

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年九月七日下午二時三十分舉行的
第 472 次會議記錄

出席者

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／新界東

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

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
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

邱榮光博士

陳仲尼先生

盧偉國博士

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

一般事項

1. 主席已就未能出席會議致歉，這次會議由副主席主持。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年八月二十四日第 471 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 副主席表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年八月二十四日第 471 次會議記錄草擬本第 96 及第 110 頁的替代頁已提交會議席上，以供委員參閱。先前送交委員的會議記錄草擬本遺漏了該兩頁。由於委員對會議記錄草擬本的內容沒有任何意見，該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]

3. 秘書告知各委員，原訟法庭於二零一二年九月五日駁回 Lindenford Limited 因反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就修訂旺角分區計劃大綱圖上嘉運大廈所在用地的用途地帶所作出的決定而提出的司法覆核申請。秘書說，該司法覆核案件的判決詳情將於城規會下次會議上報告。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBS/3 申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把西貢清水灣茅莆第 230 約地段第 175 號餘段由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBS/3 號)

簡介和提問部分

4. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

譚肖瓊女士

5. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生向委員簡介這宗申請的背景。任先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

背景

- (a) 申請人是下洋村的原居村民兼申請地點的擁有人，他建議修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把位於茅莆村的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便他申請興建小型屋宇；
- (b) 申請地點滿布茂密的植物和樹木，是天然林地的一部分。該處距離茅莆的村落超過 80 米，無路或行人徑可達。

建議

- (c) 申請地點面積為 217 平方米，建議用來興建一幢小型屋宇，該處會有露天地方，用作種植水果和堆肥之用。擬議發展的小型屋宇整體總樓面面積為 195.09 平方米，建築物高度為三層／8.23 米；

申請人的理據

(d) 申請人的理據詳載於文件第 2 段，重點如下：

- (i) 申請人於一九九九年開始向地政總署申請興建小型屋宇，惟至今 13 年，仍沒有合適的土地供他重建小型屋宇。申請人最近終獲家族中的長輩給予申請地點。批准他改劃用途地帶的申請，讓他得以發展小型屋宇，有助解決他的住屋問題；
- (ii) 擬議的發展不會阻塞河流或污染河水；
- (iii) 申請人會在申請地點內預留多些露天地方作耕地，此舉不但可達到環保效益，更可美化周邊的環境；
- (iv) 擬議的發展不會對周邊環境造成不良影響；
- (v) 申請地點的露天地方及擬議小型屋宇的天台會種植果樹和蔬菜，並作堆肥之用；以及
- (vi) 倘申請不獲批准，就要把耕種工具和設備存放在現有的臨時構築物，這樣會有礙觀瞻。

政府部門的意見

(e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

- (i) 地政總署西貢地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點位於下洋村的「鄉村範圍」外。據下洋村的原居民代表表示，預計下洋(包括茅莆)村未來十年需求的小型屋宇數目為 200 幢，而下洋村尚未處理的小型屋宇申請有 20 宗；
- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，據觀察所見，申請地點及毗鄰皆盡是翠綠植物，附近有一片天然林地和一條小

溪。按建議改劃用途地帶，會影響申請地點及有關通道(與未來建造工程相關)上的植物。雖然樹木所受到的影響有限，但按建議改劃用途地帶，會損及該「自然保育區」地帶的完整，因此，從自然保育的角度而言，他不支持這宗改劃用途地帶申請；

- (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。申請地點遠離東北面的相思灣村及東面的相思灣路，本身滿布成齡林木，四周又被所在的「自然保育區」地帶的本地林木包圍。在該處興建小型屋宇、進行相關的地盤平整工程及建造通道通往申請地點(在申請地點外圍)時，必須清除植物，屆時，景觀可能會因此而受到嚴重影響。可是，申請人既未有提交任何樹木或植物調查報告，亦未有提出任何建議，紓減景觀所受到的影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致零碎的小型屋宇發展項目進一步侵入該「自然保育區」地帶。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會使整體的環境變差。因此，從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。

公眾的意見

- (f) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到六份公眾意見書，分別來自一名西貢區議員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和兩名市民。他們要求城規會拒絕這宗申請，理由包括所涉地區的樹木和植物會受到不良影響；申請地點毗鄰有一些常耕農地；所提出的改劃用途地帶建議不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，但卻沒有理據支持偏離該規劃意向；以及在原來的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；

規劃署的意見

(g) 根據文件第 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) 申請地點滿布茂密的植物和樹木，是天然林地的一部分。該林地覆蓋一個劃為「自然保育區」地帶的較廣大地區。該「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保育的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請地點現時劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。

- (ii) 雖然下洋的「鄉村式發展」地帶內可供使用的 3.22 公頃土地(或相等於約 128 幅小型屋宇用地)長遠不足以應付下洋未來十年要興建 200 幢小型屋宇的預測需求(需約 5.5 公頃土地)，但現時下洋的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地，可應付尚未處理的 20 宗小型屋宇申請。申請地點位於下洋村及茅莆村的「鄉村範圍」外，故此西貢地政專員也不支持這宗規劃申請。申請地點距離茅莆的村落超過 80 米，中間還隔着斜地。為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，把小型屋宇發展項目集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近現有村落，會較為合適。規劃許可審批制度亦有為現有鄉村附近其他地帶的小型屋宇發展項目提供所需的彈性，城規會會按每宗個案本身的情況作出考慮。

- (iii) 申請地點無路或行人徑可達，而且與茅莆和下洋的村落之間隔着滿布茂密天然林木和植物的山坡。另外，申請地點與相思灣路及龍蝦灣路亦分別相距 100 米和 200 米。在該處興建小型屋宇、並於其施工時及建成後進行相關的地盤平整工程及建造通道通往申請地點時，必須清除植物，屆時申請地點及周邊地區的景觀和茂密植物可能會受到嚴重影響。可是，申請人既未有就此方面提交任何樹木或植物調查報告，亦未有提出任何紓減影響的建議。按建議把該「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，會損及該「自然保育區」地帶的完整。因此，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這宗申請。
- (iv) 在申請地點附近從未有為興建屋宇／新界豁免管制屋宇／小型屋宇而要求改劃用途地帶的同類申請獲得批准，倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致零碎的小型屋宇發展項目進一步侵入該「自然保育區」地帶。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會使整體的環境變差；以及
- (v) 當局收到市民和環保團體的反對意見，他們所持的理由是該區的鄉郊特色、樹木和植物都會受到不良影響，而且申請書未有提出理據以支持偏離該「自然保育區」地帶的規劃意向。對於他們關注的事項，文件第 11.1 及 11.3 段已作回應。

[陳漢雲教授此時到席。]

6. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。譚肖瓊女士借助實物投影機和一張航攝照片，陳述以下要點：

- (a) 申請地點原本不是林地。在六十年代，她家中的長者在該處種植稻米，而該塊農地早於二十年代便存

在。到了八十年代，她家中的長者由於健康問題及年老不能繼續耕作，家中年輕一輩又在市區工作，該塊農地自此便荒廢。漁護署署長提到的植物，大部分是生長在該荒廢農地上的雜草；

(b) 既然文件提到下洋的「鄉村式發展」地帶內約有 3.22 公頃土地(或相等於約 128 幅小型屋宇用地)可供興建小型屋宇，而尚未處理的小型屋宇申請只有 20 宗，她詢問是否可以把申請地點用來交換下洋「鄉村式發展」地帶內一塊土地，讓她發展小型屋宇，這樣便可避免干擾申請地點的天然環境，同時解決她的住屋需要；以及

(c) 雖然擬議發展的小型屋宇無可避免會影響申請地點的植物，但那些都只是雜草，當中並沒有成齡樹。因此她並不知道要提交保護樹木建議。假如這宗申請獲得批准，她樂意提交保護及移植樹木的建議。

7. 鍾文傑先生回應一名委員的問題時表示，譚女士那張航攝照片所示的農地，其位置大約是在文件的圖 Z-3 所示的申請地點附近。另一名委員詢問譚女士有否就她的換地建議與地政總署或民政事務處商討。譚女士回應說，她是在二零一二年八月三十一日(即這次會議舉行前一個星期)收到文件後，才得知該「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地，亦是於那時才想到換地建議，因此未及與相關的政府部門討論這項建議。

8. 譚女士續稱，其兒子申請發展小型屋宇已有 13 年，她希望政府能夠在自然保育和小型屋宇發展需要之間作出平衡。

9. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在各代表離席後商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

10. 秘書回應一名委員的問題時表示，在「自然保育區」地帶內，新小型屋宇的發展既非第一欄亦非第二欄用途，但現有屋宇的重建則是第二欄用途。因此，申請人必須提交第 12A 條規劃申請，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃作「鄉村式發展」地帶，才可在申請地點發展小型屋宇。秘書在回應同一名委員的問題時表示，以往未曾有批准過改劃「自然保育區」地帶以便發展小型屋宇的第 12A 條申請的先例。不過，在制訂圖則的過程中，以往也有例子是城規會同意順應申述，把「自然保育區」地帶內的地點改劃作其他用途。

11. 副主席表示，興建那條通往申請地點供擬議小型屋宇使用的通道，會對天然環境造成更多負面影響，因此，這宗申請不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。

12. 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 12.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點滿布天然林木，是涵蓋下洋與茅莆村之間那些天然山坡和山嶺的較廣大的「自然保育區」地帶的一部分。現時把申請地點劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；
- (b) 涵蓋下洋的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用來發展小型屋宇。此外，申請地點與下洋村和茅莆村現有村落之間有一段距離，為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，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近現有村落，會較為合適；
- (c) 申請地點無路或行人徑可達。在該處興建小型屋宇、並於其施工時及建成後進行相關的地盤平整工程及建造通道通往申請地點時，必須清除植物，屆時申請地點及周邊地區的景觀和茂密的天然植物會受到嚴重影響；以及

- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會使整體的環境變差。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-SKT/1 申請修訂《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》，把西貢泰湖閣對面的政府土地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-SKT/1 號)

簡介和提問部分

13. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在西貢擁有一個舖位。梁慶豐先生亦就此議項申報利益，因為申請人的顧問曾捐助他任職的香港大學建築學院房地產及建設系。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。由於梁先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意梁先生並非涉及直接利益，故可留在席上。

14. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及以下的申請人代表此時獲邀到席上。

蕭亮鴻先生
溫麗明女士

15. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生向委員簡介這宗申請的背景。任先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述下列要點：

建議

- (a) 申請人建議修訂《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》，把太湖閣對面的一塊政府土地(申請地點)由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展小型屋宇；

背景

- (b) 申請地點位於對面海村的「鄉村範圍」外，現時以短期租約方式批出作臨時收費公眾停車場。對面海村是認可鄉村，在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，貼近申請地點的西面及西南面。申請地點的東面是康健路，東面和北面較遠處則是在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的太湖閣(一條漁村)、劃為「住宅(丙類)」地帶的西貢濤苑及一塊劃為「商業」地帶的用地。

申請人的理據

- (c) 申請人的理據詳載於文件第 2 段，重點如下：
- (i) 供原居村民興建小型屋宇的土地不足，而且「鄉村式發展」地帶內的空置土地大多是斜坡，不適合發展小型屋宇；
 - (ii) 申請地點及附近地方的停車場使用率低，而且申請地點的停車場泊車費低廉，可見該區對泊車位的需求不高；以及
 - (iii) 申請地點自二零零五年至今一直沒有再作發展，現在是把該處由「政府、機構或社區」地帶改劃作其他用途的適當時機。政府最新的政策是要避免使用率低而又沒有具體發展計劃的「政府、機構或社區」用地出現。改劃申請地點的用途地帶正好配合政府的政策。由於申請地點就在現有的「鄉村式發

展」地帶毗鄰，把該處改劃為「鄉村式發展」地帶是合適的。

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點如下：

- (i) 地政總署西貢地政專員表示，申請地點並非在任何「鄉村範圍」內。據預計，對面海村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 20 幢。記錄顯示，西貢地政處目前處理涉及對面海村的小型屋宇申請只有三宗。根據現行的小型屋宇政策，當局不單會考慮「鄉村範圍」內的小型屋宇申請，若申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶圍繞着一條認可鄉村並其面積大過 300 呎的「鄉村範圍」，當局亦會考慮；
- (ii) 運輸署署長對這宗申請大致有保留，這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然擬議的鄉村式發展所帶來的額外交通量未必會對毗連的道路網絡的承受力造成重大影響，但這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展一旦獲得批准，便會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。現時西貢市及附近地方平日對泊車位的需求及市內公眾泊車位(路旁及街道以外)的使用率已很高，到了周末及公眾假期，部分地方的泊車位需求及使用率可能更高，遠超供應。他認為康健路那個短期租約停車場應保留給區內居民使用，這樣可補充供應，減輕西貢市泊車位需求大的壓力。此外，按建議把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，亦會令該區對泊車位的整體需求增加，故運輸署署長不支持這宗申請。

