屬良好至惡劣。另外，申請人沒有就擬議苗圃用途和相關的苗圃培育設施提供足夠資料，亦無資料顯示擬採取的美化環境措施，以緩減因砍伐大量現有樹木和進行填土工程而對景觀造成的負面影響；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。由一名元朗區議員提交的意見書指出，元朗有不少休耕農地，應先用作農業用途。由香港觀鳥會提交的另一份意見書則表示，並無足夠資料支持有關填土工程，而該填土工程可能會對景觀造成負面影響和損害現有的植物。該會於二零一一年七月五日實地視察時，發現申請地點後面的山坡大體上長有樹木，而附近一處地點則已進行填土。批准這宗申請或會助長類似的破壞環境活動。據報申請地點附近有土地平整、填土和鋪築道路等違例工程。相關政府部門應證實現時這宗申請是否涉及「先破壞，後發展」的做法；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 雖然農業用途在「綠化地帶」內是經常准許的用途，但在申請地點上進行填土需取得規劃許可，確保有關工程不會對毗連地區的景觀及排水造成負面影響。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10，在「綠化地帶」內進行任何擬議發展，不得廣泛砍伐現有天然樹木、影響現有天然景致，以及影響區內的排水或令水浸情況惡化；
- (ii) 以往申請地點主要涵蓋池塘。事隔多年，該等池塘已逐漸乾涸，但一如二零零九年拍攝的航攝照片所顯示，該等池塘仍有雜草和一些樹木覆蓋。規劃署及漁護署曾派員實地視察，發現申請地點已用包括泥石和建築廢料的填料混合物填平至超過四米高，既沒有池塘特色，亦沒有天然植物。申請人又證實申請地點已被填平，不會再進行任何挖土／填土工程。因此，提出這宗申請實際上是為了申請「事後許可」，以糾正先前已嚴重破壞該區景觀特色並可能已造成負面排水影響的錯誤行爲。就此，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點的景觀特色和資源已因有關填土工程而大受破壞，而且並無足

夠資料／沒有資料顯示擬議的苗圃用途、相關的苗圃培育設施，以及擬採取的美化環境措施，以緩減因砍伐大量樹木和進行填土工程而對景觀造成的負面影響。由於填土已改變了該區現有的排水特徵，而已填平地區(伸延至申請地點範圍外)及其相關集水區的面積相當大，渠務署要求就申請所涉及的填土工程進行排水影響評估。不過，申請人並無提交美化環境建議或排水影響評估。基於以上所述，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10；

- (iii) 申請人申請填土約 1.2 米，以作農業用途，但申請地點的填土深度大大超過所申請的填土深度(即 1.2 米)。申請人表示須進行填土，以作農業用途(培植樹苗、花苗、盆栽和草皮)，但卻沒有解釋申請地點若保持原狀(長有繁茂植物的乾涸池塘)，何以不宜作植物苗圃用途。申請人又辯稱進行有關發展是爲了美化環境。就此，漁護署署長從漁農業角度而言，不支持這宗申請，因爲池塘應保存作魚類養殖用途，而申請地點上的石礫和建築廢料已破壞泥土系統，亦會對擬於該處種植的農作物造成負面影響；以及
- (iv) 在廈村分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內，小組委員會並無批准涉及填土／填塘的類似申請。漁護署署長擔心會立下不良先例，鼓勵在區內進行其他類似的填土／填塘活動。此外，批准申請或會令公眾錯誤地以爲「先破壞」行動會獲當局認可，而倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

61. 一名委員備悉在申請地點和毗連地區有違例挖土及填土工程，而規劃事務監督已採取執行管制行動，向有關人士發出恢復原狀通知書。該名委員亦備悉有關人士已向發展局局長申請覆核規劃事務監督的決定，並詢問會否進行覆核聆訊，以及有關覆核需時多久。秘書在回應時表示，當局接獲覆核申請後，會讓申請人和規劃署提交書面陳詞，並就對方的書面陳詞提出意見，以供發展局局長

