

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年九月十五日下午二時三十分舉行的第 334 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
姚思教授	
簡松年先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
運輸署總工程師／交通工程(新界西)	
李欣明先生	
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	
霍麗棧女士	
規劃署副署長／地區	
黃婉霜女士	秘書

因事缺席

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

陳炳煥先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

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二零零六年九月一日 第 333 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」)二零零六年九月一日第 333 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議已於二零零六年九月十二日，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准兩份分區計劃大綱草圖，即牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖，以及昂坪分區計劃大綱圖。上述兩份圖則獲核准的公告，將於二零零六年九月二十二日在憲報公布。

(b) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 16 號(16/06) 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 246 號餘段、247 號、248 號、249 號、250 號 B 分段餘段(部分)、276 號 B 分段餘段、277 號 B 分段餘段(部分)、279 號 B 分段餘段(部分)、286 號、287 號(部分)、288 號、289 號、290 號、291 號、292 號、293 號及 294 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期 3 年)
(申請編號：A/YL-ST/301)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年八月二十九日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。有關申請涉及擬議臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期 3 年。申請地

點在《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。這宗申請於二零零六年八月十一日遭城規會駁回，理由是這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內並沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水、交通及景觀造成不良影響。上訴聆訊日期待定。

(c) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零六年九月十五日止，上訴委員會共有 31 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	85 宗
放棄／撤回／無效	:	117 宗
有待聆訊	:	31 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	251 宗

[鄭恩基先生及李欣明先生此時到達參加會議。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-HLH/10 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺恐龍坑小坑新村第 83 約地段第 331 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-HLH/10 號)
-

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於「風水」的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 及 11.2 段。對於區內人士提出的反對意見，當局認為「風水」並非相關的規劃考慮因素，但會促請申請人與小坑村村民商討有關「風水」的事宜。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交消防通道、供水和消防裝置的建議，並提供有關設施，而有關建議和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請人須評估是否需要把內部水管延長以接駁至最接近的政府水管，並須解決與供水有關的土地問題(例如私人地段問題)，以及負責私人地段內私人水管的建造、運作及保養維修，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
 - (iii) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區內；
- (b) 盡量避免影響申請地點附近的樹木；以及
- (c) 與小坑村村民商討有關「風水」的事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/339 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1470 號 B 分段第 1 小分段餘段及 1472 號 A 分段臨時露天存放建築材料、機械、五金、園藝工具、花卉、二手汽車零件及道路維修機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/339 號)
-

簡介及提問部分

9. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料、機械、五金、園藝工具、花卉、二手汽車零件及道路維修機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人表示，相關政府部門應監管有關交通情況、環境保護、排水問題及對區內居民造成的影響。另一名提意見人基於道路安全及排水問題的理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 及 11.3 段。擬議發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請書內沒有提供足夠資料，證明這宗申請不會對附近地區的排水、交通及環境造成不良影響。就此，環境保護署署長不支持這宗申請，而運輸署助理署長／新界關注到通往申請地點的道路不符合標準。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 主席表示，這宗申請並不符合有關的城規會規劃指引，而且相關政府部門提出了負面意見。

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這項發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；政府部門有負面意見及區內人士對這宗申請表示關注；以及申請人沒有提交技術建議，證明有關申請用途不會對附近地區的易受影響用途在排水、交通和環境方面造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(iii) A/NE-KTN/119 在劃為「工業(丁類)」地帶及「道路」用地的上水古洞北馬草壟路 29 號的政府土地設臨時汽車裝配及修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/119 號)

簡介及提問部分

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設臨時汽車裝配及修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及通道的附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見。民政事務專員告知，古洞村代表對這宗申請沒有負面意見，但關注到附近的環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 及 11.2 段。車輛裝配及修理工場與附近主要作為露天貯物場、貨倉及工場的土地用途並非不相協調。先前有一宗已獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/103)，是由申請人提交作同一用途，而申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。至於環境保護署署長提出的反對及區內人士所關注附近的環境滋擾，倘這宗申請獲得批准，會促請申請人採取有關的紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的影響。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 主席表示，申請人現申請規劃許可，繼續把申請地點作同一用途。自上一宗申請獲批給許可後，規劃情況並無改變。