公眾意見

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 36 份公眾意見書，其中兩份表示支持這宗申請，其餘都表示反對。表示支持的意見由西貢鄉事委員會及西貢區議員提出，理由是申請地點在對面海的「鄉村範圍」內，該處有很多私人土地過往被政府收回用作興建公共基礎設施，以致沒有足夠的土地應付該村約 30 名合資格村民發展小型屋宇的需求。表示反對的意見書則來自對面海不同鄉村的居民、市民、西貢對面海泰湖閣互助委員會及西貢對面海區居民聯合委員會。他們反對的理由包括人口增加對現有社區和基礎設施可能造成負面影響、過往失去數塊「政府、機構或社區」用地而導致區內缺乏社區設施、會造成道路安全問題、該區的公共交通服務有限，以及該區的公眾停車場不足。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；

規劃署的意見

- (f) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 該「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。雖然申請地點至今仍未劃定作何種永久的政府、機構或社區用途，但該處連接康健路，交通便利，從附近人口集中處信步可達，把該處用作停車場，有助紓解附近居民對泊車位的需求，亦可補充供應，減輕西貢市泊車位需求大的壓力。由於申請地點可提供土地，用作直接關於或支援政府、提供社會服務以切合市民需要的團體及其他機構的工作的用途，現時把該處劃為「政府、機構或社區(2)」地帶是合適的；

- (ii) 雖然申請地點西面的對面海村「鄉村式發展」地帶內可供使用的 0.2 公頃土地(相等於七塊小型屋宇用地)長遠而言不足以應付該村未來 10 年預計的小型屋宇需求(即 20 塊小型屋宇用地)，但該「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可用來興建尚未處理的申請所涉及的三幢小型屋宇。此外，有條文訂明可提出規劃申請，要求在有關的「政府、機構或社區」地帶發展小型屋宇。基於上述原因，根據《城市規劃條例》第 16 條規管該村的小型屋宇發展或會更適合，城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮；

- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為小型屋宇發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。此外，在申請地點以短期租約方式經營的停車場應保留供區內居民使用，這樣可補充供應，減輕西貢市泊車位需求大的壓力。西貢市內公眾泊車位(路旁及街道以外)平日的使用率已很高，到了周末及公眾假期，部分地方的泊車位使用率可能更高，遠超供應。按建議把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，亦會令該區對泊車位的需求進一步增加；

- (iv) 附近地區過往從未有擬把「政府、機構或社區」用地改劃為「鄉村式發展」地帶的同類申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為該「政府、機構或社區」地帶內其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「政府、機構或社區」用地進一步流失，亦會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

- (v) 雖然有兩份來自區議員的公眾意見書支持這宗申請，但市民、對面海不同鄉村的個別居民、西貢對面海太湖閣互助委員會及西貢對面海區居民聯合委員會都表示反對。他們反對的理由是區內的公眾泊車位不足、對現有社區和基礎設施造成負面影響、區內缺乏社區設施、會造成道路安全問題、該區的公共交通服務有限，以及沒有理據支持偏離「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向。

16. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。溫麗明女士陳述下列要點：

- (a) 申請人是原居村民；
- (b) 關於區內泊車位供應的情況，申請地點北面一塊劃為「商業」地帶的土地以前曾用作露天停車場，最近已出售作商業用途，有關賣地條款訂明該用地會提供泊車位。申請地點南面水警總部附近另有兩個露天停車場，提供約 80 個泊車位。此外，申請地點的停車場並沒有悉數使用；以及
- (c) 這項改劃用途地帶的建議符合政府要把「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途的政策。事實上，城規會亦剛同意按規劃署的建議，把康健路一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以及把西貢市一塊「政府、機構或社區(4)」用地改劃為「住宅(乙類)4」地帶。

17. 蕭亮鴻先生陳述下列要點：

- (a) 從康健路違例泊車的情況來看，許多人寧可把汽車泊在路旁也不泊進停車場，特別是在晚間。雖然申請地點的停車場泊車費低廉，但使用率並不高，這就可說明為何作停車場用途的短期租約可以低廉租金批出。去年地政總署出售的那幅位於申請地點北面的「商業」用地須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位。若泊車位的需求大，該「商

業」用地日後的商業發展項目便應提供更多泊車位。此外，現時在西貢公路的多層停車場使用率非常低，而近處的香港房屋協會住宅發展項目附近一帶，亦有多個路邊泊車位。雖然西貢市中心的泊車位不足，但申請地點的臨時停車場遠離市中心，對司機或乘客來說，位置並不方便。申請地點的臨時停車場就是因為無法滿足西貢市中心的泊車需求，附近居民又不喜歡選用，所以使用率才不足。既然申請地點並沒有劃定作何種長遠用途，故應可改劃作發展小型屋宇之用；

- (b) 城規會最近同意把西貢市附近兩塊「政府、機構或社區」用地改劃作發展住宅，而申請人建議改劃申請地點的用途地帶，只是跟隨政府的建議，應該不會立下不良先例；
- (c) 申請地點及附近地區有班次頻密的小巴服務，乘客量多。申請地點附近的居民無須依賴私家車代步；
- (d) 對面海的「鄉村式發展」地帶內的空置土地大多是斜坡，不適合發展小型屋宇；以及
- (e) 申請地點只用作臨時停車場，若政府沒有計劃把該處發展作「政府、機構或社區」用途，便應將之改劃作其他合適的用途地帶。若泊車位不足，政府大可在該「商業」用地興建多層停車場，以應付居民和訪客對泊車位的需求，而不應把該用地出售作商業用途。

18. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

19. 一名委員認為，申請地點的停車場只屬臨時用途，其使用率與審批這宗申請無關。小組委員會反而應考慮是否有任何計劃把申請地點作「政府、機構或社區」用途。副主席同意委員應集中考慮改劃用途地帶的建議。

[霍偉棟博士此時到席。]

20. 秘書回應一名委員的提問時解釋，小組委員會於二零一二年八月十日同意提出修訂西貢市分區計劃大綱圖，把康村路一塊屬「政府、機構或社區(4)」地帶的用地及康健路一塊屬「政府、機構或社區」地帶的用地改劃作住宅用途。該兩塊用地都適合發展房屋，而政府部門亦確認不需要該兩塊用地發展「政府、機構或社區」用途。由於區內的「政府、機構或社區」設施不缺，故可騰出該兩塊用地發展房屋，以回應社會人士想有更多房屋用地的訴求。就現在這宗申請而言，雖然申請地點沒有計劃作何種「政府、機構或社區」用途，但運輸署署長認為應保留申請地點的臨時停車場，供區內居民使用，這樣可補充供應，減輕西貢市泊車位需求大的壓力。由於該「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可用來應付區內尚未處理的小型屋宇申請，如有需要，申請人可提交規劃申請，要求在附近地區(包括申請地點)興建小型屋宇。委員可考慮應否在現階段把申請地點改劃作發展小型屋宇用途。秘書亦補充，城規會可參考「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」，按每宗小型屋宇規劃申請的個別情況作出考慮。

21. 一名委員認為申請人沒有提出充分的理據，證明有迫切需要把申請地點改劃作小型屋宇發展用途，因此不應批准這宗申請。

22. 秘書回應另一名委員的提問時表示，分區計劃大綱圖所涵蓋的土地用途地帶都須經過法定的制訂圖則程序，包括展示有關的分區計劃大綱圖，讓市民作出申述和提出意見，並進行聆訊程序，然後才提交行政長官會同行政會議核准。因此，根據條例第 12A 條提出的改劃用途地帶申請必須具備有力的支持理據。副主席說，申請人沒有提供充分理據，證明有迫切需要

把申請地點改劃作小型屋宇發展用途。申請人日後如有需要，可根據條例第 16 條提交申請，要求在申請地點興建小型屋宇。

23. 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 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 現時分區計劃大綱圖所劃的「政府、機構或社區(2)」地帶是恰當的，並無有力的規劃理據證明有需要按建議改劃此用途地帶；
- (b) 對面海村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用來以應付尚未處理的小型屋宇申請。此外，有條文訂明可根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，要求在「政府、機構或社區」地帶發展小型屋宇。城市規劃委員會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為該「政府、機構或社區」地帶內其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「政府、機構或社區」用地進一步流失，亦會對周邊地區的交通造成負面影響。

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/11 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-TK/17》，把大埔布心排 7 號第 29 約
地段第 1200A 號由「海岸保護區」地帶
改劃為「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/11 號)

簡介和提問部分

24. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和下述申請人此時獲邀到席上：

鄭昌盛先生
丁麗萍女士

25. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。劉先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 申請地點的兩名擁有人提交了申請，建議把在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「海岸保護區」地帶的申請地點改劃為「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶，以便把現有一幢兩層高的屋宇重建為三層高的屋宇。該地點地勢平坦及已平整，可經由汀角路對開的區內路徑到達，現時建有一幢兩層高的屋宇及一些臨時構築物；
- (b) 申請地點東面約 30 米處是「汀角具特殊科學價值地點」，內有一大片矮紅樹林。西面約 30 米的地方是一個宗祠。除申請地點西南面有另一幢兩層高的屋宇外，此「海岸保護區」地帶內再沒有其他屋宇。西北面約 60 米位於汀角路對面的是布心排的鄉村範圍；

建議

- (c) 建議在面積達 485.81 平方米的申請地點內，把現有一幢兩層高的屋宇重建為三層高的屋宇，整體樓面面積為 125.4 平方米(每層 41.8 平方米)，地積比率訂為 0.26 倍，上蓋面積則訂為 9%；

申述人的理據

- (d) 申述人的理據詳載於文件第 2 段，撮錄如下：

- (i) 現有那幢屋宇的樓齡已逾 40 年，滲水情況日益嚴重，只有重建整幢屋宇，才能解決滲水問題；
- (ii) 擬議的重建項目與周邊地區主要是村屋的土地用途互相協調；以及
- (iii) 擬議的重建項目不會對該區的生態、排污、排水、視覺及交通造成不良影響。這項發展不會涉及砍伐樹木。

政府部門的意見

(e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，撮錄如下：

- (i) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。雖然有關地段根據新批約第 TP7377 號，地段內可能有「0.01 英畝」(相等於 40.5 平方米)土地可用來建屋，但相關的契約條件已無法追查；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所保留。批准這宗改劃用途地帶申請，會為同類申請立下不良先例，令該「海岸保護區」地帶內有更多土地改劃作其他地帶，破壞該海岸保護區的完整。再者，由於申請地點的發展密度會增加，現有景觀資源受到的影響會更大。申請人並沒有就其改劃用途地帶申請提出有力的理據。此外，雖然申請地點(特別是邊界)看來仍有空間可以栽種更多植物，但申請書卻沒有附載美化環境建議，以盡量綠化申請地點。

公眾的意見

(f) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。提意見人包括創建香港、嘉道理農場暨植

物園公司和區內一名村民。他們反對這宗申請的主要理由如下：

- (i) 有關地區劃為「海岸保護區」地帶，規劃意向是保護和保育天然海岸線。一般而言，此地帶不應進行發展；
 - (ii) 申請書內並無提出紓減影響的措施；以及
 - (iii) 擬議發展項目的建築工程和有關的運作會產生徑流，影響林地的生態，那些林地的生態與「汀角具特殊科學價值地點」相連。倘批准這宗申請，會為該區「海岸保護區」地帶內的其他同類申請立下先例。城規會商議是否批准這宗申請時，必須考慮批給許可可能會導致的所有累積性影響。
- (g) 西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；

規劃署的意見

- (h) 基於文件第 10 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) 申請地點位於船灣海沿岸的「海岸保護區」地帶，很接近「汀角具特殊科學價值地點」。這片紅樹林的生境具有特殊的景觀和生態價值，必須嚴加保護。由於紅樹屬易危物種，容易受到毗連地區的發展項目的不良影響，為了保護海岸地區特殊的景觀和生態價值，把「汀角具特殊科學價值地點」周圍的地方劃為「海岸保護區」地帶是適當的做法。申請地點是「海岸保護區」地帶一個不可或缺的部分，主要長有茂密的植物和成齡樹，倘由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶，在規劃上會流於零碎，做法有欠妥當；

- (ii) 申請人建議改劃面積約 485.81 平方米的申請地點的用途地帶，目的是要把現有一幢兩層高的屋宇重建為三層高(8.23 米)的建築物，覆蓋面積約 41.8 平方米，地積比率 0.26 倍，整體樓面面積約 125.4 平方米。據地政總署大埔地政專員所述，有關地段(第 29 約地段第 1200A 號)根據新批約第 TP7377 號可能具作屋宇用途的權利，可建屋的土地面積為「0.01 英畝」(相等於 40.5 平方米)；
- (iii) 現時擬建的屋宇，其覆蓋範圍比根據契約可建的面積增加了 1.3 平方米，並會另加建一層，但申請人並無提出有力的理據解釋何以要增加面積和層數。此外，擬改劃作「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶的用地面積約為 485.81 平方米，比屬可建屋類別的土地大 12 倍。改劃用途地帶本身並不具備充分的理由，加上申請地點所在之處是環境易受影響的海岸保護區，理據更加薄弱；
- (iv) 根據分區計劃大綱圖中該「海岸保護區」地帶的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬「第二欄」可能會獲城規會准許的用途，而重建屋宇的地積比率、上蓋面積和高度不得超過現有的建築物。倘申請人打算重建現有的屋宇，可向小組委員會提交第 16 條申請，以供考慮；
- (v) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令該「海岸保護區」地帶內有更多土地改劃作其他地帶，破壞該海岸保護區的完整。再者，由於該區的發展密度會增加，現有景觀資源受到的影響也會更大。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；以及