考慮，但不會進行覆核聆訊。發展局局長在收到全部相關資料後會覆核個案並作出決定，整個過程不會需時很久。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 提出這宗申請，是爲了糾正先前一項涉及廣泛砍伐天然樹木、影響現有天然景致及可能已影響區內的排水或令水浸情況惡化的行動，因此不符合城市規劃委員會就『擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請』頒布的規劃指引編號 10。申請人未能證明有關填土工程不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會爲「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該地帶的環境質素普遍下降，而公眾也可能誤以爲此類「先破壞」行動會獲當局認可。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/227 在劃爲「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 911 號 A 分段餘段(部分)
臨時露天存放廢金屬、廢紙及廢塑膠(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/227 號)

簡介和提問部分

63. 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) 臨時露天存放廢金屬、廢紙及廢塑膠(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的約距 30 米)及通道(深灣路及天月路)沿路有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點是「綠化地帶」不可或缺的一部分，為附近「海岸保護區」提供園景緩衝區。有關範圍主要長滿植物，北面則有一些違例發展。所申請的臨時露天貯物用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調。雖然申請地點已鋪築路面及圍上欄杆，而且對現有環境的景觀造成嚴重負面影響的機會不大，但批准申請會立下不良先例，也會吸引在「綠化地帶」作露天貯物用途的同類申請；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。該名元朗區議員反對申請，原因是申請用途與「綠化地帶」的規劃意向不符，亦會破壞當地原有的綠化環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。此部分的「綠化地帶」屬偏遠和大致上仍未受干擾的土地，該處土地先前從未獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)／小組委員會批准作臨時露天貯物及港口後勤用途。批准這宗申請會令有關「綠化地帶」內的露天貯物用途激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。事實上，區內通往申請地點的路徑一帶地方，最近已被另外兩個同類的涉嫌違例發展佔用；

- (ii) 申請用途與四周的鄉郊地區(主要為果園和長滿植物的荒地)不相協調，也與附近零星的民居，以及其西南面根據申請編號 A/YL-LFS/80-4 獲批准的住宅發展(122 間屋宇)不相協調。在這方面，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近(最近的距離約 30 米)及通道(深灣路)一帶有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
- (iii) 按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在這方面，申請人沒有證明無法找到適合的地點，例如在毗鄰廈村分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶；也沒有在申請書提出有力的規劃理據，以要求於「綠化地帶」這偏遠部分進行露天貯物用途；
- (iv) 根據城規會規劃指引編號 10，在「綠化地帶」進行任何發展不得廣泛砍伐現有天然樹木、影響現有天然景致或影響區內的排水或令水浸情況惡化。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是有關發展與現有的鄉郊景觀特色不相協調。渠務署也指出申請人必須就有關發展提交排水建議；
- (v) 申請地點主要(65%)位於濕地緩衝區內。根據城規會規劃指引編號 12B，劃設濕地緩衝區旨在保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。在濕地緩衝區內新提出進行臨時露天貯物及工場用途的申請，通常都會鑑於這類用途會對雀鳥帶來負面干擾而不獲批准。雖然有關發展不會導致濕地減少，但也未能配合后海灣地區附近的濕地和魚塘的生態功能。雖然漁農自然護理署署長沒有對申請提出強烈意見，但卻關注申請用途與「綠化地帶」的規劃意向是否互相協調，尤其是批准申請會否立下不良先例，鼓勵區內出現其他同類申請。此外，申請地點先前從未獲批給許可作露天貯物用途；

- (vi) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持有關發展、申請地點先前沒有獲批給許可作露天貯物用途，以及申請書沒有提供足夠資料以解決相關部門所提出的負面意見，也沒有證明申請用途不會對附近地區的環境造成滋擾；以及
- (vii) 城市規劃上訴委員會及小組委員已拒絕全部三宗在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上同一「綠化地帶」內的同類申請(編號 A/YL-LFS/90、130 及 200)。拒絕這宗申請符合城市規劃上訴委員會／小組委員會先前的決定。