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木須時刻護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可有效期內，現有通道安排須時刻保持；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月十五日或之前提交消防裝置及滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，消防裝置及滅火水源必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年六月十五日或之前提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月十五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，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年六月十五日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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
- (i) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署元朗地政專員申請修訂短期租約的附帶條件，將現有及擬議構築物納入法定管制內；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓緩措施，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響；以及
- (c) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 申請地點內的違例建築工程，當局可根據《建築物條例》第24條採取管制行動；

- (ii) 根據《建築物條例》，擬議發展的進行應由受委聘的認可人士提交有關圖則。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的街道，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段時，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (iii) 申請人應注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於擬議發展內設置緊急車輛通道的條文。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-KTS/234 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蓮塘尾第 91 約地段第 3341 號 E 分段及 3346 號 C 分段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/NE-KTS/234 號)
-

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為部分位於「農業」地帶內的申請地點經評定為「優質」農地，可繼續作農業用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示有關政府部門應考慮為申請地點提供走火通道、車輛通道以及排水及排污設施。民政事務專員告知，蓮塘尾的村代表對這宗申請沒有負面意見，但關注到附近地區的交通流量及排水系統問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 及 11.2 段。擬議發展符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》的要求，亦與附近地區的住宅環境互相協調，應不會在環境、交通及排水方面造成不良影響。雖然公眾意見書及區內居民就擬議發展的走火通道、排水、排污及車輛通道事宜表示關注，但有關政府部門(包括消防處、渠務署、環境保護署及運輸署)並不反對這宗申請。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有關消防通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議及落實情況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須符合規劃署署長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 申請人須評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府水管，以及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) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (iii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及

(b) 注意在「農業」地帶內為擬議小型屋宇鋪設通道而進行的填土工程，必須取得城規會的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-KTS/235 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水陳屋埔第 100 約地段第 1428 號餘段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/235 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 五幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見 — 地政總署北區地政專員反對擬議發展，因為根據新界小型屋宇政策的規定，當局只會接受由該村個別原居村民或同一「鄉」內其他原居村民所提出有關在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的申請。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點經評定為「優質」農地，而且申請地點附近的農業活動活躍，復耕潛力高。運輸署助理署長／新界認為由於「鄉村式發展」地帶已有規劃

和具備必要的交通和運輸設施，興建新界豁免管制屋宇應盡可能限定在此地帶內進行；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對有關申請，理由是違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；對附近地區的生態造成影響；缺乏基本設施，例如道路、走火通道及排污設施；以及污染附近環境。民政事務專員亦接獲一項就這宗申請提出的反對意見，理由是會對附近地區在防洪、排水及交通方面造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 及 10.2 段。值得注意的是，擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明進行擬議發展是爲了應付原居村民的住屋需求。

23. 一名委員就文件第 1.3 段作出提問，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，由於「農業」地帶第二欄所指的「屋宇」只限於新界豁免管制屋宇，申請人是否有資格將有關地點申請興建「屋宇」。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，因爲申請地點大部分位於「農業」地帶內，而「屋宇」屬於第二欄用途，故此擬建新界豁免管制屋宇須取得規劃許可。但由於申請地點完全位於陳屋埔村的「鄉村範圍」內，而申請人爲一間有限公司，並非原居村民，地政總署北區地政專員根據現行新界小型屋宇政策反對這宗申請。當該名委員進一步提問時，許先生指出，倘擬議屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內，便無須取得規劃許可，而地政總署北區地政專員會根據小型屋宇政策決定如何處理這宗申請。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕

方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及

- (b) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，導致進一步侵佔優質農地，以及累積影響所及，會對該區的交通造成重大的不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LT/363 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第19約的政府土地設置公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/363 號)
-

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(電力組合式變壓器)；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 採取防護措施，以確保不會污染集水區，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 嚴格遵守文件附錄 II 所載「集水區工作守則」；
- (b) 注意根據《建築物條例》，進行擬議發展，須由認可人士提交正式申請；以及
- (c) 向地政總署大埔地政專員申請批地。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TK/214 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣詹屋村第 26 約地段
第 297 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/214 號)
-

(viii) A/NE-TK/215 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣詹屋村第 26 約地段
第 297 號 A 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/215 號)

(ix) A/NE-TK/216 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣詹屋村第 26 約地段
第 297 號 A 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/216 號)