- (vi) 當局備悉有公眾人士因擔心周邊的環境會受到影響而表示不支持這宗申請，而當局亦認為不適宜按申請人的建議把申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶。

26. 副主席繼而請申請人闡述這宗申請。鄭昌盛先生提出以下要點：

- (a) 建議改劃用途地帶，可讓申請地點的屋宇加建一層，將有助增加本港房屋的供應量，符合政府現行的政策。這亦可盡量利用本港稀少的土地資源；
- (b) 在申請地點現有那幢屋宇的樓齡已逾 40 年，結構並不安全。該屋宇有滲水問題，應盡快進行重建，才能改善他的居住環境；
- (c) 這宗申請旨在重建現有的屋宇，並只加建一層(約三呎)，不算過大。擬議的重建項目並非新的發展項目，不會對環境造成負面影響。五個相關的部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 建議改劃用途地帶，只是方便重建現有的屋宇，改善他的居住條件，不會立下任何不良先例；
- (e) 申請地點劃為「海岸保護區」地帶時，政府並未諮詢他，也沒有補償他的經濟損失；以及
- (f) 他一直保護申請地點內的樹木。他曾尋求地政總署樹木組的幫忙，將附近那些被蟲蛀及有危險的樹鋸除。另外，曾經有附近的居民要求他砍伐那些遮擋景觀的樹，被他拒絕，所以引起那些居民的不滿。附近居民指控他砍伐了申請地點內很多樹木，並無事實根據。

27. 對於一名委員問及北區地政專員表示沒有該地段的相關契約文件一事，胡潔貞女士澄清，詳述該地點的契約條件的土

地文件已無法追查，但仍有足夠的土地業權證明文件可證明申請人是申請地點唯一的「現行土地擁有人」。

28. 鄭先生和丁女士回應副主席和一名委員的提問時表示，他們會繼續與子女在重建後的屋宇居住，並無打算把它賣給別人。因為該屋宇每層的樓面面積只有 400 呎左右，所以他們亟需加建一層來增加居住空間，改善他們的居住環境。

29. 林嘉芬女士回應一名委員的提問時闡明，0.01 英畝土地相等於 40.5 平方米土地。

30. 鄭昌盛先生回應一名委員的提問時表示，有關屋宇的覆蓋範圍在重建後維持不變。胡潔貞女士補充，擬建屋宇的覆蓋範圍(即 41.8 平方米)大於契約所訂的可建屋面積(即 0.01 英畝／相等於 40.5 平方米)，但北區地政專員並不反對擬建屋宇的覆蓋範圍訂為 41.8 平方米。

31. 胡潔貞女士回應一些委員的提問時解釋，雖然根據「海岸保護區」地帶的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬「第二欄」可能會獲城規會准許的用途，但這類重建項目的地積比率、上蓋面積和高度不得超過現有的建築物。她表示，按照申請人的建議，重建後屋宇的覆蓋範圍與現有的相同並加建一層，會令有關屋宇的高度和整體總樓面面積增加約三分之一，因此申請人不能就這項建議提出第 16 條申請。

32. 由於申請人再沒有要點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

33. 副主席表示，這宗申請屬第 12A 條申請而非第 16 條申請。委員應考慮如按申請人的建議把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「屋宇(重建)」地帶，會否破壞該「海岸保護區」地帶的完整。

34. 林嘉芬女士回應一名委員的提問時解釋，根據契約條件，舊批屋地一般都沒有任何發展限制。在此情況下，根據規劃及建築制度，有關地段的發展會受法律管限。有關地段的擁有人可興建高度超過三層／8.23 米的屋宇，但一般都會選擇興建新界豁免管制屋宇，因為興建非新界豁免管制屋宇必須向屋宇署提交一般建築圖則，不會獲得豁免。

35. 一名委員指出，從規劃土地用途的角度而言，申請人未能就擬議的改劃用途地帶提出有力的理據。副主席補充，申請人認為擬議重建項目可增加房屋供應量，有助解決本港的房屋問題，但他所提出的理據未能令人信服，因為有關屋宇只供申請人自己使用。與會人士同意拒絕這宗申請。

36. 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 段所載的理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點是「海岸保護區」地帶一個不可或缺的部分，位於船灣海沿岸，很接近「汀角具特殊科學價值地點」。「汀角具特殊科學價值地點」內有一大片矮紅樹木，這片紅樹林的生境有特殊的景觀和生態價值，必須嚴加保護，才能維持這些固有價值。由於紅樹屬易危物種，容易受到毗連地區的發展項目的不良影響，為了保護海岸地區特殊的景觀和生態價值，把「汀角具特殊科學價值地點」周圍的地方劃為「海岸保護區」地帶是適當的做法；以及
- (b) 申請書內沒有提出有力的理據，以支持為進行重建而提出的改劃用途地帶申請，而重建項目更會增加申請地點上現有屋宇的發展密度。倘批准這宗申請，會為其他同類的改劃用途地帶申請立下不良先例，破壞該「海岸保護區」地帶的完整。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/217 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 548 號餘段(部分)、
第 548 號 D 分段(部分)、
第 549 號 D 分段(部分)及
第 549 號餘段(部分)和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/217 號)

簡介和提問部分

37. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 IV。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，理由是申請地點鄰近道路和灌溉水源，復耕潛力高。西貢地政專員對擬議小型屋宇的覆蓋範圍有保留，因為現在的申請涵蓋大量政府土地。小型屋宇的最大覆蓋面積為 700 平方呎，西貢地政專員可按每宗小型屋宇申請的情況，考慮較小的的覆蓋面積；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示擔心該小型屋宇的化糞池所產生的徑流，可能會污染附近流向白沙灣的水道，影響該處的水質。他們亦擔心農地會減少，以及批准這宗申請會立下不良先例。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；

- (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。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但是申請地點和附近都沒有農業活動，而擬議的新界豁免管制屋宇與四周環境亦非不協調。此外，申請地點附近亦曾有同類的新界豁免管制屋宇申請獲批准。雖然西貢地政專員對擬議小型屋宇的覆蓋範圍有保留，但由於這是地政事宜，建議申請人在現在這宗申請獲批准後，聯絡西貢地政專員。至於有公眾意見擔心水質會受到污染，應留意的是，擬議的新界豁免管制屋宇位於集水區外，而且水務署總工程師／發展(2)亦不反對這宗申請。至於農地會減少的問題，雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點一直未有作農業用途，而且申請地點附近同屬一個「農業」地帶的地方，也曾有幾宗小型屋宇申請獲批准。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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二零一六年九月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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：

- 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，他會考慮以建屋牌照或換地的程序處理這宗申請，但他不保證申請人會獲批給額外的政府土地，以發展擬議的小型屋宇，亦不保證會接納申請人交出私人地段。他對擬議小型屋宇的覆蓋範圍亦有保留，因為現在的申請涵蓋大量政府土地。小型屋宇的最大覆蓋面積為

700 平方呎，他可按每宗小型屋宇申請的情況，考慮較小的覆蓋面積；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (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後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/54 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「住宅暨船艇停泊區」地帶的
西貢匡湖居購物中心地下 D 號舖及天階
開設臨時學校(幼稚園)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/SK-HH/54 號)

簡介和提問部分

41. 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) 為批給臨時學校(幼稚園)而有效期至二零一二年九月十八日的規劃許可(申請編號 A/SK-HH/45)續期三年；
- (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，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書，當中兩份由就讀該幼稚園的學童的家長提交，表示支持這宗申請；另外一份則由匡湖居業主立案法團提交，表示關注交通問題。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這個臨時用途可再予容忍三年。關於匡湖居業主立案法團關注的交通問題，申請人指出，在提交對上一次的規劃申請時，曾呈交一份由一家交通及運輸規劃顧問公司所擬備的交通報告，並一直有嚴格落實該份報告提出的建議和行動。運輸署署長不反對這宗續期申請，而其他經諮詢的相關政府部門對這宗續期申請亦沒有負面意見。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請人須在規劃許可有效期內落實其擬議的交通安排；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展涉及的土地問題；
- (b) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (c) 留意屋宇署署長的意見：
 - (i) 申請所涉及的擬議工程須符合《建築物條例》及相關規例的規定；
 - (ii) 須按照《建築物(規劃)規例》第41條和《1996年提供火警逃生途徑守則》的規定，提供足夠數量的出口；
 - (iii) 須按照《建築物(規劃)規例》第72條的規定，提供無障礙的通道，包括提供暢通易達而無分性別的水廁；
 - (iv) 須按照《建築物(規劃)規例》第31和第36條，在辦公室、洗手間和茶房提供天然照明和通風設施；
 - (v) 申請人須委任一名認可人士，準備須提交屋宇署的資料；
 - (vi) 須提醒申請人該幼稚園須符合建築物安全規定和發牌當局可能附加的其他相關規定；以及
 - (vii) 批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物，該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築工程。

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請處所所在的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；以及
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，擬議的西貢公路第一期改善工程計劃的施工範圍十分接近申請處所。根據該項工程計劃，西貢公路將會向申請處所的方向擴闊，申請處所前面將會設置隔音屏障。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/92 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的將軍澳第 22 區魷魚灣村路的政府土地興建分層住宅(部門宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/92 號)

45. 秘書報告，英環香港有限公司、邁進土木結構工程顧問有限公司和禮信工程顧問有限公司是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這三家顧問有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

46. 秘書亦報告，申請人於二零一二年八月二十日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間重新評估有何方法可盡量減低對申請地點現有樹木的影響，以回應規劃署城市設計及園境組所提出的意見。

47. 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YP/17 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，把大埔馬窩路 43 號第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段、第 56 號、第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、第 443 號餘段及第 445 號和毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/17 號)

48. 秘書報告，申請人於二零一二年八月九日要求小組委員會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間回應相關的政府部門就這宗申請提出的意見。

49. 秘書亦報告收到御峰苑業主委員會兩封日期分別為二零一二年八月二十八日和二零一二年九月四日的信。該兩封信夾附了合共 575 封由新峰花園居民提交的信，那些信內容劃一，

都是反對這項延期要求，並要求當局永久禁止在有關地點發展靈灰安置所的規劃申請，以及把該劃為「綠化地帶」的地點恢復原狀，但信中並沒有說明反對理由。該兩封信已在會上呈上，供委員考慮。

50. 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的資料。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／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、錢敏儀女士及陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-MTL/1 擬在劃為「農業」地帶的
上水料壆村第 93 約的政府土地
闢設臨時政府垃圾收集站(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-MTL/1 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時政府垃圾收集站，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 8 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提出意見的公眾人士支持闢設擬議的垃圾收集站，認為可令村民的生活更為方便。區內人士方面，北區民政事務專員收到料壘村的原居民代表和居民代表表示支持這宗申請的意見，上水鄉事委員會主席和現任的區議員則已表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。當局並沒有收到區內或公眾人士對這宗申請的反對／負面意見。

52. 一名委員詢問為何這宗申請的臨時用途為期五年而其他申請的用途則為期三年。秘書解釋，擬議的政府垃圾收集站在「農業」地帶內屬第二欄用途，本可獲批給永久性的規劃許可，但申請人打算申請為期五年的臨時許可。

商議部分

53. 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，有效期為五年，至二零一七年九月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；

- (d) 就上述(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

54. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 須就申請政府撥地一事聯絡地政總署北區地政專員。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-STK/4 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角担水坑村第 40 約地段第 151 號 G 分段第 2 小分段闢設公共停車場(私家車)，並進行擬議填土作農業用途及闢設公共停車場(私家車)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-STK/4A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設公共停車場(私家車)進行填土作農業用途及闢設公共停車場(私家車)的建議；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中重點載述如下：

- (i) 運輸署署長表示，由於申請人沒有提供足夠資料，令該署無法評估擬議的發展項目在施工和運作期間對交通可能造成的影響，所以現階段不支持這宗申請。擬議的發展項目包括闢設八個私家車泊車位，而擬議的車輛出入口通道會設於設有交通燈的路口附近。考慮到該停車場在施工和運作期間所帶來的交通量，他認為申請人必須證明擬議的車輛出入口通道安排不會對沙頭角公路與沙河路交界處的交通造成不良影響，同時亦不會影響沙頭角公路行人徑的行人往來；
- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，申請地點位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。根據地政總署於二零一一年九月攝得的航攝照片及「邊境禁區的土地規劃－可行性研究」的資料，申請地點本身是植林區。據該署於二零一二年三月進行實地視察時所見，有跡象顯示曾有人在申請地點及附近的地方填土和清除植物，填土的物料是拆建廢料，不適合作農業用途。雖然該署無法確定這些填土工程與這宗申請是否有關，但若城規會批准這宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵人們在發展計劃／規劃申請獲得批准前進行違例地盤清理／填土活動；
- (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。據規劃署於二零一二年五月二十四日進行的實地視察所見，申請地點空置，並鋪上碎屑及建築廢料。該處四周分別是沙頭角公路、樹叢、一條河及警署，所在的地區具鄉郊特色。規劃署比較於二零一零年八月三日和二零一一年九月八日攝得的航攝照片和最近實地視察