64. 委員對申請並無提問。

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段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與毗鄰的鄉郊地區及景觀特色，尤其是附近現有的民居及一個獲批准的住宅發展項目不相協調；
- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前從未獲批給許可作露天貯物用途，而且有關發展不配合后海灣地區四周濕地和魚塘的生態功能；
- (d) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」

的規定，因為沒有特殊情況支持有關發展、申請地點先前從未獲批給許可作露天貯物用途、政府部門在環境方面提出負面意見，以及有關發展會對附近地區的環境造成滋擾；以及

- (e) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內作同類的露天貯物和倉庫用途立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的環境質素普遍下降。

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

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/549 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 393 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/549 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)；
- (c) 相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書。提意見人反對申請，因為波地路既狹窄又

沒有行人路，車輛進出申請地點會危害長者及小童的安全；車輛排出的廢氣會影響居民的健康；以及申請用途會對附近居民造成噪音滋擾。提意見人亦投訴公眾停車場的經營者移除了由規劃署職員張貼，涉及有關申請的地盤告示；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 公眾停車場雖然不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足區內的一些泊車需要。元朗地政專員表示，沒有接獲在所涉地段興建小型屋宇的申請。由於這宗申請屬臨時性質，又沒有小型屋宇申請正在處理，有關發展不會令「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實；
- (ii) 申請地點四周的土地用途主要包括民居／住宅構築物及一些露天貯物／貯物場，有關公眾私家車停車場與該等土地用途並非不相協調；
- (iii) 相關政府部門沒有對申請提出負面意見，環境保護署(下稱「環保署」)過去三年亦沒有接獲環境方面的投訴。建議批給為期三年的較短許可期限而非申請人所建議的五年，這是當局慣常就鄉郊地區的臨時用途所批給的期限，亦與上一宗申請的許可期限相同。公眾關注到申請用途會對空氣質素造成負面影響及造成噪音滋擾，為了解決該等問題及盡量減低任何可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點內的車輛類型和活動，並要求申請人保養根據上一次的許可所落實的現有緩解設施(包括申請地點入口的「不得響號」告示牌，以及申請地點內兩盞光度及照明角度均合適的泛光燈)。有關交通、排水、美化環境及消防安全方面的技術規定，亦可藉加入相關的規劃許可附帶條件處理；

- (iv) 雖然上一次的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/481)因為未有履行涉及美化環境及排水設施的規劃許可附帶條件而被撤銷，然而，申請人已盡力履行有關提供緩解設施、提交排水建議，以及提交並落實消防裝置的規劃許可附帶條件。申請人亦在現有申請中指出，他們計劃種植五至十棵樹，以美化四周環境，並已就擬議排水設施聯絡渠務署。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。此外，亦會告知申請人，倘他們因再次未能履行規劃許可附帶條件而導致有關規劃許可被撤銷，日後再提出的申請或不會獲從寬考慮；以及
- (v) 至於有公眾意見以道路安全、影響空氣質素及噪音滋擾為理由而反對申請，相關政府部門(包括運輸署、警務處及環保署)均沒有對申請提出負面意見。此外，已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低申請用途可能造成的滋擾／影響。至於提意見人投訴有關地盤告示被移除，規劃署於二零一一年十月三日接獲有關公眾意見後，於二零一一年十月四日重新張貼告示。根據於二零一一年十月十二日所進行的實地視察，有關地盤告示仍張貼於申請地點。