簡介和提問部分

29. 鑑於編號 A/NE-TK/214、215 和 216 的申請性質類同，而且有關申請地點的位置彼此接近，小組委員會同意將這三宗申請一併進行考慮。

[簡松年先生此時暫時離席。]

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 各申請地點的擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—地政總署大埔地政專員反對這三宗申請，因為擬建的小型屋宇並非位於任何「鄉村範圍」內；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。一名提意見者表示全力支持這三宗申請，但其他三名提意見者則表示反對，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」

的規劃意向，並會對該區造成不良影響；附近有其他土地可供屋宇發展；以及批准這三宗申請會為其他同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段和 12.2 段，特別是擬建的新界豁免管制屋宇（小型屋宇）不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。擬建屋宇同時位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。地政總署大埔地政專員亦就此點反對這三宗申請。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

31. 一名委員注意到劃為「綠化地帶」的申請地點已鋪築有砂礫的路面，並正用作停車場。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應這名委員的問題時表示，有關的停車場用途並未獲規劃許可。鑑於這名委員關注到位於「綠化地帶」的申請地點在沒有規劃許可的情況下用作停車場，秘書表示會把個案轉交規劃署中央執行管制及檢控組調查。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，理由如下：

- (a) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並未有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點和擬建屋宇都位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的自然環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-TK/217 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的大埔汀角大美督村第 28 約地段第 766 號 G 分段第 1 小分段、766 號 G 分段餘段、766 號 V 分段及 766 號 W 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/217 號)
-

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會為區內的同類發展立下不良先例，可能對種滿樹木的山坡景觀造成潛在的不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 12.1 段和 12.2 段。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注擬議發展可能對該區種滿樹木的山坡景觀造成潛在的不良影響，但可透過實施文件第 12.3(a)段所建議的規劃許可附帶條件解決。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水影響評估和採取措施以紓緩可能出現的不良影響，而有關評估和措施須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意他或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府水管，以及解決與供水相關的土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；
- (b) 根據《建築物條例》的條文在發展階段向屋宇署提交有關文件；以及
- (c) 就擬議發展的污水處理／排放方式諮詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/TP/378 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「綜合發展區(1)」地帶及「綠化地帶」的大埔鳳園流坑村第11約地段第208號B分段第3小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/378號)
-

簡介和提問部分

[霍麗棧女士此時出席會議。]

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，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——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第12.1和12.2段。

38. 一名委員注意到規劃署不反對這宗申請，原因之一是根據地政總署大埔地政專員的最新估計，「鄉村式發展」地帶內缺乏土地滿足鳳園村對小型屋宇的需求。不過，同一申請人先前就同一用途所提交的申請(編號A/TP/341)，卻被城規會於二零零五年四月二十二日在覆核後駁回，而駁回的理由之一是有關的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。這名委員詢問為甚麼小型屋宇的需求會在短時間內出現重大的變化。地政總署助理署長／新界霍麗棧女士說，小型屋宇的需求數字是該署定期從各村代表收集得來的。該署會根據原居村民人口的變化和定居海外的原居村民的回應，修訂有關數字。

商議部分

39. 另一名委員關注到當局是否有機制去核實由村代表提交的合資格原居村民人數，因為有關人數會影響小型屋宇發展的土地需求。霍麗棧女士說，地政總署對村代表提交的原居村民人數是有記錄的，當原居村民根據小型屋宇政策提出申請時，當局會核實他們興建小型屋宇的資格。

40. 秘書在回應一名委員提出的問題時說，當城規會考慮該宗先前被拒絕的申請(編號 A/TP/341)時，地政總署大埔地政專員表示，鳳園村內尚未處理的小型屋宇申請涉及的屋宇和未來 10 年的小型屋宇需求預測均為 45 間，因此共需要 90 塊小型屋宇用地。及後，當地政總署大埔地政專員回應申請人就其先前的申請被駁回而提出的城市規劃上訴個案時，修訂了有關數字。修訂的數字顯示，尚未處理的小型屋宇申請涉及的屋宇和未來 10 年的小型屋宇需求預測分別為 35 間及 100 間，即共需要 135 塊小型屋宇用地。根據上述的最新估計，鳳園村將缺乏土地滿足未來的小型屋宇需求。因此，當局告知申請人就擬議的小型屋宇發展重新提出申請。