所見的情況後，發現該處的植物及樹叢已被清除，取而代之是一些填料，由此可見，申請地點及毗連地區的景觀資源和特色已被干擾。此外，有關的填土工程及擬議的停車場與附近的鄉郊特色並不協調，而且那些填料（包括碎屑及建築廢料）也不適合作擬議的農業活動。申請地點所在的「綠化地帶」可作為綠化緩衝區，隔開毗連的政府、機構或社區用途及沙頭角公路，若批准這宗申請，會立下不良先例，產生鼓勵作用，令附近出現更多填土活動及臨時停車場，導致「綠化地帶」及鄉郊的環境變差；以及

- (iv) 警務處處長反對這宗申請，因為申請地點十分接近沙頭角公路與沙河路之間的主要交界處。由於沙頭角公路是通往沙頭角管制站及沙頭角邨的唯一車輛通道，而該條路現時的交通已十分繁忙，在周末期間尤然，若申請地點發展成擬議的公共停車場，當進出停車場的車輛迴轉時，難免會造成更嚴重阻塞；再者，該路段南行線微曲，加上駛經沙頭角公路的重型貨車也不少，這種情況會對其他道路使用者構成危險。在周末期間，沙頭角地區的遊人、騎單車者或遠足者數目會增加，屆時，沙頭角公路近申請地點的路段兩旁的行人通道會滿是行人，若在該行人通道中間施工，興建擬議的公共停車場，會影響行人的安全。

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共收到六份公眾意見書。兩名北區區議員及一名市民表示支持這宗申請，認為擬議的公共停車場有利於該區的居民及遊人。不過，嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港則反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作

為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。若批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例；

- (ii) 他們進行實地視察時發現，申請地點有多處地方已進行填土，並鋪上磚塊及建築廢料。若申請人是採用「先破壞，後發展」的手法以期取得城規會的規劃許可，這種行為絕不能接受；
 - (iii) 申請地點大部分位於紅樹林地區，若闢設擬議的公共停車場，便須清理該處的紅樹，可能會影響該區的生態和景觀；以及
 - (iv) 若該區長期缺乏泊車設施，當局便須劃出地方興建足夠的永久泊車設施，以免臨時泊車設施造成不良影響。
- (e) 區內人士方面，民政事務總署北區民政事務專員收到三名担水坑村代表表示支持這宗申請的意見，此外亦收到另一名担水坑村代表及三名山咀村代表的意見，表示對這宗申請沒有意見。
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 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) 二零一二年六月十五日，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以便規劃署有多些時間進行進一步調查，以確定這宗申請有否涉及違例發展。調查完成後，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控指出，申請地點的碎屑和瓦礫已被清除，大部分地方都為植物所覆蓋，未見有《城市規劃條例》所指的違例發展。因此，這宗申請並不屬於「先破壞，後建設」的個案；

- (ii) 申請地點位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的公共停車場不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，但這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；
- (iii) 申請地點所在的「綠化地帶」可作為綠化緩衝區，隔開毗連的用途及沙頭角公路。擬議的填土工程及公共停車場與附近的鄉郊特色並不協調，若批准這宗申請，會立下不良先例，產生鼓勵作用，令附近出現更多填土活動及臨時停車場，導致「綠化地帶」及鄉郊的環境變差。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；
- (iv) 申請人未有證明擬議的車輛出入口通道安排不會對沙頭角公路與沙河路交界處的交通造成不良影響，以及不會影響沙頭角公路行人徑的行人往來。由於這方面的資料不足，運輸署署長不支持這宗申請。此外，擬設於申請地點外的車輛出入口通道會穿越一塊政府土地，該塊土地已撥給當局進行水管工程。該項工程暫定於二零一三年二月展開，至二零一三年六月完成(文件的圖 A-2)，屆時發展項目的工程和該項工程在配合上可能會有問題；
- (v) 沙頭角公路是通往沙頭角管制站及沙頭角邨的唯一車輛通道，該條路現時的交通已十分繁忙，在周末期間尤然。擬議的公共停車場建成後，進出停車場的車輛迴轉時，會阻塞交通；再者，該路段南行線微曲，加上駛經沙頭角公路的重型貨車也不少，這種情況會對其他道路使用者構成危險。在周末期間，沙頭角地區的遊人、騎單車者或遠足者數目會增加，屆時，沙頭角公路近申請地點的路段兩旁的行人通道會滿是行人。因此，在擬

議的位置關設公共停車場，會影響行人的安全。就這方面而言，警務處處長反對這宗申請；以及

- (vi) 有公眾意見表示反對這宗申請，主要因為有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會立下不良先例和對附近的環境造成不良影響。

56. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 一名委員表示沙頭角公路狹窄，交通又十分繁忙，加上沙頭角的遊人數目日漸增多，若在沙頭角公路旁關設擬議的公共停車場，會構成行人安全問題。因此，這名委員不支持這宗申請。

58. 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) 這宗申請所提出的發展並不符合該區「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。這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 沒有足夠資料證明這宗申請提出的發展不會對附近地區的交通造成不良影響，以及不會危及其他道路使用者(包括踏單車者及行人)的安全；以及
- (c) 沒有足夠資料證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成嚴重影響。擬議的填土工程及公共停車場(私家車)與附近的鄉郊特色並不協調，若批准這宗申請，會立下不良先例，並產生鼓勵作用，令附近出

現更多填土活動和臨時停車場，導致「綠化地帶」及鄉郊的環境變差。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/12 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第293約多個地段及毗連政府土地興建16幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及關設私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/NE-TKP/12B號)

59. 秘書報告，申請人於二零一二年八月二十四日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間擬備進一步的詳細資料，以回應規劃署城市設計及園境組、環境保護署、渠務署及漁農自然護理署所提出的具體意見。

60. 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，而由於小組委員會已批准延期共六個月，因此這次延期應是最後一次，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 13 至 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/481 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約地段第1600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-LYT/481A號)

A/NE-LYT/482 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 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-LYT/482A 號)

A/NE-LYT/483 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/483A 號)

A/NE-LYT/484 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1597 號 F 分段、
第 1599 號 C 分段及第 1600 號 N 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/484A 號)

A/NE-LYT/485 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/485A 號)

A/NE-LYT/486 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/486A 號)

簡介和提問部分

61. 小組委員會知道這六宗申請的性質類似，而且各申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，因此同意可一併考慮這六宗申請。

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片簡介這六宗申請，並按各有關文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各有關文件的第 10 段及附件 V。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」)不支持這六宗申請，因為各申請地點及附近地區的復耕潛力高。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六宗申請有些保留。他知道申請人將興建一條五米的車輛通道／緊急車輛通道通往各申請地點，但並沒有提交資料說明擬建的車輛通道／緊急車輛通道的路線，亦沒有提交樹木勘查報告，故此當局未能確定現有的樹叢會受到什麼影響。此外，申請人亦沒有就擬建的小型屋宇提交美化環境建議；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這六宗申請，當局各收到一份公眾意見書。這六份公眾意見書的內容相同，由一名原居村民提交，表示由於已有 13 幢小型屋宇要發展(包括這六宗申請提出興建的六幢小型屋宇)，為免對毗鄰地區造成負面影響，城規會及相關的政府部門應監察有關設置消防裝置、緊急車輛通道、美化環境及排水設施的情況；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員也收到區內人士的意見。簡頭村的原居民代表表示反對這六宗申請，理由是擬建的小型屋宇位於簡頭村的「鄉村範圍」外。另外，粉嶺區鄉事委員會主席則表示沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據各有關文件第 12 段所作的評估，規劃署並不反對這六宗申請。雖然漁護署署長關注到各申請地點的復耕潛力高，但規劃署知道各

申請地點現時長滿雜草，並無重要植物。對於總城市規劃師／城市設計及園境表示申請人沒有提交樹木勘查報告及美化環境建議，以致未能確定景觀所受到的影響，規劃署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。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的擬議車輛通道／緊急車輛通道的路線問題，規劃署建議在規劃許可加入另一項附帶條件，規定申請人設置符合消防處處長要求的消防通道。消防處處長收到地政總署轉介的正式小型屋宇申請後，便會就消防安全規定提供意見。運輸署署長對於擬議的車輛通道沒有意見。至於區內人士關注到擬建的小型屋宇位於簡頭村的「鄉村範圍」外，其實，如各有關文件的圖 A-2 所示，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全(100%)位於簡頭村的「鄉村範圍」內，只有編號 A/NE-LYT/484 的申請提出興建的小型屋宇不然，該幢小型屋宇的覆蓋範圍有約 65.7% 位於簡頭村的「鄉村範圍」內。為了解決公眾所關注的消防安全、排水及景觀問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水及美化環境建議，以及設置消防通道、滅火水源和消防裝置。

63. 委員並無就這六宗申請提出問題。

商議部分

64. 錢敏儀女士回應一名委員的問題時表示，已加入指引性質條款(d)項，提醒申請人通往發展項目的擬議通道，並不構成申請的一部分，申請人須視乎情況所需，就興建該擬議通道向城規會申請規劃許可。

65. 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，批准這六宗申請。有關的規劃許可有效期均至二零一六年九月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可各須附加下列條件：

- (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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。
- (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後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符

合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/489 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第 76 約地段第 1677 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/489 號)

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力高。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留。在申請地點東北面現有一條水道，而毗鄰申請地點的部分水道似乎已被填滿，並改裝而成地下排水管；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有具體意見，而另一份由嘉道理農場暨植物園公司提交，關注到這宗申請不符合「農業」地帶

的規劃意向。倘批准這宗申請，會令「農業」地帶內有更多同類申請，以致農地流失，並對附近的農耕活動造成不良影響。為了保障關乎食品供應的重大公眾利益，香港的農地面積不應進一步縮減。政府應採取所有可行的步驟保護香港的農地，確保食品的供應穩定。民政事務總署北區民政事務專員收到嶺皮村居民代表和原居民代表的支持意見；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。就漁護署署長關注到申請地點的復耕潛力高的問題，須注意的是申請地點位於馬尾下嶺咀「鄉村式發展」地帶及嶺皮村村落的西面，而擬建小型屋宇整個覆蓋範圍位於同一村落的「鄉村範圍」內。為解決渠務署總工程師／新界北關注毗鄰申請地點的水道問題，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渠務建議。此外，申請人應按照渠務署總工程師／新界北的建議，在擬議小型屋宇發展項目的覆蓋範圍與地下排水渠的最近端之間須留有最少三米的距離。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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二零一六年九月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

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

70. 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／新界北的下列意見：

- (i) 有關的排水建議須包括如何把現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流予以阻截，並經合適的排放點排走；
- (ii) 在擬議小型屋宇發展項目的覆蓋範圍與毗鄰申請地點地下排水渠的最近端之間須留有最少三米的距離；以及
- (iii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (iii) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；

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

(d) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符

合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/490 為批給在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)及第 580 號餘段和毗連政府土地經營臨時零售商店(建築材料及五金)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/490 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 為批給編號 A/NE-LYT/388 的申請有關經營臨時零售商店(建築材料及五金)的規劃許可(有效期至二零一二年九月十八日止)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (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。該份公眾意見書由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為能夠切合有關村民的需要。區內人士方面，北區民政事務專員收到軍地原居民代表的意見，表示反對這宗申請，因為重型車輛(例如貨櫃車或混凝土車)進出申請地點，會令沙頭角公路交通擠塞，而且申請地點的沙倉會產生塵埃，影響附近的村屋及住宅；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這個臨時用途可再予容忍三年。關於區內人士提出的反對意見，據悉環境保護署署長在過去三年都沒有收到關於申請地點的任何投訴。要處理區內人士所關注的問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件，監察有關情況；

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可續期之前，必須移走超出申請地點範圍的臨時構築物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 把申請地點東面及北面的界線後移，使之與軍地河堤岸的頂部保持 3.5 米的距離，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須適當地維持申請地點各項根據先前編號 A/NE-LYT/388 的申請實施的紓減環境影響措施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須適當地保養申請地點那些根據先前編號 A/NE-LYT/388 的申請設置的車輛通道、停車場、上落客貨區及車輛迴轉通道；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建

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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，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) 就上述(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

74. 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，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；
- (b) 留意地政總署署長的意見，若這宗申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人須向地政總署申請短期豁免書及短期租約，以便把加建的構築物及違例佔用政府土地的情況納入規範，但該署不保證必會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該署批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (c) 留意消防處處長的意見；
 - (i) 倘在擬議的地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則租戶須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大樓 9 樓策劃組)審批。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；此外，平面圖上亦須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置。
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 現有的水管會受到影響，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍

(見附圖)，供水務署使用。水務監督和其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕車隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。若申請人不劃出水務專用範圍，發展商必須承擔受擬議發展項目影響的水管的改道工程費用；

- (ii) 為供水給有關的發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 倘那些現時在已批租的土地上的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，不得指定作這宗申請獲批准的用途；以及
 - (ii) 如有需要，屋宇署可根據該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；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點現有樹木的狀況大致良好，但西面邊界的地方仍可種植樹木；以及
- (h) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/388 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯
第 77 約地段第 1403 號餘段(部分)
經營臨時露天存放五金、工具及貨櫃
(作辦公室及貯存工具用途)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/388 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 申請臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具用途)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有具體意見，而另一份由嘉道理農場暨植物

園公司提交，關注到這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。倘批准這宗申請，會令「農業」地帶內有更多同類申請，以致農地流失，並對附近的農耕活動造成不良影響。為了保障關乎食品供應的重大公眾利益，香港的農地面積不應進一步縮減。政府應採取所有可行的步驟保護香港的農地，確保食品的供應穩定。北區民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。透過落實規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間，將可解決環保署署長所關注的問題。此外，在過去三年，沒有收到涉及申請地點的污染投訴。建議申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減潛在的影響。就公眾關注農地可能流失的問題，漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有強烈意見，因為申請地點用作露天貯物已有數年。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 一名委員詢問，如何能解決在文件第 12.5 段所提及有關北區地政專員的關注問題(即現有構築物的總覆蓋面積已超出目前這宗申請所訂明的規定)。錢女士答稱，申請人須按照所提交的平面圖，重置現有的構築物，而且規劃署已建議訂定指引性質的條款(d)項，提醒申請人向北區地政專員申請短期豁免書，把已搭建的構築物納入規範。

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年九月七日止，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，不得於下午五時至上午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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (d) 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》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車在申請地點作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十月十九日或之前)設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零一三年三月七日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒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；以及
- (m) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了密切監察申請人履行有關申請條件的情況；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；
- (d) 留意地政總署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，以便把已搭建的構築物納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由坪輦路通往申請地點的通道都不是由路政署維修保養；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火標準；
- (g) 留意消防處處長的下列意見：
 - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而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棚舍)，則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，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備消防裝置的平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
 - (ii) 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
 - (iii) 此外，為履行設置滅火筒的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；以及
- (i) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/761 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心地下 5A 舖
經營商店及服務行業(油漆店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/761D 號)

80. 秘書報告，消防處處長就申請人於二零一二年七月十三日所提交的最新補充資料提出意見，表示申請人須提供有關一些油漆製品的確實成分、數量和存放地點的資料，以便當局制訂簽發危險牌照的條件。申請人於二零一二年九月三日要求城規會再延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備進一步資料，回應消防處處長提出的意見。消防處處長原則上不反對這項延期要求。

81. 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一個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於小組委員會已批准延期共八個月，因此，這是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

[曹榮平先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/787 擬在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心 2 樓 X 室
開設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/787 號)

簡介和提問部分

82. 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) 擬開設的辦公室；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書，一份由協興工業中心業主立案法團提交，表示倘威力工業中心的業主沒有提出反對，而擬開設的辦公室又不會對鄰近的建築物造成不良影響，則不會反對這宗申請。另一份意見書由一名市民提交，表示沒有意見。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。當局亦沒有收到反對這宗申請的公眾意見。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年九月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，

而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，提交空氣質素評估報告，並落實該報告所建議的適當紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該辦公室與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到不良影響；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，

了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的
規劃許可附帶條件。

議程項目 24 及 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/520 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣蝦地下村第 26 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/520A 號)

A/TP/521 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣蝦地下村第 26 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/521A 號)

86. 小組委員會知道這兩宗申請性質類似，兩個申請地點又十分接近，都位於同一「綠化地帶」內，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

87. 秘書報告，申請人要求城規會延期兩個月才就這兩宗申請作出決定，因為他們的工程師已完成申請地點的地形研究，需要時間設計護土牆，擬備排水建議和美化環境建議，以及進行探土工程，以支持他們的申請。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這兩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(即前後共有四個月)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／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、錢敏儀女士和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、錢女士和陸先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生及馮智文先生此時獲邀出席會議。]

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-PN/37 在劃為「農業」地帶的
元朗白泥第 135 約地段第 80 號(部分)、
第 81 號(部分)及毗連政府土地
經營臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/37 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的臨時康體文娛場所(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人以環境理由反對這宗申請。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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。對於有市民提出反對意見，環境保護署署長並不反對這宗申請。

90. 一名委員詢問規劃署如何就規劃申請制定所需諮詢的政府部門名單，黎先生在回應時表示，規劃署會根據申請的性質及所需的專家意見類別，以決定諮詢哪些部門。

商議部分

91. 黎先生在回應一名委員的提問時表示，根據申請人提交的申請書，由於大部分訪客會乘坐綠色專線小巴而非私家車前往釣魚場，因此申請地點並無提供泊車位。他補充說，警務處處長並沒有從交通角度對這宗申請提出負面意見。

92. 一名委員表示，由於通往釣魚場的通道(即稔灣路)是單線雙程行車，而申請地點附近只有少數泊車位，因此前往釣魚場的訪客十分清楚交通設施方面的限制，多數不會乘坐私家車前往該處。該名委員表示，由於白泥一直用作釣魚場及其他同類用途，並沒有帶來嚴重的交通問題，因此這宗申請所涉的釣魚場可再予容忍三年。另一名委員同意批准這宗申請，但建議運輸署在稔灣路進行一些道路改善工程。蕭鏡泉先生在回應時澄清，稔灣路不屬於運輸署的管理範圍，而運輸署已建議申請人在申請地點提供一個上落客貨車位，並訂為指引性質的條款(載於文件第 12.2(f)段)。副主席亦同意這宗申請所涉的釣魚場可再予容忍三年，以善用申請地點作康樂用途，而非讓申請地點空置。

93. 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，至二零一五年九月七日止，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，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，就申請地點上現有的排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

94. 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) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行有關條件的進度；
- (c) 倘規劃許可再次由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交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這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意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租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾發出批准書編號 MT/LM 14530，准許在申請地點東南面角落的地段第 81 號搭建農用構築物。然而，當局未有批准在申請地點搭建兩個指定用作避雨亭的構築物，亦沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地批予許可。元朗地政處已收到短期豁免書／短期租約的申請，以便把申請地點現有的違例構築物納入規範。申請地點可經區內位於政府土地上的一條車路前往稔灣路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請人如獲批予規劃許可，元朗地政處會繼續處理申請人提交的短期租約及短期豁免書申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。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及條件，包括支付地價或費用等；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即由稔灣路通往申請地點的現有通道不屬於運輸署的管理範圍。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清同一條道路／小路／路徑

的管理及維修保養責任誰屬。該署建議申請人在申請地點提供一個上落客貨車位；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即擬議通道安排須取得運輸署的許可，而申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及稔灣路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須替換申請地點內枯死及嚴重傾斜的樹木；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取適當措施，以免擬議用途在運作期間產生可能影響附近魚塘及養魚活動的滋擾及環境衛生問題；
- (j) 留意消防處處長的下列意見：
 - (i) 須向消防處處長提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。申請人為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，須參考就易燃物品露天存放場訂定的以下規定：
 - a. 須提供由一個兩立方米消防水缸供水的經改裝喉轆系統。另須提供足夠的喉轆，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達每幢建築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則上清楚標明；
 - b. 須按佔用用途的需要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標明；以及
 - c. 須按照英國標準 5839：第 1 部分：2002+A2：2008 及消防處通函第 1/2009 號所載規定，為整幢建築物安

裝火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置。

- (ii) 申請人爲擬議構築物擬訂消防裝置建議時，須參考有關的規定，即其他貯物區、開放式棚架或密封構築物的總樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標明；
 - (iii) 此外，須告知申請人平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；申請人須澄清申請是否涉及任何經改裝的貨櫃；而平面圖須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置；以及
 - (iv) 申請人若擬申請豁免安裝上述若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；
- (k) 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乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請人須爲擬議用途申領牌照，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規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》

第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及

- (1) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請人如在工程期間發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處。

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-PS/389 在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 1630 號餘段、第 1631 號餘段(部分)、第 1633 號餘段(部分)、第 1634 號、第 1635 號餘段、第 1635 號 A 分段餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1712 號餘段(部分)、第 3206 號餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號餘段、第 3230 號至第 3235 號、第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部分)、第 3239 號(部分)、第 3240 號、第 3241 號(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3339 號(部分)、第 3340 號至第 3350 號、第 3351 號餘段、第 3352 號餘段、第 3370 號至第 3376 號
臨時露天貯存建築材料和機械、貯存工具和零件，以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/389 號)

簡介和提問部分

95. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的一家附屬公司提出。符展成先生和黎慧雯女士現時與新鴻基公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉黎女士已就不出席會議致歉。至於符展成先生，小組委員會認為其涉及直接的利益，同意應請他避席。

[符展成先生此時暫時離席。]

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關臨時露天貯存建築材料和機械、貯存工具和零件，以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)的申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及／或有關通道附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。根據環保署署長的記錄，二零零九年有一宗關於環境方面的投訴，指申請地點的工場內一個雪櫃的泵和機件發出噪音。工場經營者其後因應當局提出減低噪音的要求，把泵蓋上，投訴人對這樣的安排表示滿意；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。為回應環保署署長所關注的問題，紓減對環境可能造成的影響，規劃署建議在規劃許可加入一些附帶條件，包括限制作業時間、禁止在星期日及公眾假期作業、禁止進行工場活動，以及要求申請人闢設邊界圍欄。這些措施均可減低對周邊環境的潛在滋擾。若申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點上的違例

發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要實施環境保護署發出的《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，以盡量減低對附近的易受影響設施可能造成的影響。雖然申請地點曾涉及一宗關於噪音滋擾的投訴，但當時的噪音乃來自申請地點上的一個雪櫃，經營者其後已把該雪櫃的泵和機件蓋上，投訴人對這樣的安排亦表示滿意。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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，至二零一五年九月七日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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件、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須一直把申請地點現有的水管兩邊的地方(由水管中線起計 1.5 米內的範圍)劃為水務專用範圍；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十月十九日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，設置所建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月七日或之前)，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；
- (n) 就上述(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；

- (p) 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)、(m) 或 (n) 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
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現存於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目，包括露天存放循環再造物料。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 規劃許可倘因申請人不履行附帶條件而再次遭撤銷，申請人日後再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，事先未經政府批准，不得搭建構築物。改變申請地點的用途，會違反相關的修訂租約和批准書的條款。除了地段第 3371 和第 3373 號外，當局並無批准在其他地段搭建指明的構築物以用作貯物處、遮蔽處、地盤辦公室、廁所、員工食堂和警衛室。申請地點緊連通往青山公路－洪水橋段的亦園路。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有

通行權。倘這宗申請獲得批准，土地擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規範。現有的佔用人亦須向元朗地政處申請佔用該政府土地。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (f) 實行環境保護署發出的《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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接亦園路與申請地點的擬議通道安排，須由運輸署給予意見和得到該署的批准。倘運輸署同意擬議的車輛進出口通道安排，申請人須按照路政署的最新標準圖則 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），在近亦園路的道路出入口關設車輛進出口通道。申請人並須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰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和亦園路的通道；
- (i) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，對於整體樓面面積少於 230 平方米的密封式構築物，申請人須參考下列規定：
 - a. 遵照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN 1838，為整幢樓宇裝設足夠的應急照明設施；

- b. 遵照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號的規定，設置足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - c. 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002+A2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - d. 裝設由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則上清楚標示；
 - e. 根據樓宇使用的性質，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標示；
 - f. 遵照英國標準 EN 12845：2003 及消防處通函第 3/2006 號，為整幢樓宇裝設花灑系統。用途分類及花灑泵房容量、花灑入水口及花灑控制閥組須在圖則上清楚標示。
- (ii) 為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，對於易燃物品露天存放場(例如回收場)，申請人須參考下列規定：
- a. 裝設由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則上清楚標示；

- b. 根據樓宇使用的性質，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標示；以及
 - c. 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002+A2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- (iii) 為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，對於其他貯物場、開放式棚架或密封構築物，倘其整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，申請人須參考有關規定，包括根據樓宇使用的性質，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標示；
- (iv) 此外要告知申請人，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和使用性質；申請人須遵守「露天貯存用地良好作業指引」的規定；以及擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示；
- (v) 另外，申請人若擬申請豁免安裝上述某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現於申請地點的構築物。申請人須留意下列各點：
- (i) 倘那些現時在已批租土地上的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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途；

- (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士為統籌人，統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 關於上述(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，必須在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受影響，申請人必須把現有水管兩邊的地方(由水管中線起計1.5米內的範圍)劃為水務專用範圍，供水務署使用。該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得貯物或泊車。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，應可帶同所需裝備並駕車隨時自由進出該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。水務專用範圍內不得種植任何樹木／灌木，未得水務署同意，亦不得改變該範圍現有的狀況。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/79 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏第 375 約地段第 957 號餘段
經營臨時商店及服務行業(建築顧問服務)及
附屬私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/79 號)

