

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零七年一月五日下午二時三十分
舉行的第 341 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

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十二月十五日 第 340 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年十二月十五日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 340 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[陳嘉敏女士此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲城市規劃上訴個案的裁決

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 7 號
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山庸園路第 122 約地段第 743 號
擬議臨時露天貯存建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/230)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零六年四月七日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零六年一月二十日駁回一宗申請(編號：A/YL-PS/230)的決定，有關申請擬在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》一塊劃為「未決定用途」地帶的用地上臨時露天貯存建築材料，為期三年。上訴委員會在二零零六年十一月二十三日聆訊這宗上訴，並在二零零六年十二月二十二日駁回上訴，理由如下：

(a) 上訴人未能提交技術評估，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺效果、景觀和環境造成不良影響；

- (b) 一名區議會議員代表區內居民，在提交的「就規劃申請提出意見」表格中強烈反對這宗申請；
- (c) 有關政府部門提出反對，指申請如獲批准，會對申請地點附近的環境和地區造成不良影響。不當使用該區的不同土地，也會造成累積影響；
- (d) 由於上述原因，上訴人未能符合城市規劃委員會規劃指引編號 13C 和 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定；以及
- (e) 在拒絕這宗申請和駁回覆核申請時，城規會提出了正確的結論和理由。

3. 秘書說，這宗上訴的摘要及上訴委員會的決定已分發予委員參閱。

(ii) 城市規劃上訴統計數字

4. 秘書說，截至二零零七年一月五日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 25 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

| | | |
|----------|---|-------|
| 得直 | : | 17 宗 |
| 駁回 | : | 88 宗 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 120 宗 |
| 有待聆訊 | : | 25 宗 |
| 有待裁決 | : | 8 宗 |
| 總數 | : | 258 宗 |

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊峰先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/I-LI/8 擬在劃為「自然保育區」和「海岸保護區」地帶的南丫島索罟灣三塊政府土地進行污水渠鋪設和更改行人路路線的挖掘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/8 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行污水渠鋪設和更改行人路路線的挖掘工程；
- (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。民政事務專員接獲一份區內人士的意見書，支持這宗申請；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 段。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年一月五日止。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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 沿擬議的污水渠和行人路一帶現時有一些人造斜坡，這些斜坡可影響擬議發展或可能受到該發展影響。因此，在這項計劃下，申請人須詳細檢討這些斜坡的穩定性。根據《環境運輸及工務局技術通告編號 29/2002》，申請人須把檢討結果連同永久土力工程建議提交土木工程拓展署土力工程處處長審查；以及
- (b) 盡可能避免干擾附近地區現有的樹木，並在施工期間採取良好的地盤守則，把對植物的滋擾減至最少。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(ii) A/SK-HC/137 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段 619 號、620 號 B 分段及 620 號 C 分段
興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/137 號)

(iii) A/SK-HC/138 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段 620 號 A 分段、620 號 D 分段、
621 號 A 分段及 626 號 A 分段
興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/138 號)

9. 鑑於這兩宗申請(編號:A/SK-HC/137和A/SK-HC/138)性質相似,而且有關的申請地點位於同一「農業」地帶內,故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介及提問部分

10. 西貢及離島規劃專員陳俊峰先生簡介這兩宗申請,並按文件詳載的內容陳述下列事宜:

- (a) 申請的背景;
- (b) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇);
- (c) 政府部門的意見——特別指出漁農自然護理署不支持這兩宗申請,因為有關的申請地點位於蠔涌谷,該區擁有西貢主要的優質農地,具備很高的復耕潛力。運輸署對這兩宗申請有所保留。雖然個別發展只會對交通造成輕微影響,但批准這兩宗申請會立下不良先例。申請人亦未有評估擬議發展對區內道路網的交通所造成的累積影響。此外,並無接獲其他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,民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對;以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請,理由詳載於文件第11.1段。這兩宗申請符合《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》,因為有關的申請地點位於「鄉村範圍」內,而在有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。小組委員會曾於二零零六年十二月一日拒絕兩宗同類申請(編號A/SK-HC/134和A/SK-HC/135),有關申請屬越村申請,擬在同一「農業」地帶內興建小型屋宇,而拒絕理由是擬議發展不符合規劃意向;申請人未能提供足夠資料,以證明所居村落附近的「鄉村式發展」地帶內的土地供不應求;以及擬議發展會對交通和鄉郊景觀造成不良影響。現有的申請人是蠔涌

村的原居村民。雖然漁農自然護理署不支持這兩宗申請，但有關的申請地點只佔用很少部分的「農業」地帶。擬議發展亦與附近的鄉郊和鄉村環境互相協調，不會對附近地區的環境、視覺效果、排水、排污和土力情況造成不良影響。由於有關建議不包括停車位，故擬議發展只會對交通造成輕微影響。

11. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零一一年一月五日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何建築工程前須先提交考古調查，並在發現考古遺物時進行搶救挖掘，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交和落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人，他們或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席會議解答委員的詢問。陳先生於此時離席。]