41. 委員大致上同意小型屋宇的需求預測是考慮小型屋宇發展申請的關鍵因素之一，並要求城規會秘書處就提供最新修訂數字的事宜與地政總署商討。霍麗棧女士建議，為了統一起見，可在每年的指定日期就所有原居民鄉村的有關數字作出修訂。委員同意這項安排。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交和落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意他或須把內部供水系統伸延至最接近的政府水管，以及解決與供水相關的土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；
- (b) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人在架空電纜附近搭建任何構築物前，應先諮詢中華電力有限公司的意見；如有需要，應請求該公司把架空電纜移離擬建屋宇附近的地區；
- (c) 注意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 根據《建築物條例》的條文向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放方式諮詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/NE-TKL/288 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 79 約地段第 1261 號 A 分段(部分)臨時存放五金、建築材料、工具及貨櫃(作寫字樓及貯物用途)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/288 號)
-

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放五金、建築材料、工具及貨櫃(作寫字樓及貯物用途)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署(漁護署)署長不支持這宗申請，原因是在申請地點一帶常有農業活動，因此該地點的復耕潛力仍高。環境保護署(環保署)署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，原因是擬議用途與四周景觀特色不相協調，預期會對現有的自然環境造成干擾或不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員表示，共接獲兩份區內人士的反對，主要理由是交通的產生和相關的交通噪音；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 和 12.3 段。擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請用途與四周屬鄉郊性質的地方不相協調，而且可能帶來重型車輛交通的產生，對附近易受影響的用途造成環境滋擾。漁護署署長、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請表示反對／有所保留。

[葉天養先生此時暫時離席。]

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於「農業」地帶範圍內。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地，以便作農業用途；以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書未有提供充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向；以及
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，原因是申請地點先前並未獲批給規劃許可；申請人未有提交資料，證明擬議用途不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響；以及有關的政府部門反對這宗申請。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席回答委員的詢問。許先生及鄧博士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL-HT/460 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1489 號餘段(部分)、1491 號餘段(部分)、1492 號餘段(部分)、1493 號(部分)及 1501 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/460 號)
-

簡介及提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨車維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道的附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。至於環境保護署署長關注到易受影響用途的環境滋擾問題，可按文件第 11.2(a) 及(b)段所建議，透過附加規劃許可附帶條件解決。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

48. 一名委員指出，申請地點的附近建有民居，並有多個沒有取得規劃許可的露天貯物用途場地，詢問為何會認為這宗申請與附近的土地用途並非不相協調。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，新圍路沿途的地盤一直以來均用作露天貯物用途，雖然某些是違例發展，但其中有些已取得規劃許可。小組委員會一向採取務實的態度，考慮該區沿着新圍路的申請。倘若政府部門沒有負面意見，而區內人士不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，有關申請的考慮將會從優。蘇應亮先生進一步表示，就這宗申請而言，擬議用途不大可能對附近地區的環境、排水、交通及其他方面造成重大的不良影響，並且建議附加規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

商議部分

49. 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生詢問，批給這宗申請許可，會否為日後的同類個案立下不良先例。蘇應亮先生表示，事實上，該區有些獲批准作港口後勤用途的地盆也有貨車修理工場作為附屬設施，該等貨車修理工場與這宗申請相比，面積還要較大。

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日早上七時進行夜間運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期運作；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年三月十五日或之前提交美化環境建議，而有關建議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，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年六月十五日或之前落實，而有關情況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，即在二零零七年三月十五日或之前提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年六月十五日或之前落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 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)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；
- (h) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 向元朗地政專員就佔用政府土地申請短期租約，並就申請地點搭建的構築物申請短期豁免書。倘元朗地政處並無接獲／批給短期租約／短期豁免書申請，而在申請地點的違例事項仍然存在，元朗地政處會考慮對有關註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (c) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的環境紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響；
- (d) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應澄清通往申請地點的通道的土地類別及管理／維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政／維修保養當局的意見；
- (e) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會負責維修新圍路；以及

- (f) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點在《建築物條例》下屬於違例的構築物。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/461 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 721 號(部分)、731 號(部分)、732 號(部分)、733 號(部分)、734 號(部分)、735 號(部分)、736 號(部分)、737 號(部分)、754 號(部分)、755 號(部分)、756 號(部分)及 757 號(部分)臨時露天存放舊電器和金屬材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/461 號)
-