[符展成先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

100. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(建築顧問服務)及附屬私家車停車場，為期三年；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。

101. 一名委員知道這宗申請提出的用途是「商店及服務行業」，故詢問是否包括商店。簡先生回應時澄清，擬議的用途並沒有商店成分。他解釋，「商店及服務行業」是一個概括用途名稱，在提出規劃申請時使用，申請人已表明其擬議的用途只涉及提供建築顧問服務，申請地點不會有任何商店。

102. 一名委員詢問，倘這宗申請獲批准，申請人是否可在申請地點存放建築材料樣本。簡先生回應說，文件第 12.2(d)段載有規劃署建議的一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點存放任何建築材料或把該處用作工場。

商議部分

103. 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，至二零一五年九月七日止，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，不得於星期一至五下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六中午十二時至早上九時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放建築材料或把該處用作工場；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只准停泊／存放根據《道路交通條例》獲發有效牌照的私家車；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，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(即在二零一三年六月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途。申請人須立即採取行

動，中止這些發展項目／用途及清拆這些未獲規劃許可的構築物；

- (b) 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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，根據他於二零一二年七月三十一日進行實地視察時所見，申請地點內搭建了一些構築物，其中一個構築物有少部分跨進了毗連的私人地段。由於這宗規劃申請並不涉及那個毗連的私人地段，而且他留意到現有那些構築物的總覆蓋面積比這宗規劃申請所建議的為大，高度亦然，所以他假定申請人會清拆那些現有的構築物，並會根據擬議發展藍圖的發展時間表來發展申請地點。有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以取得豁免，可以在有關地段搭建那些構築物。他告知申請人，屯門地政專員要收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮短期豁免書建議，但該處不保證在收到申請後必會批准申請，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括收取豁免書費用、按金及行政費；
- (d) 留意環境保護署署長關於污水排放方面的建議，申請人必須按照《水污染管制條例》的規定，收集、處理和排放申請地點的廢水。待申請地點設有鄉村污水收集系統後，申請人須將申請地點的全部污水排放到污水渠；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於文件附錄 II；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關意見載於文件附錄 II；

- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須在工程進行期間設法保護申請地點現有的樹木(如有的話)，以及盡量減低對那些樹木造成的負面影響。如無法避免影響那些樹木，有關的認可人士須根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號，先向相關當局提交砍伐樹木／移植樹木建議，以徵詢其意見；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於文件附錄 II。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/418 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段及第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎修理區連附屬食堂及地盤辦公室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-ST/418 號)

簡介和提問部分

105. 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) 為批給編號 A/YL-ST/375 的申請有關關設臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎修理區連附屬食堂及地盤辦公室的規劃許可(有效期至二零一二年九月十八日)續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，並不支持這宗申請，因為這項臨時發展涉及貨車和貨櫃車出入，而且在申請地點外圍的 100 米範圍內，有易受影響的用途(民居)，最接近者就在青山公路－新田段對面，即申請地點東北面約 38 米處，預料這些鄰近申請地點的住宅用途會受到環境方面的滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這個臨時用途可再予容忍三年。關於環保署署長的反對意見，雖然最接近申請地點的民居就在申請地點東北面約 38 米處，但那些民居與申請地點之間有一條溝渠和青山公路－新田段隔開；況且，過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而區內人士亦沒有提出反對這宗申請的意見。為回應環保署署長關注的問題和減輕對附近地區環境的潛在影響，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、規定申請人維修保養所鋪築的地面和設置邊界圍欄。倘申請人不履行任何一項規劃許可附帶條件，批給的規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，也會告知申請人要遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。

106. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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，不得於星期一至星期六晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期晚上六時至早上十一時在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點所鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點內所栽種用以美化環境的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點與石湖圍路之間的車輛通道／車輛進出口通道，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 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這項臨時發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途。申請人須立即採取行動，中止這些發展項目／用途，並清拆未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括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。當局沒有批出許可，准予搭建所指明的構築物以用作

地盤辦公室、食堂和車胎修理區，亦沒有批准申請人佔用申請地點內的政府土地(約 690 平方米，但有待查證)。從申請地點前往石湖圍路，須經過一小段政府土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會有通行權。該處已收到申請人要求批出短期豁免書以把申請地點的違例事項納入規範的申請。該處會繼續處理有關的短期豁免書申請。現時所涉政府土地的佔用人亦須就佔用政府土地向元朗地政處提出申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准，如予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法及採取所需的措施，避免污染附近水道的水質；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見詳載於文件附錄 VI；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而建築署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作為臨時建築)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物都須設有緊急車輛通道。屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見詳載於文件附錄 VII；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他認為那些構築物須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。消防處處長的意見詳載於文件附錄 VIII。申請人若擬申請豁免設置文件附錄 VIII 所規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，有關意見詳載於文件附錄 IX；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人若經營任何一類會對公眾開放的食物業，必須取得該署發出的正式食物牌照。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/420 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 155 號(部分)及
第 157 號和毗連政府土地
闢設臨時停泊待售吊臂車連附屬維修工場的
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-ST/420 號)

簡介和提問部分

109. 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) 為批給闢設臨時停泊待售吊臂車連附屬維修工場的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/374，有效期至二零一二年九月十八日)續期三年；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，不支持這宗申請，因為有關的臨時發展涉及吊臂車往來活動，而且距離申請地點邊界 100 米內的範圍有易受影響的用途(民居)。最接近的民居位於青山公路—新田段對面，距離申請地點東北面約 20 米，預計有關發展會對附近的住宅用途造成環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可再予容忍三年。至於環保署署長反對申請方面，雖然最接近的民居距離申請地點北面約 20 米，但青山公路—新田段把民居與申請地點分隔。當局過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴，區內人士也沒有對這宗申請提出反對。為解決環保署署長所關注的問題及減少對附近地方可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，以及要求申請人保養鋪築的地面和設置邊界圍欄。倘申請人未能履行任何一項規劃許可附帶條件，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。另外，申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響；

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 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，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所鋪築的地面須時刻加以保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點與青山公路－新田段之間的車輛通道／車輛進出口通道須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的攝影記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)提交有關在面向青山公路－新田段的地方關設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)在面向青山公路－新田段的地方關設緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (k) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)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，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月十八日或之前)在申請地點邊界設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未能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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及有關的臨時發展的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。當局未有批准在申請地點搭建指定用作地盤辦公室及附屬維修工場的構築物，也沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地(約 66 平方米，有待查

證) 給予許可。有關的附屬工場已侵佔位於地段第 157 號及第 158 之間的一塊狹長政府土地。申請地點與青山公路－新田段直接相連。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。元朗地政處已收到並正辦理擬把申請地點內的違例情況納入規範的短期豁免書及短期租約申請。該處會繼續處理有關的短期豁免書／短期租約申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 須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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(詳載於文件附錄 VI)；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他原則上不反對申請，但申請人必須移除申請地點上的違例構築物。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。看來這是政府清除這類構築物的好機會。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他法例採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。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，須在提交建築圖則階段由建築事務監督釐定發展密度。屋宇署會在申請人提交正式建築圖則的階段對有關建議提出詳細意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，申請人必須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面

圖，以供審批。消防處處長的意見詳載於文件附錄 VII。申請人若擬申請豁免提供文件附錄 VII 所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

(g) 留意機電工程署署長的意見(詳載於文件附錄 VIII)。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/805 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 226 號、第 227 號、第 233 號、第 231 號 B 分段、第 581 號、第 230 號、第 222 號餘段、第 228 號、第 224 號 C 分段、第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 D 分段、第 223 號、第 222 號 A 分段第 1 小分段、第 222 號 B 分段、第 222 號 A 分段餘段、第 221 號、第 219 號 B 分段、第 220 號、第 215 號 A 分段、第 215 號 B 分段、第 214 號餘段、第 214 號 A 分段、第 209 號、第 213 號、第 216 號、第 217 號及第 208 號和毗連政府土地開設臨時有機耕種農場，並附設教育及活動中心暨小型燒烤場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/805 號)

簡介和提問部分

113. 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) 擬開設的臨時有機耕種農場，並附設教育及活動中心暨小型燒烤場地，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)從環境規劃角度而言，對擬設的燒烤場有所保留。他注意到申請地點附近有一些民居，其中一幢民居更被申請地點包圍。擬設的燒烤場會使用燒烤爐、燒烤人士會高聲談話，更可能會使用擴音系統，很可能對附近的易受影響用途造成環境滋擾。他對申請書所述的有機耕種活動沒有特別意見；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。比對二零一二年(文件的圖 A-3a)和二零一零年(文件的圖 A-3b)的航攝照片，發現申請地點南面界線附近若干成齡樹被砍伐，現有景觀資源和特色已受到干擾。根據申請人提交的資料，大部分的設施和有機農場位於申請地點的東南面界線，該處原本有茂密的樹群。此外，申請人沒有提交內部通道系統的資料，因此無法確定發展項目對景觀造成的潛在影響。申請人提交的美化環境建議只顯示現有樹木的位置，沒有提供樹木調查報告和美化環境建議；以及
 - (iii) 渠務署總工程師／新界北認為申請人提交的排水圖過於簡單，沒有提供必要的資料，例如申請地點的地面徑流方向、由毗鄰地區流入申請地點的地面徑流方向、排水設施的尺寸和容量及地形狀況等。申請人應提供資料，證明發展項目會否影響附近其他現有地區／構築物的排水。申請人須確保發展項目不會妨礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影

響。申請人在申請地點界線以外範圍展開排水工程之前，應先諮詢元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意。比對一九九九年和二零零零年的航攝照片，發現申請地點內的現有魚塘部分被填平(文件的圖 A-3b 及 A-3c)，貯存雨水的容量減少。在進行排水影響評估和採取評估建議的紓緩排水影響措施前，除了申請書所述的工程外，不得進行其他填土和填塘活動或鋪築地面工程。

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見書：

- (i) 兩份意見書由上白泥村和下白泥村村代表提交。提意見人強烈反對申請，理由是兩條村落的主要通道(深灣路)現時已經十分擠塞；
- (ii) 一份意見書由一名元朗區議員提交，反對這宗申請，理由是申請地點劃為「海岸保護區」地帶，構築物會污染環境，破壞區內景觀和生態；
- (iii) 一份意見書由創建香港提交，反對這宗申請，理由是申請地點劃為「海岸保護區」地帶，規劃意向是保護和保育天然海岸線及易受影響的天然海岸環境。提意見人擔心發展項目會對天然環境造成影響和缺乏全面的紓緩措施；以及
- (iv) 一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，反對這宗申請，理由是申請不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而且會為其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積的影響不容忽視。由於申請人沒有提供資料，說明申請地點的設施(包括洗手間、臨時燒烤場和食物部)如何處理污水，提意見人擔心發展項目排出的污水會影響后海灣的水質。

- (e) 元朗民政事務專員接獲上白泥村和下白泥村村代表對申請提出的意見，村代表提交的意見書與上文第(d)(i)段所述的公眾意見書相同。
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能獲得批准。申請人申請規劃許可，以便把申請地點的臨時有機農場連教育及活動中心和燒烤場納入規範，但沒有提供詳細資料，例如所種植物的種類、舉辦的教育活動內容、活動的次數和時間，以及參加人數等。申請人沒有解釋為何需要進行申請用途，以及申請用途如何有助保存區內現有天然景觀和風景質素。因此，發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 環境方面，環保署署長對擬設的燒烤場有所保留，因為燒烤場可能對附近易受影響用途造成環境滋擾(申請地點附近有民居，有民居甚至被申請地點包圍)。申請人指燒烤場規模細小，遠離民居，因此不會對附近居民造成滋擾，又表明絕不會使用擴音系統。不過，環保署署長仍然維持原來立場，不支持擬設的燒烤場；

- (iii) 排水方面，申請人建議利用附近的天然河道和申請地點內的魚塘，把地面徑流排放入毗鄰的坑口村排水道(文件的繪圖 A-3)。渠務署總工程師／新界北雖然原則上不反對申請，但認為申請人提交的排水圖過於簡單，欠缺必要的資料，例如申請地點的地面徑流方向、由毗鄰地區流入申請地點的地面徑流方向、排水設施的尺寸和容量及地形狀況等。他又關注發展項目對附近其他現有地區／構築物的排水造成影響，並擔心申請地點於一九九九年／二零零零年進行的局部填塘工程令貯存雨水的容量減少(文件的圖 A-3b 及 A-3c)。雖然申請人聲稱會復修申請地點部分魚塘作有機養魚，但沒有提供有關詳情，例如魚塘的大小、位置和復修計劃等；
- (iv) 發展項目佔地約 2.2 公頃，規模龐大，而且對「海岸保護區」地帶這部分的景觀造成極大改變。就此而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提交的美化環境建議(文件的繪圖 A-2)只顯示會保留申請地點上現有的 67 棵樹，沒有提供樹木調查報告和其他美化環境建議，因此不可接受。他要求申請人再提交新的建議。此外，自二零一零年起，申請地點南面部分的景觀資源和特色有明顯變化(文件的圖 A-3a 及 A-3b)。雖然申請人聲稱這部分的申請地點長滿雜草，沒有樹木，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從文件圖 A-3a 及 A-3b 的航攝照片確認申請地點的樹木曾被大量砍伐，並非只是清理雜草。他又注意到申請地點南面部分搭建了超過 10 幢作各種用途的構築物，因此，從景觀規劃角度而言，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；