[蔣麗莉博士此時到席。]

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、大埔及北區陳永榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/1 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/11》，把上水古洞南蓮塘尾第 100 約多個地段和毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/1 號)

簡介和提問部分

14. 秘書表示，安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠」)是申請人的顧問之一。劉志宏博士近期與安誠有業務往來，故就此議項申報利益。小組委員會獲悉劉博士已就未能出席會議致歉。小組委員會亦獲悉申請人於二零零六年十二月十三日要求小組委員會延期考慮這宗申請，讓申請人有較多時間回應政府部門及公眾的意見。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/80 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段 182 號餘段(部分)及 183 號餘段(部分)
設置臨時貨櫃車拖架停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/NE-FTA/80 號)
-

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 申請設置臨時貨櫃車拖架停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。除此之外，並無接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在這宗申請及補充資料的法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務專員接獲四項由區內居民提出的反對，理由是這宗申請會對環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由載於文件第 12.2 段。規劃署認為這宗申請符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，亦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)，而且與附近的土地用途並非不相協調。為處理環保署及附近居民所關注的問題，可

建議申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載與環境相關的紓緩措施，以盡量減少對附近地區的環境所造成的潛在影響。這項安排與小組委員會考慮該區先前及同類申請的做法一致。其他有關政府部門，包括運輸署，並無對這宗申請提出負面意見。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年一月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年七月五日或之前)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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十月五日或之前)提供排水設施，而有關設施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的六個月內(即二零零七年七月五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十月五日或之前)落實有關保護樹木及美化環境建議，而有關落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

19. 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發展相關的任何土地問題；
- (b) 向地政總署北區地政處申請取消原有短期豁免書，然後重新補領一份，以便將現有／擬議構築物納入法定管制內；
- (c) 申請人或須把私人水管伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須承擔有關費用，並解決與鋪設水管相關的任何土地問題，以及須負責私人地段內水管日後的維修保養；
- (d) 遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議與環境相關的紓緩措施，以盡量減少對附近地區的環境所造成的潛在影響；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上搭建的任何現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，擬議辦公室及貯物場視作臨時建築物，其用途須受規管；
 - (iii) 根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，均須正式提出申請，以待批准；
 - (iv) 倘與申請地點連接的道路闊度少於 4.5 米，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及

- (v) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道。

[吳祖南博士此時到達參加會議]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-HT/3 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋仔第 76 約地段第 70 號 O 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-HT/3 號)
-

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點被評定為「優質」農地。除此之外，並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份反對這宗申請的公眾意見書，反對理由主要涉及風水、環境所受的不良影響、鄉村的寧靜環境受到滋擾、一條現有行人通道會受到影響而造成不便，以及申請人並非該區村民。此外，民政事務專員亦接獲兩份由區內人士提出的反對；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。有關申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，

因為擬建小型屋宇的大部分覆蓋範圍均位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內。雖然漁護署並不支持這宗申請，但擬建小型屋宇與附近村落並非不相協調。至於區內人士的反對方面，有關政府部門包括地政總署、環境保護署和運輸署並沒有提出負面意見。除了申請人的土地外，這宗申請並不涉及其他私人地段。然而，規劃署建議申請人應就有關發展與區內村民聯絡。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 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二零一一年一月五日止。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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供排水設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供消防通道、消防裝置和滅火水源，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意規劃許可只批予申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保有關通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，向城規會申請所需的規劃許可；

- (b) 留意載於文件附錄 V 的區內人士意見／反對，並就擬議發展與區內村民聯絡；
- (c) 評估申請人是否須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，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；
- (d) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LK/48 擬在劃為「綠化地帶」的
鹿頸禾塘崗麻雀嶺村第 39 約地段
第 1416 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-LK/48 號)
-

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署對這宗申請有所保留，認為會立下不良先例，對交通累積造成嚴重的不良影響。規劃署城市設計及園境組表示反對這宗申請，因為申請地點保存了典型的自然鄉郊景

觀，而且被劃為「綠化地帶」。申請地點四周草木茂盛，當中有一些成長樹木；這些景觀特色預計會因有關發展而受到嚴重干擾，出現重大變化，綠茵處處的自然環境將無法保存。除此之外，並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在這宗申請和其進一步資料的法定公布期內，共接獲兩份公眾意見書，表示關注到土生樹木中至少有四棵十分接近申請地點，須予以保護，此外並提出要求：倘申請獲得批准，當局須附加保護有關樹木的規劃許可附帶條件；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 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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然當局認為擬議事項與天然環境並非協調一致，但附近地區現時亦已有村屋。在申請地點所處的一個較大地段，有一宗作同類用途的先前申請（編號 A/NE-LK/42）已獲小組委員會批准。申請人為免影響樹木，修訂了有關屋宇的布局。雖然在交通方面確實存在一些問題令人對申請有所保留，但提供車輛通道並非小型屋宇批地條件之一。鑑於上述情況，規劃署建議從寬考慮這宗申請。