簡介及提問部分

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放舊電器及金屬材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請的用途可能會在運作及交通方面對附近的易受影響用途帶來噪音滋擾。在載貨／卸貨／貯存期間如陰極射線管有任何損毀，會導致土壤及水質污染。申請的用途與厦村該部分主要劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「綠化地帶」及「康樂」地帶的土地用途不相協調。漁農自然護理署署長不贊同這宗申請，原因是申請地點及相鄰的禽畜構築物可以恢復作農業用途；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是貯存舊電器，包括電子廢物可能會造成土壤污染及空氣污染；而且土地擁有人並無向任何一方表示同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 及 12.3 段。環境保護署署長主要以環境滋擾及環境污染為理由反對這宗申請。申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。區內人士對這宗申請表示反對，其中有一份意見書是由申請地點的部分土地擁有人提出。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這項發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為相關政府部門有重大的負面意見，以及申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-KTN/255 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗模範鄉第 107 約地段第 422 號 A 分段、422 號 B 分段、433 號 A 分段、434 號、435 號、1736 號 A 分段第 1 小分段及 1736 號 C 分段第 2 小分段
設置臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場及修理場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/255 號)
-

簡介及提問部分

55. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生指出，文件第 8.1(a) 段須改為「可由新潭路分叉出來的區內通道到達，該通道距申請地點西面約 60 米」，而並非 600 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；
- (b) 設置臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場及修理場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議出入口的位置不安全，而且不足以供長車轉動。由於申請地點與新潭路之間的擬議路徑會經過其他土地擁有人的私人土地，因此不能保證申請地點會有適當的管理及維修保養。路政署總工程師／新界西表示，第 107 約地段第 430 號 A 分段及 430 號 B 分段的擁有人提出反對，因為其私人地段在這宗申請中被用作通道。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。渠務署總工程師／新界北認為，申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的排水造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，理由是在沒有取得土地擁有人的同意下，使用私人土地供重型車輛進出申請地點，而且貨櫃車及車輛修理工作會對交通、環境(噪音及空氣)及生態造成不良影響。民政事務專員向小組委員會轉交一份區內人士的反對，有關意見已包括在公眾意見之內；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 及 12.3 段。這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。申請書內沒有

提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為這項發展與附近作為民居及耕地的鄉郊土地用途不相協調，以及政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/256 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1560 號(部分)
臨時露天貯物(植物苗圃材料、工具及設備)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/256 號)
-

簡介及提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天貯物(植物苗圃材料、工具及設備)(為期兩年)；

- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議用途與附近的鄉郊景色不相協調，並會令該區現有景觀質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北認為，申請人提交的排水建議並不符合要求。漁農自然護理署署長認為，擬議用途與先前已獲批准用作植物苗圃的申請(編號 A/YL-KTN/95)有所不同，因此對這宗申請有所保留；
- (d) 在法定的公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D。這項發展與附近主要是池塘及農地的鄉郊土地用途不相協調。環境保護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及漁農自然護理署署長均對這宗申請提出了負面意見。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為這項發展與附近主要是池塘及農地的鄉郊土地用途不相協調，而且政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-MP/153 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、6 號、7 號、8 號餘段、9 號餘段及 10 號闢設臨時餐廳(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/153 號)
-

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時餐廳，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，主要以環境、交通、排水、排污及居民安全為理由，反對這宗申請。另外，如區內居民因擬議用途產生的交通對加州花園大道造成損壞而須承擔其維修保養費用，並不公平；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 及 12.2 段。由於擬議發展只屬臨時性質，而且當局並無計劃即時把申請地點發展為休憩用地，因此「休憩用地」地帶的長遠規劃意向不會受到影響。有關政府部門(包括康樂及文化事務署、環境保護署(下稱「環保署」)、食物環境衛生署、屋宇署及警務處處長)對這宗申請並無任何特別的負面意見。運輸署、路政署、渠務署及消防處所關注的技術問題可根據文件第 12.3(a)及(d)至(h)段所建議，附加有關限制車輛類別、安排車輛通道，以及提供排水及消防設施等條件而獲得解決。關於區內居民提出的反對，有關政府部門(包括環保署、運輸署、渠務署及消防處)並不反對這宗申請。