67. 委員沒有對申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年而非所申請的五年，至二零一四年十一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (b) 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(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明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(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-KTS/481 所落實的現有緩解設施(包括申請地點入口的「不得響號」告示牌，以及申請地點內兩盞強度及照明角度均合適的泛光燈)，以盡量減低任何可能造成的噪音及人工光線滋擾；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年二月四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年五月四日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年二月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年五月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年二月四日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年五月四日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的較短規劃許可及較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點及在申請地點履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人因再次未能履行規劃許可附帶條件而導致有關規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮日後再提出的申請；
- (b) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未得元朗地政處批准，不得在申請地點內搭建構築物。申請地點上用作辦公室的特定構築物並未取得許可。申請地點可從波地路經一塊政府土地前往，地政總署不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段擁有人須向元朗地政處申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。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；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的波地路並非由路政署負責保養。申請人須徵詢相關政府部門(例如元朗民政事務處及地政總署元朗地政處)的意見，以決定波地路的保養責任誰屬，並相應徵詢路政署的意見；
- (g) 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，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，並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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須沿申請地點界線植樹，以緩解對四周的鄉村環境可能造成的負面影響；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得在排水方面對毗鄰地區造成負面影響；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移除申請地點上的所有違例工程。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。須委任一名認可人士，以統籌日後所有建築工程。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行管制行動，以移除所有違例工程；以及

- (k) 留意消防處處長的意見，即申請人須按佔用用途的需要提供滅火筒，滅火筒所在的位置亦須在圖則上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則及發牌當局的轉介後制定。

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/626 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉下峯第 111 約地段第 986 號(部分)、第 1209 號(部分)、第 1210 號(部分)、第 1214 號(部分)、第 1215 號、第 1216 號、第 1217 號、第 1219 號、第 1220 號、第 1221 號 A 分段(部分)、第 1221 號餘段(部分)、第 1222 號、第 1223 號、第 1224 號、第 1225 號、第 1226 號(部分)、第 1229 號(部分)及第 1230 號(部分)
闢設臨時野戰活動中心連休息地方(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/626 號)

簡介和提問部分

70. 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) 闢設臨時野戰活動中心連休息地方，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高；

- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾的意見，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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 野戰活動中心是供公眾使用的娛樂場所，雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但可為公眾提供額外的娛樂／康樂服務。漁護署署長因申請地點復耕潛力高而不支持這宗申請，然而，在申請地點恢復用作耕種前，可考慮批給有效期為三年的臨時規劃許可，此舉應不會妨礙落實此地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 小組委員會先前曾批准一宗申請(編號 A/YL-PH/583)，所涉地點的面積較小，由另一申請人提交，但申請的用途與現在這宗申請相同。由於規劃情況沒有重大改變，故可從寬考慮現時這宗申請；
 - (iii) 該野戰活動中心已運作一段時間，而在這宗申請的法定公布期內，並無收到區內人士的反對意見，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在過去三年亦沒有收到有關環境的投訴。鑑於申請用途的作業時間是由上午九時至下午六時，而且不會吸引重型車輛往來，環保署署長因而沒有對這宗申請提出環境方面的重大關注。為盡量減少對環境造成滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，規限作業時間及限制使用擴音系統。關於申請用途在景觀、排水及消防安全方面的技術問題，可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決；以及
 - (iv) 先前申請的規劃許可(編號 A/YL-PH/583)被撤銷，是因為該申請人未有履行關於設置圍欄及美化環境、排水和消防安全方面的附帶條件。現在這宗申請由另一名申請人提交，所涉地點的面積較

大，而且布局也不同。現時這宗申請的申請人表示已聘請代理人辦理有關履行規劃許可附帶條件的事宜。申請人亦已就現在這宗申請提交美化環境及排水建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已接納美化環境建議，排水建議則尚未被渠務署接納。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月四日止，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九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得再在申請地點鋪築地面及／或加鋪混凝土；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，在申請地點裝設防護圍欄，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六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年八月四日或之前)，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六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，落實經接納的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，未獲元朗地政處批准，不得在申請地點搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建所註明的那些用作更衣及存放器械的開放式棚架構築物，亦沒有批准擺放貨櫃用作野戰活動