25. 一名委員提及文件圖 A-3，擔心十分接近擬建屋宇的現有樹木，其根部和樹冠所受的影響；並且詢問這些樹木將如何受到保護。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時指出，規劃署建議就保護這些樹木附加規劃許可附帶條件(c)項，要求申請人提交並落實保護樹木建議和美化環境建議。申請人已根據城市設計及園境組的意見修訂了屋宇的布局，把屋宇移離有關樹木。在現時這宗申請的地點南鄰，有一宗先前的小型屋宇申請已獲得批准，故進一步改動擬建屋宇的布局會受局限。

26. 主席表示根據文件附件 Ia，擬建屋宇與兩棵引起關注的樹木分別相距 6.18 米和 6.81 米。

商議部分

27. 一名委員表示，擬建屋宇東面的土地倘作泊車用途或以混凝土鋪築地面，附近樹木的根部必然會受到不良影響；而三層高的屋宇亦可能會影響樹冠部分。這些負面影響會妨礙樹木健康生長，在最嚴重的情況下，甚至可能最終令樹木枯死。這名委員認為，規劃許可附帶條件在執行管制方面可能會有困難，而較恰當的做法是防止這些可預見的問題出現；此外亦須特別留意，「綠化地帶」的規劃意向是保護地帶內的天然地理環境，根據推定，此地帶不宜進行發展。另外，現有樹木，不論是否屬常見品種，均須受到保護；倘該等樹木因有關發展而枯死，需要負責的人士會受到什麼刑罰，這點並不明確。

28. 對於未能履行規劃許可附帶條件的管制和刑罰事宜，主席詢問可否把有關保護樹木的附帶條件納入批地條件。苗力思先生回答時表示，違反批地條款的常見刑罰包括重收土地、罰款和代償性栽種(倘保護樹木是條件之一)；然而，小組委員會不宜完全倚靠地政總署管制規劃許可附帶條件的履行情況；反之，小組委員會可考慮規定申請人在申請未進入批地階段前，先履行涉及保護樹木建議和美化環境建議的規劃許可附帶條件。

29. 一名委員表示，雖然申請地點被劃為「綠化地帶」，但該地點完全位於「鄉村範圍」內，而在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。該名委員要求闡述小組委員會處理這種情況的一貫方法。秘書答稱，根據臨時準則，在這種情況下，小組委員會可從寬考慮有關申請。然而，亦要考慮其他的規劃考慮因素，包括樹木所受的影響。

30. 秘書繼續提供資料讓委員參考。她表示先前申請(編號 A/NE-LK/42)的申請人並無提交詳盡的樹木勘察報告，因此無法清楚確定在該申請中擬建屋宇的位置與樹木的關係。然而，這宗申請的申請人提交了詳盡的樹木勘察報告，並根據城市設計及園境組的意見把擬建屋宇移離有關樹木。

31. 另一名委員提及文件附件 IV，表示漁農自然護理署(下稱「漁護署」)指出在申請地點發現的樹木屬常見品種，因此該署並不強烈反對這宗申請。接獲的兩份公眾意見書分別由世界自然基金會和嘉道理農場暨植物園公司提交；他們並不反對這宗申請，只是關注有關發展對樹木根部所造成的影響、伐樹的問題，以及過度修剪枝葉產生的影響。這名委員建議修改規劃許可附帶條件，限制在有關地點進行地盤平整／鋪築地面工程的範圍，以減低發展對樹木根部的影響。亦應考慮附加其他條件，例如禁止伐樹或過份修剪樹木枝葉。另一名委員同意上述意見，並且認為進行發展和保護樹木兩者之間應保持平衡。

32. 一名委員同意修改規劃許可附帶條件，以反映保護樹木的重要。為長遠計，建議要求漁護署提供更多指引或準則，以助小組委員會將來考慮這類個案。

33. 秘書表示，對於苗力思先生的建議，即要求申請人在批地階段之前履行所有涉及保護樹木建議和美化環境建議的規劃許可附帶條件，小組委員會可加以考慮。倘附加條件，限制在有關土地進行地盤平整或鋪築地面工程的範圍，則須進行一次詳盡的地盤測量，以確定有關限制的準確範圍。秘書建議小組委員會可考慮以指引性質的條款。

34. 主席作出結論，指出委員關心擬議發展可能會對申請地點的現有樹木造成不良影響。然而，小組委員先前曾批准一宗作相同用途的申請，而漁護署亦沒有強烈反對現時這宗申請。雖然有公眾意見表示擔心樹木所受的影響，但提意見人並不反對這宗申請。故並無有力理據支持拒絕這宗申請。看來小組委員會宜在規劃許可附帶條件中，對提交保護樹木建議和美化環境建議加入時限方面的要求，以及規定申請人不得進行伐樹或過度修剪樹木枝葉。此外，亦須告知申請人限制屋宇周圍鋪築地面的範圍，以減少對樹木根部造成的不良影響。委員們表示同意。