另外，文件第 12.3(a)段建議重型車輛不准停泊在申請地點內，以確保道路安全及盡量減少噪音滋擾。文件第 12.4(h)段亦建議附加一項指引性質條款，提醒申請人須依照《水污染管制條例》的規定排放流出物。至於加州花園大道的維修保養費用，則屬於道路擁有人及餐廳經營者之間的問題，如文件第 12.4(c)段所建議，須由他們雙方自行解決。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊重型車輛(包括貨櫃車及貨車)；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零六年十二月十五日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，有關美化環境及保護樹木建議，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月十五日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零六年十二月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月十五日或之前)，提供建議的排水設施，而有關情況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的三個月內(即二零零六年十二月十五日或之前)，提交妥善的車輛進出通道建議，而有關建議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，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月十五日或之前)，提供妥善的車輛進出通道，而有關情況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的六個月內(即二零零七年三月十五日或之前)，提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的土地問題；
- (b) 注意批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察有關附帶條件的履行情況；
- (c) 就加州花園大道的使用及維修保養費用事宜聯絡負責有關的維修保養代理；

- (d) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。不過，元朗地政處並不保證會批准有關申請；
- (e) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，須由認可人士提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (f) 注意消防處處長的意見，即申請地點所設置的緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關「消防及救援進出途徑守則」第 VI 部所訂定的標準；
- (g) 注意食物環境衛生署署長的意見，即擬議餐廳須取得由該署發出的有效食肆牌照。餐廳的管理層須自費清理及棄置垃圾；以及
- (h) 注意環境保護署署長的意見，即須符合《水污染管制條例》(香港法例第 358 章)的規定及遵守最新的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-NTM/200 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第98約地段第21號C分段(部分)、22號、23號B分段、24號B分段(部分)、39號(部分)及40號(部分)和毗連政府土地設置臨時貨櫃車輪胎維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/200號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃車輪胎維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第12.2段。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、加油、分拆及工場活動；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現時為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月十五日或之前)，提供擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年六月十五日或之前)，落實已接納的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：
- (a) 與申請地點相關土地擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
 - (b) 分別就申請地點上搭建構築物及佔用政府土地事宜，向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約；
 - (c) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即車輛進出口通道須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合毗連行人路所採用的類別而定)擬定及建造；
 - (d) 注意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就擬於申請地點界線外進行的所有渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見。此外，申請人須支付興建及維修所有擬議排水設施的費用。現時並沒有由渠務署負責維修的公共污水渠可供接駁；
 - (e) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須承擔因受擬議發展影響而需要進行的現有水管改道工程的費用；
 - (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境緩解措施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
 - (g) 與消防處危險品課聯絡，以便就簽發牌照讓申請地點作維修工場用途一事，徵詢該部門的意見；以及
 - (h) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人應委聘認可人士負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》在申請地點的違例構築物可以接納。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-PH/527 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3039 號及 3040 號(部分)和毗連政府土地關設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/527 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；

- (b) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/418 而提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)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；
- (d) 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)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；
- (e) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (f) 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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關土地擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 注意地政總署元朗地政專員的意見，即在未獲地政處事先批准的情況下，申請地點範圍已搭建違例構築物，部分政府土地亦被佔用，因此地政處保留對違例情況採取管制行動的權利。申請人須向地政處分別申請短期豁免書及短期租約，以便把有關地段的違例構築物及佔用政府土地事宜納入規管。然而，地政處並不保證有關申請會獲得批准；
- (c) 注意運輸署助理署長／新界的意見，即應查核申請地點與錦田公路之間的擬議通道／路徑的土地類別，以及查核經錦田公路通往申請地點的通道／路徑的管理及維修責任誰屬；