的埋伏設施。發給地段第 1210 號的批准書(編號 MT/LM 14572)只容許搭建農用構築物。倘構築物的用途有變，元朗地政處會考慮撤銷該批准書。由申請地點前往粉錦公路，須經過政府土地及私人土地，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。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違例情況正規化。倘有關申請獲批准，或會附加地政總署所施加的條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 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》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，倘有污水由申請地點排放，便須根據《水污染管制條例》向環境保護署區域辦事處(北)申領排放牌照；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。擬備消防裝置建議時，如其他貯物處、開放式棚架或圍封的構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須根據佔用性質提供經認可的人手操作手提器具，並在平面圖上標示。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。此外，平面圖亦須清楚標示更衣設施及棚架底下的貯物處的實際布局設計圖、棚架有多少面是敞開的、器械的物料類別，以及安裝擬議消防裝置的位置；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而且申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。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，必須與供電商聯絡，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。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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (h) 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，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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向有關發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人也須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬鋪築的地面面積約為 674.4 平方米，申請人須據此擬備排水建議；
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及粉錦公路的現有通道；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得作這宗申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，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針對違例建築工程的政策採取執法行動，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現

有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘擬議用途須領取牌照，則申請地點內任何擬作這個用途的構築物必須符合發牌當局對建築物安全及其他相關方面可能作出的規定。

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-TYST/550 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1354 號餘段及毗連政府土地
關設臨時社會福利設施(社會服務中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/550 號)

簡介和提問部分

74. 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——申請地點先前由一所小學(惠群小學)佔用，該校在《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》於一九九三年六月十八日首次公布前已設在該處，一直至二零零七年才關閉。據申請人所述，申請所涉的社會服務中心(名為元朗惠群天地)旨在為元朗區內的貧困和有需要人士提供服務，對象包括少數族裔、新移民、鄰近朗邊中轉房屋的居民、賭徒及酗酒者。提供的服務包括對有需要人士的關顧服務、康復服務、興趣班、培訓課程、補習班、康樂活動及捐款活動等。該社會服務中心現時使用申請地點及其西面第 121 約地段第 1355 號餘段的部分土地運作。由於所租用的第 121 約地段第 1355 號餘段的擁有人會收回該地段，因此申請人會停止在該部分土地營辦社會服務中心，而把中心的範圍縮減至申請地點內；

- (b) 闢設臨時社會福利設施(社會服務中心)，為期三年——申請地點內有七個構築物，總樓面面積約 668.6 平方米，高度約 2.5 米(單層)，用作室內活動場地、課室、圖書館、辦公室、貯物室、廁所及有蓋行人道。該地點的露天地方設有數個球場，供戶外活動之用。中心每天的開放時間為上午九時至下午六時；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。首份意見書來自一名人士，意見書內夾付四封通知書/函件，內容有關祖堂一幅土地(即申請地點外第 121 約地段第 1355 號餘段)的批租權的爭議。第二份意見書來自祖堂司理，他反對這宗申請，理由是申請地點內的政府土地原屬他的宗族所有，只是後來捐贈予政府為村民興建學校(即惠群小學)。由於學校已關閉，祖堂認為他們的宗族應可優先使用該幅政府土地。第三份意見書來自一名元朗區議員，他支持這宗申請，因為申請人在元朗為有需要家庭提供社會服務已數年，令社區受惠；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 該社會服務中心只佔用一所已關閉小學原有的單層構築物，規模並非過大，而且周邊主要是住宅發展及社區用途，該中心與這種鄉郊住宅區的環境並非不協調。由於現時並無計劃在申請地點發展住宅，而申請的用途只為期三年，屬臨時性質，所以應不會妨礙落實有關的「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為符合有關部門的技術要求，建議在規劃許可加入有關車輛通道、保護樹木和美化環境，以及排水和消防安全方面的附帶條件；以及

- (iii) 至於涉及祖堂擁有的私人地段(即第 121 約地段第 1355 號餘段)的批租權爭議的公眾意見，該幅土地是在申請地點範圍外。至於另一名提意見人聲稱他們的祖堂／宗族應可優先使用申請地點內的政府土地，元朗地政專員表示，申請人須就申請地點內政府土地部分的申請用途向元朗地政處申請短期租約。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 主席詢問申請地點的土地業權。袁承業先生回應說，申請地點包含私人地段(即第 121 約地段第 1354 號餘段)及政府土地。據申請人所述，該私人地段屬新界神召會所有，申請人是獲得該教會同意而在申請地點開設該服務中心的；至於申請地點內的政府土地，元朗地政專員表示，倘這宗申請獲批准，申請人須就申請地點內政府土地部分的擬議用途申請短期租約。