35. 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二零一一年一月五日止。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) 不得砍伐毗連申請地點的樹木或過度修剪其枝葉；
- (b) 在獲批地進行擬議發展前提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實消防通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必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留意：

- (a) 小組委員會關心有關發展對毗連申請地點的現有樹木有潛在影響；應限制在該發展周圍鋪築地面的範圍，而擬建小型屋宇東面的土地亦不應鋪築地面，以盡量減少發展對樹木根部的不良影響；
- (b) 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提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 規劃許可只批予申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保有關通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，向城規會申請所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-SSH/57 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢馬牯纜村第 165 約地段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/NE-SSH/57 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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 段。

38. 一名委員表示申請地點輕微侵佔了「綠化地帶」，他詢問批准現時的申請會否引發同類申請。秘書回應時表示，根據小組委員會二零零一年三月三十日的決定，倘申請地點面積只有極小部分(少於 5% 或 10 平方米)落於「鄉村式發展」地帶外，可視作地帶界線略為調整，屬有關分區計劃大綱圖《註釋》說明頁內經常准許的情況。現時申請地點面積約 14% 位於「鄉村式發展」地帶外，因此須申請規劃許可。因應村民認為可採取較靈活的方式處理，秘書處現正展開研究，並會在稍後向小組委員會提交文件，以供考慮。

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」)所提交的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年一月五日止。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。有關許可須附加條件，即申請人須提交排水建議並提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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；以及
- (b) 留意有關規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行道路工程前，向城規會申請所需的規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/ST/639 擬在劃為「綠化地帶」的沙田九肚紅橋里第 175 約地段第 57 號及增批部分興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/639A 號)
-

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 擬建屋宇(重建)；
- (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兩份公眾意見書，表示反對這宗申請；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 段及補充文件第 4.2 段。有關建議

與該區低建、低密度的住宅發展互相協調。與先前核准發展計劃相比，現時的申請涉及的發展密度較低，因此有關發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。城市設計及園境組表示，進行有關發展會令樹木減少三株，就美化環境措施而言，這宗申請較先前獲准的申請(編號 A/ST/514)遜色，因此建議附加適當的規劃許可附帶條件，以便處理有關事宜。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 主席指出，雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但仍須尊重私人發展權，在保育與發展兩者中取得平衡。

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年一月五日止。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。有關規劃許可須附加以下條件：

- (a) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請不表示建築事務監督會批准擬議發展。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可；
- (b) 就申請地點的擬議住宅發展向地政總署沙田地政專員申請修訂契約；
- (c) 遵守屋宇署發出的《消防和救援進出途徑守則》第VI部有關緊急車輛通道安排方面的規定；

- (d) 申請地點附近並無公共污水渠及污水收集系統。有關發展所需的新雨水渠及污水渠段，須由項目倡議者自費鋪設；
- (e) 可考慮探討把申請地點的污水排放至土木工程拓展署的項目計劃在大埔公路一帶新鋪設的污水渠，是否可行的做法。倘工程在協調方面出現任何問題，申請人便須就提供符合要求的排污計劃，徵詢環境保護署署長的意見；以及
- (f) 向建築事務監督提交地盤平整工程建議，以待批准。有關建議的內容包括研究擬議住宅發展範圍或附近人造斜坡、擋土牆及天然斜坡的穩定性。

一般事項

46. 秘書回應一名委員提問時澄清，有關文件所載申請人及提意見的公眾的個人資料均屬機密，並會在塗刪後才供公眾查閱。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST/644 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 C5 鋪
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/644 號)
-

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 申請經營的商店及服務行業(快餐店)；

- (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，表示贊同這宗申請；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 段。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 主席表示，這宗申請符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引。

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年一月五日止。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。有關許可須附加條件，即申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請處所相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 為申請用途向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書；
- (c) 就分隔申請處所與毗鄰工場地區之間牆壁的抗火時效事宜，聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店只可以「食品製造廠」形式申領牌照及經營，店內不應設置座位間，或為迎合工業需要以「工廠食堂」形式申領牌照及經營。當局不接納快餐店以「食肆」或「小食食肆」形式申領牌照及經營。

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LT/245-1 申請把獲准興建的三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(位於劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村第 7 約地段第 1204 號 A 段、1204 號 B 段及 1204 號 C 段，申請編號 A/NE-LT/245)的展開發展期限延長三年至二零一零年一月十二日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/245-1 號)
-

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 申請延長獲准興建的三幢新界豁免管制屋宇的展開發展期限；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)表示，擬議發展既位於集水區內，又不能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統，可能會影響集水區的水質，這點引起極大關注，環保署亦因此不支持這宗申請。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點範圍有農業活動，附近地區的農業活動亦活躍。除此之外，並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；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 8.3 段。申請人已與地政總署聯絡，以期解決各項土地問題，因此可以從寬考慮，批准延長