- (d) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及錦田公路的任何現有車輛通道，並非由該署負責維修；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以盡量減低對環境造成的任何潛在滋擾；
- (f) 注意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定，會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (g) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府水管。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；
- (h) 注意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即假如把有關土地撥給其他人士並非合適的做法，便須在撥地階段時，把斜坡編號 6NE-B/C65 的部分斜坡維修／鞏固工程所涉的「綠色間黑斜線」範圍條款，納入擬備的土地文件中；以及
- (i) 注意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)須正式提交申請，以待批准。倘申請地點不是緊連一條至少 4.5 米闊的道路，則發展密度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。此外，《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於提供緊急車輛通道事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-TYST/331 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 287 號(部分)、296 號(部分)、298 號(部分)、301 號(部分)、302 號 A 分段、302 號餘段、303 號、304 號、306 號及 307 號(部分)設臨時循環再造物料轉運站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/331 號)
-

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時循環再造物料轉運站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境帶來滋擾。若在起卸／打樁期間，在申請地點的棄置電腦的陰極射線管及電路板有任何破碎，會引致泥土及水質污染。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點附近並無適當的公共排水系統，而且申請書內沒有提供技術資料，以證明有關發展不會增加鄰近地區發生水浸的危險；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於污染、氣味及噪音滋擾的理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.3 及 11.4 段。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。地政總署元朗地政專員表示，當局現正積極處理一宗小型屋宇申請，所涉土地緊貼申請地點的東南面。此外，有關發展亦不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為

有關發展與附近的村屋及常耕／休耕農地不相協調，而且政府部門對這宗申請有負面意見。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 一名委員詢問，政府在協助循環再造行業及推廣廢物回收再造方面，現時所採取的政策及措施。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生表示，短期而言，若循環再造業的擬議選址不是毗鄰易受影響用途，而且不會對附近用途造成環境滋擾，則環保署會給予從優考慮。長遠而言，政府將在屯門第 38 區發展環保園，為本港的循環再造業提供土地。環保園將會具備適當的環境保護配套措施，以盡量減低對附近地區造成的不良環境影響。黃漢明先生進一步表示，政府已引入廢物回收計劃，鼓勵並推動商界及家居進行廢物分類。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引，因為有關發展與附近的村屋及常耕／休耕農地不相協調；申請地點先前並無獲批給規劃許可；以及政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/101-1 申請把劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、839 號、841 號、1035 號餘段、1037 號餘段及 2527 號餘段(部分)和毗連政府土地的已獲批准綜合住宅發展的展開發展期限延長四十八個月至二零一零年九月二十七日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/101-1 號)

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生表示文件第 12 頁的取代頁已送交予委員。接著，他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 已獲批准綜合住宅發展的展開發展期限延長四十八個月至二零一零年九月二十七日；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；但屯門民政事務專員表示，曾反對先前獲批給許可申請(編號 A/TM-LTY Y/101)的人士維持其反對意見，理由是環境和交通會受到影響、道路容車量不足，並且可能會出現電視接收的問題；以及
- (d) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 6.1 段。申請人就先前申請所提交的技術評估顯示，擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。有關政府部門(包括環境保護署和運輸署)並不反對這宗申請。當局已附加了在第 6.2(c)和(e)段提及的規劃許可附帶條件，以確保擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影

響。此外，亦附加了一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供通往第 130 約地段第 1036 號(即花砲會)的車輛和行人通道；當局並告知申請人一旦電視接收受擬議發展影響，應負責有關的改善工程。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16A(2)條，按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可為期 48 個月，至二零一零年九月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(g)、(h)、(i)及(j)項，提交和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) 提交和落實園景設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供通往申請地點的車輛和行人通道以及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估，並按評估內容設置排水設施和實施紓緩水浸措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 按申請人所提交環境影響評估中的建議，實施消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供污水排放設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (g) 按申請人的建議提供公眾休憩用地，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；
- (h) 提供通往第 130 約地段第 1036 號的車輛和行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (i) 把申請地點後移，以免侵佔由元朗公路分岔出來的后海灣幹線支路，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意再次延長這項規劃許可的有效期，並不屬於城規會所指定的 B 類修訂範圍。申請人倘有意再次延長展開有關發展的期限，便須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 因應城規會訂定的規劃許可附帶條件，修訂總綱發展藍圖。根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，核准總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件將會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應設法把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以便可盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (c) 注意在根據第 16 條考慮這宗申請時，委員會提出關注的問題，即在擬議發展進行詳細設計階段時，應考慮提供足夠泊車設施的需要；
- (d) 注意路政署總工程師／新界西的意見，即沿福亨村路並鄰接申請地點北面界線的一幅狹長土地，需澄清其擬議土地用途；而由福亨村路往元朗公路地下隧道的通道，則須澄清其重建和保養責任誰屬，以及有關通道是否無條件向公眾開放。在總綱發展藍