- (v) 在廈村分區計劃大綱圖上有關「海岸保護區」地帶沒有同類康樂用途的申請，批准這宗申請會為有關「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的保育價值將會下降；以及
- (vi) 區內人士提交的四份意見書反對申請，主要理由是發展項目不符合規劃意向，而且可能對環境、交通和生態造成負面影響。

114. 馮先生在回應一名委員的詢問時表示，當局會對申請地點部分地方採取執行規劃管制行動，理由是申請地點上的休閒農場、燒烤場和車輛停泊處並未取得有效的規劃許可，根據《城市規劃條例》，有關用途屬違例發展。他表示規劃署轄下的中央執行管制及檢控組擬對有關違例發展採取執行管制行動。秘書補充，會要求中央執行管制及檢控組加緊對申請地點的違例發展採取執行管制行動。

商議部分

115. 一名委員詢問這宗申請是否屬於「先破壞，後建設」的個案。馮先生在回應時表示，申請地點先前是魚塘，而有關魚塘在提交這宗申請時已填平。秘書補充，這宗申請並非「先破壞，後建設」的個案，理由是申請地點涉及一宗先前申請(編號A/YL-HT/37)，該宗申請擬在申請地點填塘以作農業用途，並於一九九七年獲小組委員會批准，因此魚塘可能早於一九九七年已被填平。另一名委員認為小組委員會不應批准這宗申請，理由是臨時有機耕種農場位於「海岸保護區」地帶內，佔地甚廣，批准這宗申請會破壞「海岸保護區」地帶的完整性。

116. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，即保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形

貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。申請書內沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點位於「海岸保護區」地帶內，佔地超過 2.2 公頃，面積遼闊，搭建約 25 幢作各種用途的構築物，包括教育／活動中心及燒烤場。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的保育價值將會下降。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/808 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)和第 3314 號(部分)經營臨時物流中心及附設輪胎維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/808 號)

117. 秘書報告說，申請人於二零一二年八月二十七日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便回應各政府部門的意見。

118. 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 33

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/809 在劃為「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的元朗洪水橋第124約地段第1027號開設臨時加油站(售賣柴油)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/809號)

簡介和提問部分

119. 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) 申請開設臨時加油站(售賣柴油)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第9段，當中重點列述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最近的位於約40米以外)和通道(洪水橋大街)一帶有易受影響用途(文件的圖A-2)，預計會出現環境滋擾；
 - (ii) 消防處處長反對這宗申請，理由是在任何未獲發第6條牌照的處所之內或之上售賣柴油，即屬違犯《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)第19(1)條的罪行。申請人須留

意第 95F 章第 19(2)條，該條文訂明有關合法售賣柴油的途徑；以及

- (iii) 海關關長表示，申請人提交的證明書(文件的附件 Ib)是他先前根據「自行規管售賣已完稅輕質柴油計劃」所簽發。該計劃於二零零三年六月三日推出，藉以打擊涉及脫色油渣的非法加油站。有關的非法活動不但導致收入損失，亦造成火警危險及環境污染。當局游說各油公司自願配合，承諾只供應散裝的已完稅輕質柴油予符合相關法例及規例的最終使用者，例如持有可貯存危險品的有效牌照，以及已就處理系統取得消防處許可的使用者等。符合資格的最終使用者可從本地油庫中取得散裝輕質柴油自用或為其本身車隊加油之用。他們不得為業務的目的而轉讓車輛的輕質柴油缸。換句話說，該計劃規定不得為會員計劃下的車輛或供最終使用者轄下公司集團使用的車輛進行加油活動，但如最終使用者可提供其夥伴之間進行具體和合法業務活動的證據則作別論。由於該計劃自二零一一年四月十八日起已停止運作，因此有關的證明書已經無效。海關並非負責規管售賣已完稅柴油的主管當局。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點大部分範圍(>85%)在廈村分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶。所申請的用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請人沒有在申請書

內提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然所申請的用途在屏山分區計劃大綱圖上屬於「住宅(丙類)」地帶的第二欄用途，但卻與附近民居(最近的位於約 40 米以外)不相協調。就此，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近和通道(洪水橋大街)一帶有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。申請人未能證明所申請的用途不會對附近地區造成負面的環境影響；

- (ii) 申請人表示，海關關長已根據「自行規管售賣已完稅輕質柴油計劃」就發展項目簽發證明書。在這方面，海關關長表示，該計劃自二零一一年四月十八日起停止運作，而申請人的證明書已經無效。消防處處長反對這宗申請，理由是在申請地點無牌售賣柴油，即屬違犯《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)的罪行。此外，申請人沒有提交任何資料，以顯示如何減低有關加油站對附近地區所構成的火警危險；
- (iii) 申請人指發展項目只為進入其位於西面的物流用地的車輛提供服務，因申請地點遠離主要道路，而且並無有關柴油加油服務的廣告牌。申請人聲稱發展項目對其物流業務十分重要，並進一步指發展項目實際上可減少交通擠塞情況，因為其車隊可輕易取得柴油，而無須在公眾加氣站／柴油加油站排隊輪候。不過，據悉申請地點附近的物流／貯物場大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動；以及
- (iv) 在屏山及厦村分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」和「住宅(丁類)」地帶先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵在屏山及厦村分區計劃大綱圖上的有關及其他「住宅(丙類)」和「住宅(丁

類)」地帶內提出同類的加油用途申請。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降。批准申請亦會令「住宅(丁類)」地帶的規劃意向(即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物)因工業與住宅樓宇為鄰所產生的現有和潛在問題而難以落實。

120. 馮先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點部分範圍涉及執行規劃管制行動，當局已於二零一二年二月八日發出執行管制通知書，而申請人其後於二零一二年七月提交申請。秘書表示會要求規劃署中央執行管制及檢控組加快對申請地點的違例發展採取執行管制行動。

商議部分

121. 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) 有關發展項目有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點附近和通道(洪水橋大街)一帶有易受影響的民居用途，而發展項目與這些民居並不協調。此外，政府部門亦提出了關於環境和消防安全方面的負面意見，申請人並未能證明發展項目不會對附近地區構成負面的環境影響和火警危險；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丙類)」和「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類

申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 34

第16條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/213 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 1630 號(部分)擬議行政大樓一樓部分範圍闢設「靈灰安置所」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL- NSW/213A 號)

122. 秘書報告說，弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。符展成先生及黎慧雯女士現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。由於此議項涉及延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在會議席上。

123. 秘書報告說，申請人於二零一二年八月二十三日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間解決於二零一二年八月二十一日接獲醫院管理局就這宗申請的交通影響提出的關注事項。

124. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 C 分段(部分)進行低層住宅發展，並略為放寬建築物高度和地積比率限制，以及劃設濕地修復區和進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/216 號)

125. 秘書報告說，雅博奧頓國際設計有限公司及 Meta4 Design Forum Ltd.是申請人的顧問。黎慧雯女士現時與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。符展成先生現時與雅博奧頓國際設計有限公司及 Meta4 Design Forum Ltd.有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。由於此議項涉及延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在會議席上。

126. 秘書亦報告說，申請人於二零一二年八月二十二日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有足夠時間擬備回應，處理各政府部門對這宗申請提出的意見。

127. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/568 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦上路石湖塘第 106 約
地段第 365 號 A 分段
闢設臨時蔬菜收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/568 號)

簡介和提問部分

128. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請闢設臨時蔬菜收集站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點西面(最近的位處約 13 米以外)及附近均有易受影響用途(即住用構築物／民居)，預計會受到環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自石湖塘村原居村民的村代表，表示支持申請，認為服務區內農民的有關發展自一九六零年代一直營業，其後因特別理由而遷往申請地點，批准這宗申請將惠及社會。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估內容，認為有關臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長表示反對，須備悉該署過去三年並無接獲環境方面的投訴。為了減輕有關發展可能造成的環境滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及貨車的種類。未能履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人亦須遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯

存用地的環境問題作業指引》，以減輕可能造成的影響。此外，據悉當局接獲一份支持申請的公眾意見。

129. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年九月七日止，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，作業時間限為星期一至日早上七時三十分至早上十一時三十分；
- (b) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十二月七日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十二月七日或之前)，落實已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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (g) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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
- (h) 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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的履行附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可遭撤銷，則日後提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即所涉私人土地包括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。申請地點可由錦上路經政府土地前往，地政總署不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。此外，有關地段擁有人須直接向漁農自然護理署署長提出申請，以闢設擬議農業構築物；
- (d) 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，而有關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。此外，申請人須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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人可使用申請地點上的現有排水設施，但有關設施必須

妥為保養，並且不會對毗鄰地區的排水造成負面影響；

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。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屬違例構築物，不應指定作任何用途。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時儲物室、辦公室及露天棚架)，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擬議建築工程的統籌人。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。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築物，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物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。此外，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 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是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上

的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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底電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/576 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 810 號 A 分段、B 分段及餘段經營臨時休閒農場、單車生態遊及燒烤場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/576 號)

132. 秘書報告，這宗申請訂於是次會議由小組委員會考慮。根據二零一一年十二月十二日拍攝的航攝照片，申請地點本來長滿植物及一些樹木。然而，二零一二年七月二十七日拍攝的實地照片顯示，部分申請地點已被平整並鋪築了路面，一些植物已被清除。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，申請地點內的樹木已被清除，申請人也沒有採取保護樹木措施。

133. 秘書繼續表示，城規會於二零一一年六月二十四日考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞、後建設』手法的擬議措施」，並同意為了向公眾發出一個清晰的訊息，表示城規會決心保存鄉郊及天然環境，不會容忍人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展，倘有初步證據顯示有違例發展可能構成濫用規劃申請程序，則當局會延期

對有關的規劃申請作出決定，以便對該懷疑違例發展展開調查，從而決定是否以此理由拒絕該宗申請。一如上文所述，申請地點可能涉及在提出申請之前進行的違例地盤平整工程。爲了讓規劃署有更多時間調查申請地點是否涉及任何構成濫用規劃申請程序的違例地盤平整工程，從而決定是否以此理由拒絕這宗申請，現建議延期兩個月就這宗申請作出決定，以便調查申請地點上的地盤平整工程；

134. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在調查完成後一個月內提交小組委員會考慮。

[陳漢雲教授此時離席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/646 在劃爲「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 101 號 J 分段
(部分)、第 179 號 A 分段餘段(部分)、第 179 號
E 分段餘段(部分)及第 179 號 D 分段、F 分段、
G 分段及 I 分段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放待售貨車(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/646 號)

簡介和提問部分

135. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請臨時露天存放待售貨車，爲期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點東面(最接近的約在 35 米外)及附近現時有易受影響的用途(即住用構築物／民居)(文件的圖 A-2)，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲由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。關於環保署署長提出反對，環保署署長在過去三年沒有收到環境投訴，而在法定公布期內亦沒有接獲由區內人士提出的反對。此外，申請地點所產生的車流不會行經大型的鄉村民居。申請人也表示不會在申請地點內進行與工場相關的活動。為回應環保署署長所關注有關發展可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭使用申請地點及進行拆卸、保養、修理、清洗、噴油或其他工場活動。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，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，申請人須採納《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，以紓緩可能造成的影響。

136. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

137. 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，至二零一五年九月七日止，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，不得於每日下午六時至翌日上午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作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (d) 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 16 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點西面的界線必須後移，以免侵佔水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，水務專用範圍內不得種植樹木／灌木；
- (g) 在規劃許可有效期內，連接申請地點與公共道路的正式車輛通道／車輛進出通道必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭轉入或離開申請地點；
- (i) 在規劃許可的有效期內，申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (j) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年三月七日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，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星期內(即二零一二年十月十九日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號), 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年三月七日或之前)提交消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (n) 就上文(m)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年六月七日或之前)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;
- (o) 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)、(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, 並會即時撤銷, 不再另行通知;
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。

138. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜:

- (a) 在申請地點開始進行申請用途前, 必須先取得規劃許可;
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜;
- (c) 留意元朗地政專員的意見, 即申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地, 有關租契規定事先未

取得政府的批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准搭建指定的構築物，即高架員工休息室及辦公室，也沒有准許佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經私人土地及政府土地前往粉錦公路。地政總署不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權。相關地段擁有人及政府土地的佔用人仍須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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，包括支付地價或費用等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一條不知名的區內通道，但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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (f) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須採取一切所需措施，盡量防止污染毗連溪澗；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現有排水明渠的流向及斜度必須在排水設施圖上顯示，以供參考；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料須提供消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以待審批。在為擬議構築物制定消防裝置建議時，申