展開有關發展的期限。雖然環保署及漁護署有負面意見，但其他有關政府部門(包括水務署及地政總署)均沒有提出反對。延長展開發展的期限，申請人便有更多時間解決技術性質的問題及完成土地行政程序。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在地盤平整工程及建造工程施工期間處置廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供處置廢水的化糞池和滲水池，以及把污水渠接駁不少於 30 米外的任何水道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 發展小型屋宇，須獲地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地，而只有原居村民才會獲以此項方式批地；
- (b) 申請人及其承建商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》；以及

- (c) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次延長發展項目的展開發展期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引第 35A 及 36 號。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-SSH/26-1 建議對核准發展作出修訂——
在劃為「綜合發展區」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「綠化地帶」
和「道路」用地的十四鄉西沙第 165 約、
207 約及 218 約多個地段和毗鄰政府土地
進行綜合住宅及康樂發展
(包括政府、機構及社區設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/26-1 號)
-

簡介和提問部分

56. 主席報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)附屬公司光時投資有限公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。小組委員會察悉鄭先生已就因事缺席會議致歉，亦知悉申請人已於二零零六年十二月二十九日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間擬備補充資料。委員同意葉先生可留下參加會議。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委

員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生出席會議解答委員的提問。許先生及陳先生此時離席。]

屯門及元朗區

[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此時應邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL-NSW/174 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 104 約地段 3719 號 G 段 9 分段
餘段(部分)和 3719 號 G 段 10 分段(部分)
開設臨時食肆(餐廳)(為期五年)
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/174 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議開設臨時食肆(餐廳)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——特別提出運輸署的意見，即不接受經私家路文苑路和錦綉花園大道接駁申請地點的建議。除非申請人取得該等道路的擁有人書面同意，否則這宗申請不會獲得支持。除此之外，並沒有接獲其他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，反對這宗申請，理由是對交通和排污有不良影響；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 段。申請的用途屬臨時性質，不會違背「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向，該用途與周圍地區的土地用途亦並非不相協調。申請地點先前有四宗申請獲批准，而規劃情況一直沒有改變。至於運輸署和區內人士對交通的關注，規劃署建議加入指引性質的條款，規定申請人必須就使用文苑路和錦綉花園大道徵求擁有人同意。其他政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)和渠務署均不反對這宗申請。

59. 一名委員就提意見人的關注事宜提問後，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時請委員參考文件第 10.1.2(b)段所載的環保署意見，即有關發展排放的污水受《水污染管制條例》規管。此外，申請用途須領取食物環境衛生署發出的餐館牌照，因此受到發牌規管。

商議部分

60. 主席說，附近一帶已有其他食肆在經營；不過，她詢問如按照建議批給規劃許可三年，而不是所申請的五年，是否符合小組委員會過往的做法。蘇應亮先生回應說，申請地點坐落於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。根據城規會就申請后海灣地區發展頒布的規劃指引，申請永久用途(包括「食肆」用途)應附連生態影響評估，但目前的文件並沒有包括有關評估的報告。批給三年的規劃許可，把該地帶作臨時用途，符合小組委員會過往的做法，包括批准把該地點作相同用途的先前申請(編號 A/YL-NSW/111)。

61. 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，即有效至二零一零年一月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現時為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (b) 必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月五日或之前落實經接納的美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 由於申請地點坐落於濕地緩衝區，而且申請人沒有提交生態影響評估，因此根據分區計劃大綱圖的《註釋》，批給較短期限的規劃許可。根據該《註釋》，城規會可以批給為期最長不超過三年的臨時用途規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展的相關土地問題；
- (c) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在該地點搭建構築物；

- (d) 採取環境保護署署長所頒布《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所指定的環境紓緩措施，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關餐廳須取得食物環境衛生署簽發的有效食肆牌照，並特別留意《公共衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條賦權制訂的《食物業規例》。這家餐廳不得滋擾四周環境，而其產生的垃圾會被視為行業廢物。該地點的管理人員或擁有人須負責清除垃圾，以及自行負擔處置垃圾的費用；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即文苑路和錦綉花園大道均為私家路。除非取得有關擁有人的書面同意可以在規劃許可有效期內，使用該兩條私家路，否則當局不接受經文苑路和錦綉花園大道接駁申請地點的建議；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西辦事處不負責保養接連該地點與錦綉花園大道的現存車輛通道。申請人應找出負責保養這條通道的人士，並諮詢其意見；以及
- (h) 留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。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-NTM/205 申請把劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 98 約地段 161 號、162 號、165 號、166 號、168 號(部分)、169 號、170 號、171 號、172 號、173 號、174 號、175 號、176 號、178 號、179 號、180 號、181 號、190 號、191 號、192 號、193 號(部分)及 195 號以及第 102 約地段 2882 號(部分)、2883 號、2884 號及 2885 號(部分)和毗鄰政府土地臨時貨櫃車拖架及拖頭停放場的規劃許可續期五年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/205 號)
-