圖上顯示的緊急車輛通道和區內道路的設計和建造，應依循現行的運輸規劃及設計手冊，並須符合路政署的標準。為防止出現非法進入有關地點的情況，應設置一個橫杆吊閘／欄柵。路政署不會負責設計、建造和保養由申請人建議並顯示在總綱發展藍圖上的任何車輛通道。此外，申請人應就兩個車輛進出通道的擬議位置徵求運輸署的同意；

- (e) 注意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，發展商應承擔受擬議發展影響而必須進行的改道工程費用；若不能進行改道工程，則應在主水管中線起計 1.5 米內的地點提供水務專用範圍，而在有關範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途；
- (f) 注意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請人須在展開任何挖土工程前先進行考古調查，以評估擬議工程對考古方面的影響，而有關調查應由符合資格的考古學家進行。此外，申請人亦應實施紓緩措施；以及
- (g) 注意電訊管理局總監的意見，即擬議發展若對藍地區的電視接收造成影響，申請人須負責就接收問題進行改善工程。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和吳先生此時離席，姚思教授亦於此時離席；簡松年先生和鄭心怡女士則於此時暫時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/I-TCTC/30 擬在劃為「休憩用地」地帶的
大嶼山東涌第 3 約地段第 2420 號
黃泥屋村 1 號地下闢設食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/30 號)
-

簡介和提問部分

81. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 及 10.2 段。值得注意的是於申請地點擬建的市鎮公園仍未有發展計劃；雖然申請地點可能會受東涌的未來發展計劃所影響，但即使需要清拆，亦會在幾年後才進行；當局認為可容許擬闢設的餐廳，作為臨時用途，為期三年；而有關政府部門對就這宗申請批出臨時許可並無負面意見。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

84. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 注意當局批出為期三年的臨時規劃許可，是為監察有關發展所造成的影響，以及確保該發展不會與「休憩用地」地帶的規劃意向有所衝突；以及
- (b) 注意消防處的意見，即擬闢設的餐廳倘被列為普通食肆或小食食肆，而其總樓面面積超過 230 平方米，則須設置一個花灑系統。詳細的消防安全規定會在接獲由發牌當局轉介的正式申請後制訂。

[簡松年先生和鄭心怡女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/150 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大水井第 222 約的政府土地填土及挖土，以進行准許的水務工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/150 號)
-

簡介和提問部分

85. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為准許的水務工程而進行的填土及挖土；
- (c) 政府部門的意見 —— 無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，對現有林地可能受到的影響及在施工階段的工地作業守則表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。關於公眾對清除植物和伐樹問題所表示的關注，當局留意到根據申請人所提交的樹木勘察和代償性栽種建議，在申請地點現有的 112 棵樹木中，有 89 棵將予保留，將砍伐的則是常見樹木；而為了就砍伐樹木作出補償，建議共栽種 25 棵大型標準樹木和 128 棵各類林地樹木的籽苗。此外，當局建議附加有關保護樹木和美化環境的規劃許可附帶條件，以解決受關注的問題。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 由於第 10.2 段所建議的規劃許可附帶條件只適用於申請地點，一名委員擔心現有樹木在施工期間會受到損害；因為施工期間可能需要開闢一條通道以運送建築材料／設備，這樣會對「自然保育區」地帶內的現有林地造成破壞。委員對這個問題均有同感，並同意倘申請獲批給許可，應附加一項規劃許可附帶條件，以確保建築活動對現有植物／樹木造成的影響減至最低。

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一零年九月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展

開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實一份建議，以盡量減低毗連申請地點的林地在施工期間所受到的滋擾，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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署西貢地政專員申請擴大現時政府撥地編號 DS105 涵蓋的範圍；
- (b) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2002 號向土木工程拓展署土力工程處提交地盤平整工程的設計，以徵詢其意見；以及
- (c) 就清除植物及伐樹事宜徵詢漁農自然護理署署長的意見。

備註

90. 主席表示餘下的議程項目是在《2004 年城市規劃（修訂）條例》生效前提交的申請，因此該等議項不會公開讓公眾觀看。