請人須參照文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點侵佔水務署為一條直徑 48 吋現有策略主水管所劃定的闊 10 米水務專用範圍。當局不會考慮為主水管進行改道工程。發展商須確保該水務專用範圍上面不會搭建構築物，以及不會作貯物用途。水務監督、其人員、承建商和其僱用的工人應可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進入上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該範圍的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、維修及保養工作。因申請地點內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成的任何損失，政府概不負責；
- (k) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取有關措施，包括如申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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及與供電商作出安排。此外，申請人及／或其承建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，要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承建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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (1) 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(並非新界豁免管制屋宇)，屬於違例構築物，不應指定作這宗申請的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先

取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。此外，申請人必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條，在申請地點闢設由街道通往該處的通道及緊急車輛通道。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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指定街道，必須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/647 為批給在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 186 號 B 分段(部分)、第 186 號餘段(部分)、第 187 號 B 分段及第 187 號 G 分段經營臨時「狗場、貓場及犬隻訓練中心」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-PH/647 號)

簡介和提問部分

139. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為經營臨時「狗場、貓場及犬隻訓練中心」的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/594)續期三年，有關許可的有效期至二零一二年九月十八日；
- (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，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲由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再予容忍三年。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 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，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/441 在申請地點為狗房所設置的 24 小時機械式通風裝置和隔熱牆必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，狗隻在晚間時段必須時刻關在申請地點圍封的狗房內；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年三月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上述(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年六月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年三月十八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況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(即二零一三年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年六月十八日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未取得政府的批准，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大段非正式鄉村路徑前往粉錦公路，元朗地政處不保證會給予通行權。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，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範。佔用人亦須向元朗地政處申請佔用所涉政府土地，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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，包括支付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，但該區內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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (e) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料須提供消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以待審批。凡整體面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，必須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚

標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (g) 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(並非新界豁免管制屋宇)，屬於違例構築物，不應指定作這宗申請的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。此外，申請人必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條，在申請地點闢設由街道通往該處的通道及緊急車輛通道。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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指定街道，必須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人必須防止產生環境滋擾，以免影響公眾。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/173 在劃為「自然保育區」地帶的
元朗石崗第 114 約地段第 1353 號 A 分段、
第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段
經營臨時狗場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/173 號)

簡介和提問部分

143. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時狗場，為期三年；
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見。該份意見由嘉道理農場暨植物園公司提出，表示關注申請地點的作業所產生的住宅污水如未經適當處理，可能會對附近水道造成污染，並主張應遵從「自然保育區」地帶的規劃意向，以及促請城規會考慮批准這宗申請的累積影響。總結來說，提意見人認為「自然保育區」地帶不應用作發展，因此城規會應拒絕這宗申請。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。對於公眾關注排污的問題，當局已根據《水污染管制條例》向申請人發出污水排放牌照，而環境保護署署長和渠務署總工程師／新界北對這宗申請均沒有負面意見。規劃署建議附加相關條件，規定必須保養現有排水設施，以解決排污事宜可能引致的環境問題。當局亦會告知申請人應採取所需措施，以免在作業期間污染附近溪流。至於公眾關注申請用途偏離「自然保育區」地帶的規劃意向，小組委員會會按每宗申請的個別情況並因應區內情況予以評估，而文件第 11 段所載的規劃考慮因素與此有關。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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，至二零一五年九月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月七日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月七日或之前)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；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

146. 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有關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，即元朗地政處並沒有批准把所指明的構築物用作狗房、狗隻產房、配種房及貯物室。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，地政總署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，申請地點可由錦上路經私人土地和政府土地前往。元朗地政處不會為該路徑進行保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗連一條溪流。申請人應採取所須措施，以盡量避免申請地點在作業期間污染溪流；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請人必須遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，而根據《水污染管制條例》發出的牌照必須在二零一二年十月三十一日期滿前續期；

- (f) 留意消防處處長的意見，即基於擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人必須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，建議申請人參考以下規定：如其他存放場、開放式棚架或密封式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，則須視乎佔用的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標示。此外，平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免提供所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 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(不屬新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，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擬議建築工程的統籌人。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的違例建築工程。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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

- (i) 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任何地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或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，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使之移離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 41

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/118-2 擬為申請編號 A/YL-KTN/118 的核准計劃作出 B 類修訂，在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田沙埔第 107 約多個地段和毗連政府土地進行住宅發展連商業、政府、機構或社區和休憩用地設施，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/YL-KTN/118-2 號)

簡介和提問部分

147. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)轄下一家附屬公司提交。符展成先生及黎慧雯女士現時與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。小組委員會認為由於符先生涉及直接利益，同意應請他離席。

[符展成先生於此時離席。]

148. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，為申請編號 A/YL-KTN/118 的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂，以便進行擬議住宅發展連商業、政府、機構或社區和休憩用地設施，並略為放寬建築物高度限制。該宗申請於二零零一年十月五日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准；
- (b) 申請作出的 B 類修訂如下：
 - (i) 把樓宇數目由 47 幢減至 42 幢(減少 5 幢或 10.64%)，而有關樓宇與環境緩解措施有關；
 - (ii) 略為改變樓宇的布局；
 - (iii) 樓宇的形式有所改變，而有關樓宇與環境緩解措施有關；
 - (iv) 政府、機構或社區設施(包括為沙埔村及／或毗連鄉村而設的園景花園及康樂設施、公廁、公眾停車場)的位置和類型／布局和一間小學的平整地盤有所改變；
 - (v) 把泊車位由 1 621 個減至介乎 1 066 至 1 250 個(減少 371 至 555 個或減少 22.89% 至 34.24%)，減幅超過核准供應量的 10%；
 - (vi) 把上落客貨處由 58 個減至 49 個(減少 9 個或 15.52%)；
 - (vii) 把停車場的位置由平台層改為地庫層；
 - (viii) 更改區內道路／緊急車輛通道的布局；

- (ix) 把公共交通交匯處的位置由第一期地盤的西南面改為近 T2 座的用地；以及
 - (x) 更改種植花木／園景建築設計，其中包括把第一期用地北面的擬議生態改善區(濕地公園)由 5.2 公頃擴大至 6.91 公頃(增加 1.71 公頃或 32.88%)，以紓減擬議發展對生態造成的影響。
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 民政事務總署元朗民政事務專員接獲一份由沙埔村村代表提出的意見，表示反對申請，因為大部分村民均強烈反對擬議發展，但沒有提出任何理由。他也接獲一份由元朗區議員表示支持的意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗作出 B 類修訂的申請。規劃署沒有建議就展開有關發展加入時間限制條款，因為申請的擬議發展視為已經展開。關於元朗民政事務專員轉達區內人士的反對意見，在小組委員會考慮申請編號 A/YL-KTN/118 時，區內人士對擬議發展提出反對，主要理由是土地用途不相協調及對交通、排水、排污、環境、生態和風水造成負面影響。小組委員會在批給規劃許可時已適當考慮這些事宜，而這些主要是技術事宜，可通過納入適當的規劃許可附帶條件予以解決。至於現時的申請，由於擬議修訂令住宅發展的樓宇體積及密集程度降低，因此並無接獲相關政府部門就技術方面所提出的負面意見。

149. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

150. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(j)、(l)及(m)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實經修訂的園境設計總圖(包括全面的樹木調查報告和樹木保護計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的視覺影響評估報告(包括有關計劃和附近地區的模型)，以處理對毗鄰鄉郊地區所造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，提供區內道路的布局和幾何設計詳情、公共運輸交匯處的布局，以及青山公路和西部通道公路交匯處設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設計和闢設停泊設施、貨物起卸處及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 採取紓減環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 一如申請人所建議，為沙埔村闢設一個公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 一如申請人所建議，在北環線行政保護界線內和附近地點設置迴旋處並進行道路工程，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估內所確定的防洪措施和提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的生態影響評估，包括擬議濕地公園的生境創造和管理計劃，以及「牛潭尾、元朗及錦田主排水道」工程計劃下的錦田河河套和景觀美化區改善建議，並落實評估內所確定的生態影響紓緩措施，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；
- (l) 因應現有的水管位置提交地盤平整計劃，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (m) 一如申請人所建議，在發展內闢設一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (n) 一如申請人所建議，為一塊預留的政府、機構或社區用地提交並落實地盤平整建議，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (o) 一如申請人所建議，為沙埔村和鄰近鄉村設計並落實園景花園和康樂設施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 一如申請人所建議，為沙埔村和鄰近鄉村設計並提供公廁，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求。

151. 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，即地段擁有人如希望在取得規劃許可後落實經修訂總綱發展藍圖的第一期發展，便須向地政總署申請，徵求其同意對核准總綱發展藍圖作出的修訂。申請的經修訂總綱發展藍圖上所顯示的現有路徑(第一期)已改道，與契約圖則所顯示的有所不同。地段擁有人仍須就現有路徑的改道徵求地政總署的同意。擬議車輛通道也偏離第一期的契約所指明的路線。地段擁有人仍須就車輛通道(第一期的契約所指明的除外)徵求地政總署的同意。地段擁有人如須就履行契約條件而向地政總署提出申請，有關申請將由地政總署以業主身分全權酌情考慮，但不保證會獲得批准。倘有關申請獲得批准，地段擁有人必須履行地政總署可能附加的條件，包括支付附加費用或地價等。此外，地段擁有人須確保停車場設施在各方面均符合第一期的契約所訂明的泊車規定。地政總署會在提交建築圖則階段，根據契約條件審視認可人士建議的發展參數。至於第二期發展，由於第二期發展涵蓋私人土地和政府土地，必須另行換地才可落實。不過，換地申請(包括批出額外的政府土地)不保證會獲得批准，特別是第二期發展包括大量似乎可合理地獨立轉讓或發展的政府土地，加上濕地範圍是獨立的，進行住宅發展與否對其沒有影響，不應作為換地的一部分。第二期發展的換地申請會由地政總署以業主身分全權酌情考慮，但不保證該宗申請(包括批出額外的政府土地)會獲得批准。倘該宗申請獲得批准，地段擁有人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或行政費用等；
- (b) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議住宅發展會視為由各自的私家道路／街道連接的六塊不同的用地，及必須符合《建築物條例》。各塊用地必須自行具備可持續性，並當作有其獨特性的獨立地段，以便符合《建築物條例》及相關規例的規定。各用地的地積比率和上蓋面積不准互相轉移。擬議地積比率和上蓋面積不應超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的准許數字。在申請佔用許可證前必須向建築事務監督提交分階段實施計劃，以供批核。根據《建築物條例》的規定，在評估地積比率和上蓋面積時，內部街道不得計入地盤面積。內部街道亦須符合《建築物(私家街道及通路)規例》所載的規定，而根據《建築物條例》第 31(1)條，任何構築物不得建立於任何內部街道的任何部分之上或之下。所有擬議道路(包括通往各塊用地的擬議車輛進出口通道)必須在申請佔用許可證前妥為鋪築路面及完成。通往各塊用地的通道必須至少闊 4.5 米，否則必須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須注意根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設通往建築物的緊急車輛通道。在提交建築圖則的階段，會作出詳細的考慮。倘再呈交的建築圖則對先前提交的計劃作出重大的修訂，則「優質及可持續建築環境」規定和新的總樓面面積寬免政策適用於該圖則；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在發展過程中，倘設計參數有任何改變以致明顯影響排水影響評估報告的有效性，則申請人必須檢討／修訂排水影響評估報告，並再提交以供考慮；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據所提交的園境設計總圖，擬議發展沿申請地點的界線一帶有數段護土構築物，最高的約為 5 米。申請人必須妥為闢設園景緩衝設施，以減低對附近地區的景觀可能造成的負面影響。如有需要及適當的話，應考慮把該等構築物後移，以便有足夠空間妥為闢設種植／園景緩衝設施。此外，已根

據所提交的經修訂噪音影響評估，建議採取各項緩解措施，以紓緩噪音問題。必須為擬遮隔道路交通噪音的構築物(例如實心平台邊屏障及高 2.5 米的矮牆)提供合適的美化環境設施；

- (f) 留意消防處處長的意見，即必須在接近 T-2 及 T-9 座的擬議緊急車輛通道闢設迴轉設施。消防處收到正式提交的建築圖則或有關當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見，即申請人須遵守港鐵公司關於擬議發展計劃須與日後的北環綫互相配合的規定(載於文件附錄 III)；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。如水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商承擔。如無法把受影響的水管改道，應把該受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。申請人亦須因應現有水管位置，履行有關提交地盤平整計劃的規劃許可附帶條件，而有關計劃必須符合其要求；以及
- (i) 留意民航處處長的意見，即由於航空交通量增加，從香港國際機場的跑道起飛的飛機可能接近錦田區。擬議發展(包括住宅單位或易受噪音影響的用途)的發展商必須注意有關地點或會受飛機噪音影響。此外，申請地點接近石崗機場，可能會受到石崗機場的飛機操作的噪音影響。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生及馮智文先生出席會議解答委員的提問。陳先生、黎先生、簡先生及馮先生於此時離席。]

議程項目 42

其他事項

152. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。