簡介及提問部分

63. 屯門及元朗高級城市規劃師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) 申請把臨時貨櫃車拖架及拖頭停放場的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，接獲兩份公眾意見，表示反對這宗申請，理由主要是土地用途不協調、對交通和環境有不良影響，以及擾亂自然生態；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。申請用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，亦並非與周圍地區不相協調。申請地點和附近地區的過往同類用途曾獲批准，規劃情況一直沒有重大改變。至於區內反對意見，所有有關政府部門包括運輸署、環境保護署和漁農自然護理署均對這宗申請沒有負面意見。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 主席表示，這宗申請符合有關的城市規劃委員會規劃指引。

66. 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，至二零一二年一月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養該地點的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)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的六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)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(即在二零零七年十月五日或之前)落實，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的六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)在每個貨櫃改裝地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內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生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在上述指明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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 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任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在該地點搭建構築物；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即向相關土地擁有人取得有關通道的通行權；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即如果食堂涉及售賣膳食或涼茶以外非樽裝不含酒精類飲品予非受僱在該處工作的人士，在該處所食／飲用，則須根據《食物業規例》第32條申領食肆牌照；
- (e) 留意消防處處長的意見，即就詳細的消防安全規定，徵詢分區防火辦事處的意見；
- (f) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所建議的相關紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即更新先前申請所獲准的美化環境建議，顧及

場內美化環境樹木品種已有改變，並補償該地點北面界線損失的一些美化環境樹木；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西提出的意見，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。申請人須留意，用作辦公室的貨櫃被視為臨時建築物，並受《建築物(規劃)條例》第 VII 部規限。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非經一條這樣的道路直達，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，在提交建築圖則階段釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)條例》第 41D 條，即提供通往擬議發展的緊急車輛通道；以及
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何接駁申請地點與古洞路的車輛通道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-PH/532 申請把劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段 172 號(部分)和毗鄰政府土地臨時露天存放貨櫃作貯存醬油及食堂用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/532 號)
-

簡介和提問部分

68. 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) 把臨時露天存放貨櫃作貯存醬油及食堂用途的規劃許可續期三年；
- (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，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。二零零六年一月十一日城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)批准了一宗先前申請(編號 A/YL-PH/458)，把同一地點作相同用途，為期一年。此後，情況未有改變。

69. 委員就這宗申請提出以下問題：

- (a) 城規會拒絕先前申請(編號 A/YL-PH/458)的原因為何；
- (b) 上訴委員會只批給為期一年的規劃許可的原因為何；
- (c) 該宗申請是否要求作露天貯物用途；以及
- (d) 目前在這地點的貨櫃是否違例構築物。

70. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時提出以下各要點：

- (a) 二零零四年七月二十三日城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕該宗先前的申請(編號 A/YL-PH/458)，原因是考慮到根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13C，申請地點坐落於第 3 類地區，而該處以往並沒有任何先前的申請獲得批准；
- (b) 上訴委員會卻持不同意見，認為申請地點的貨櫃實際上是經改裝作貯物用途的構築物，因此城規會規

劃指引編號 13C 並不適用。上訴委員會同時考慮到該處人口稀疏，以及文件第 6.1 段所載的其他理由，因此批准該宗申請，為期一年，以便申請人證明可以遵守規劃許可的所有附帶條件；

- (c) 他請委員參考文件第 10.1.10 段所載屋宇署的意見，即該署原則上不反對這宗申請，但申請人必須清除該地點的所有違例建築工程／構築物；以及
- (d) 根據文件附圖 A-5 的照片第 6 至 8 號，在經改裝的貨櫃存放了以塑膠樽盛載的醬油。該處的用途較像貨倉。

71. 蘇應亮先生繼續說，由於先前申請曾獲批准，有關的政府部門沒有負面意見，而區內人士亦沒有投訴，因此他建議可以批准這宗申請人，為期三年。

商議部分

72. 秘書在回應一名委員的詢問時說，根據城規會規劃指引編號 13C，凡以露天運作為主(一般推定是超過總面積的 50%)的地點，其內一切作業均視為該指引所界定的「露天貯物」用途。在先前的申請和這宗申請中，申請人表示申請用途為「露天存放貨櫃作貯存醬油」。當上訴委員會考慮該宗個案時，委員的意見不一。上訴委員會大多數委員認為，該宗申請不涉及露天存放貨櫃；相反，有關貨櫃是作貯物用途的構築物。因此，城規會規劃指引編號 13C 並不適用。上訴委員會大多數委員贊成批准申請，因為考慮到有關地點人煙稀少，申請用途不會對交通和環境造成重大的不良影響，政府部門關注的問題可藉訂立規劃許可附帶條件解決，而且有關業務會創造職位，因此批准該宗申請，為期一年，讓申請人有機會證明其業務不會在排水，交通、視覺和環境方面對附近地區造成不良影響，但須遵守多項特設的附帶條件。上訴委員會訂立的規劃許可附帶條件當中，特別訂明該地點內的所有貨品，均必須存放在設於或建於該地點的構築物內。在規劃許可有效期內的任何時間，貨品存放場地或空間，均不得為露天或並非防風防水的構築物。