77. 地政總署助理署長/新界陳永堅先生回應主席的問題時表示，新界郊區地方有部分學校所佔用的土地，可能由當區村民捐贈而成爲政府土地。即使座落此等土地的學校停辦，也沒有法律依據要把有關土地交回捐贈人。

78. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一四年十一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，闢設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，落實已獲接納的排水建議，並提交申請地點排水設施的記錄，而落實情況和有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須就申請地點內政府土地部分的擬議用途向元朗地政處申請短

期租約。倘批准申請，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付租金或行政費(如有者)。所涉政府土地的實際面積會在短期租約審批期間予以查證；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，位於孖峰嶺路出入口的車輛進出通道，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)關設。申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，防止地面水通過車輛進出通道由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與孖峰嶺路的通道；
- (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》，以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，在申請地點中央近籃球場入口的一棵龍眼樹和在申請地點東北面角落一棵已被剪頂的羊蹄甲類樹狀況欠佳，須栽種新樹替補。此外，在申請地點東北面角落一棵朴樹的樹幹所圍上的樹柵應予移除；
- (g) 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；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得作這宗規劃申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，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針對違例建築工程

的政策採取執法行動，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現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。如申請的用途須領取牌照，則申請地點上任何擬作這個用途的現有構築物均須符合發牌當局對建築物安全及其他相關方面可能作出的規定。

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/554 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 1152 號 C 分段(部分)
闢設臨時貨倉存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/554 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東面和西面及附近一帶均有易受影響的住宅用途，而申請地點南面則有安老院，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬用作存放汽車零件的貨倉並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向。設立此地帶是爲了應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存一般貨倉不能存放的貨物。此外，申請地點附近主要夾雜貨倉、貯物場及工場，因此擬議發展與這些用途並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，因此批准這宗屬臨時性質的申請，將不會妨礙落實該區的長遠用途；
- (ii) 雖然環保署署長因爲申請地點附近有住宅用途及安老院而不支持這宗申請，但擬議貨倉主要把密封的構築物作存放用途，而且過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。此外，申請人承諾由晚上七時至翌日早上九時，以及在星期日及公眾假期不會在申請地點作業，亦不會在申請地點進行工場活動及不會使用重型貨車運送貨物。因此，預計擬議發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。爲了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止露天貯物和進行工場活動，並限制使用重型貨車；以及
- (iii) 建議附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實車輛進出口通道、保護樹木和美化環境，以及排水和消防裝置建議，以解決相關政府部門所關注的技術問題。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許

可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (e) 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》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得存放／停泊於申請地點或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一二年五月四日或之前)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九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)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九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)安裝排水設施，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六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)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九個月內(即在二零一二年八月四日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (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；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非該宗申請所涵蓋的其他用途／發展，包括汽車維修工場。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式短路徑前往，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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點的出入口並非毗連公庵路。申請人須向地政監督查核申請地點與公庵路之間的狹長土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該塊土地的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於公庵路的出入口關設車輛進出口通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點經車輛進出口通道流往附近的公用道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 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；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應採取良好的作業方法，並實施必要的管制措施，以免污染附近河道的水質；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點的西南面角落現有三棵樹木(分別為米仔蘭、龍血樹及烏桕)。可是，現有樹木的數量及品種與

申請人所提交的美化環境及保護樹木建議的資料不符。此外，現有樹木的根部範圍堆積了貯存物料／汽車零件，對樹木的健康造成負面影響。貯存物料／汽車零件須與樹幹保持最少一米的距離，以免進一步破壞該處的樹木；

- (i) 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，有關意見詳載於文件附錄 III。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點上的現有建築工程或違例建築工程。用作貯物的臨時貨倉、門廊及地盤辦公室均屬臨時建築物，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。

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

議程項目 26

其他事項

84. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。