73. 主席說，根據上訴委員會的理解，有關的貨櫃是改裝作貨倉／倉庫用途。她請委員考慮是否接受在「住宅(丁類)」地帶內進行這類用途。

74. 一名委員說，上訴委員會已決定可接受把申請地點作這類貨倉用途。在為期一年的規劃許可有效期內，申請人遵守了所有規劃許可附帶條件，一直以來情況未有改變，亦沒有充分理由拒絕這宗申請。其他委員亦持相同的意見。

75. 主席在回應一名委員進一步詢問該地點的構築物的類別時說，小組委員會在決定規劃申請時應着重考慮土地用途規劃因素，至於是否涉及違例構築物，則可以由有關當局處理。

76. 一名委員建議，為免詮釋定義時產生更多混淆，如果小組委員會批准這宗申請，有關的規劃許可附帶條件必須強調，該申請並不是作露天貯物用途。同一名委員說，特別是基於安全理由，應提醒屋宇署查核場內構築物是否違例搭建。

77. 蘇應亮先生在回應主席跟進規劃許可附帶條件的提問時說，文件第 12.2 段建議的附帶條件較像城規會訂立的典型條件，卻跟上訴委員會就先前申請而訂立的條件不相似。秘書提議，應適當修訂目前這宗申請的規劃許可附帶條件，以便更接近上訴委員會訂立的條件。小組委員會同意。

78. 區偉光先生在回應一名委員的詢問時確認，由於涉及臨時用途，環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》仍然適用於本個案。

79. 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，至二零二零年一月五日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在該地點內的任何構築物包括單獨存放或堆疊貨櫃的高度，不得超過 2 個普通貨櫃的總高度；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，均不得使用該地點的任何部分，存放並非由申請人經營栢士利醬油

食品工業時擁有或其業務所處理的任何貨品；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，該地點內的所有貨品，均必須存放在設於或建於該地點的構築物內。在規劃許可有效期內的任何時間，貨品存放場地或空間，均不得為露天或並非防風防水的構築物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，除上落貨和屬於申請人的車輛外，任何車輛不得停泊在該地點，而在任何情況下，在該地點停泊的車輛不得超過 10 部；
- (e) 在規劃許可有效期內，該地點必須時刻保持清潔，而情況須符合食物環境衛生署署長的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據規劃申請編號 A/YL-PH/458 在申請地點落實的渠務設施必須時刻妥為保養；
- (g) 由批給規劃許可當日起計六個月內，即在二零零七年七月五日或之前，提交車輛進出通道建議，而建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，由批給規劃許可當日起計九個月內(即在二零零七年十月五日或之前)，落實經接納的車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年七月五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年十月五日或之前)落實，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)就每 100 平方米用作辦公室、僱員食堂和洗手間的地方提供一個九公升水劑滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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；以及
- (o) 這項規劃許可由申請人個人擁有，如申請人不再管有該地點或該地點的任何部分，這項規劃許可會即時撤銷。

80. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。根據他最近實地視察所見，該地點現正用作存放醬油，並搭建了由貨櫃改裝的構築物。此外，在該地點內有若干塊面積細小的政府土地未經該地政處許可而遭人佔用。該地政處保留權力，以便針對違例事項採取契約執行和土地管制行動。申請人必須向該地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把該地段的違例構築物及侵佔政府土地的事項分別納入規管。不

過，該地政處並不保證該宗申請會獲批准。該地政處並不負責維修穿越政府土地把申請地點接駁到粉錦公路的非正式路徑；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核接駁申請地點到粉錦公路的路徑的土地類別，以及管理和維修該路徑的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即必須根據路政署最新出版的標準繪圖第 H1113 和 H1114 或 H5115 和 H5116(以能配合鄰接的行人徑路面種類為準)，在接駁點建造車輛進出通道；
- (e) 遵守環境保護署最新出版的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即規劃文件所載的渠務設施有別於根據先前申請編號 A/YL-PH/458 而落實的設施；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人在該地點營運期間，不應砍伐、清除或干擾該地點現有的樹木；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即他在最近實地視察時，發現其中一棵成齡鳳凰木被砍伐，該樹是申請人在二零零四年五月二十日的覆核申述書上承諾保存的樹木。該地點內的所有現存樹木均應原地保存；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即就擬議發展所影響的一些現有主水管，申請人必須承擔所有與所需改道工程有關的費用。若受影響主水管的改道並不可行，則應在由主水管中心線起計 1.5 米內，提供水務專用範圍，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和用作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該水務專用範

圍，跨過、穿越或從下面穿越該地點，以敷設、修理和保養有關的主水管和所有其他水務設施。對於因該地點內和附近的公用主水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；

- (j) 留意消防處處長的意見，即有關地點涉及存放／使用漂白劑和鹼性(“哥士的”)粉劑，這些物質會視乎存放數量而可能被列為危險品。因此，該地點的申請人／經營人應在有需要時就有關地點作上述用途的領牌事宜，徵詢消防處危險品課的意見；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清除所有在該地點的違例建造工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不可視為當局不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。當局日後可採取管制行動，把所有違例工程移走。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-PS/260 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗屏山洪水橋短期租約第 1313 號(部分)
設置臨時巴士洗車機連水循環再用機(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/260 號)
-

簡介及提問部分

81. 小組委員會知悉，申請人在二零零六年十二月二十七日提交了進一步資料，以回應環境保護署的意見。由於尚未收到有關政府部門的意見，規劃署建議延期考慮這宗申請。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待接獲有關政府部門的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-PS/261 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段 4313 號和毗鄰的政府土地進行連附屬康樂設施和停車場的住宅發展(修訂先前根據申請編號 A/YL-PS/234 獲批准的發展計劃)包括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-PS/261 號)
-

83. 秘書說這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(新地)的附屬公司 Dartfield Development Ltd. 提交。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新地有業務來往，因此就本議項申報利益。小組委員會知悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

[葉天養先生此時離席。]

簡介及提問部分

84. 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) 擬議進行連附屬康樂設施和停車場的住宅發展(修訂先前獲批准的發展計劃)包括略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

85. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時說，先前遭拒絕的申請(編號 A/YL-PS/224)與目前的申請不同，該宗先前申請把劃為「綜合發展區」地帶的面積(約 220 平方米)計入總樓面面積內，並要求放寬上蓋面積限制。二零零六年九月十五日，先前的申請遭小組委員會拒絕，主要的原因是沒有充分理由放寬上蓋面積和超逾有關分區計劃大綱圖訂明的獲許可發展密度。

商議部分

86. 主席說目前的申請涉及調整核准計劃(申請編號 A/YL-PS/234)的擬議總樓面面積和分層樓宇總數。

商議部分

87. 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二零一一年一月五日止。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、樹木勘察報告、保護樹木計劃和代償栽種計劃等建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供車輛出入口、內部道路／交通通道、泊車(包括電單車和單車)車位及上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

88. 小組委員會亦同意促請申請人留意：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即申請人必須另外向元朗地政處申請批准換地，以落實擬議發展，至於根據批地條件額外批出政府土地(標明為黃色地區)的問題，會在換地階段正式考慮；

- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即評估和指出在擬議發展附近的現有道路設施，包括行人徑、行人過路處等是否足以應付日後住戶往來使用；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即應採用車輛進出通道，而非路口作為接駁設施，而該車輛進出通道須按照路政署最新出版的標準繪圖編號 H1113 和 H1114 或 H5115 和 H5116 號(以適合者為準)，以配合該地點的情況；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須根據《建築物(規劃)條例》第 41D 條設置緊急車輛通道通往該建築物；以及
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即該地點的東北部坐落於編定地區編號 2，其地底可能會有大理岩溶洞。申請人必須向屋宇署提交地基圖則，以供批核。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-TT/202 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段 1418 號(部分)、1419 號(部分)、1420 號(部分)、1421 號(部分)、1422 號(部分)、1423 號(部分)、1426 號(部分)、1427 號(部分)、1428 號(部分)、1429 號(部分)、1430 號(部分)及 1431 號(部分)臨時闢設康體文娛場所(燒烤場、休閒農場和迷你電單車遊樂場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/202 號)
-

簡介及提問部分

89. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年十二月八日要求延期考慮申請，以便有時間準備環境方面的補充資料。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vii) A/YL-TYST/341 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗田寮村第 120 約地段 2358 號餘段(部分)
臨時露天存放建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/341 號)

簡介及提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗規劃專員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) 申請臨時露天存放建築物料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別提出環境保護署的意見，即申請地點在過往三年曾遭投訴，事由與廢物有關。除此之外，其他有關政府部門並沒有提出反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，反對這宗申請，理由是對交通和環境有不良影響。民政事務專員接獲相同的反對；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。申請用途符合「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，與周圍土地用途並非不相協調。緊貼申請地

點附近沒有易受影響用途，而環境保護署亦不反對這宗申請。其他政府部門包括運輸署對這宗申請沒有提出負面意見。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年一月五日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、分拆或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重型車輛，即超過 24 公噸重的貨車；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有美化環境植物必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；以及
- (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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

94. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查證通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清管理和維修保養該等道路／通道／路徑的責任誰屬，並應就此諮詢有關的地政和維修保養當局；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西路政處不負責保養由申請地點通往公庵路的車輛通道；
- (c) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (d) 留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。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。

[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。]

議程項目 8

其他事項

95. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。