

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年十一月六日下午二時三十分舉行的
第 406 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

簡松年先生

梁廣灝先生

林群聲教授

陳漢雲教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張玉儀女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年十月二十三日第 405 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」)二零零九年十月二十三日第 405 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決
城市規劃上訴個案編號：2009年第1號(1/09)
擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號
興建兩層高的屋宇
(申請編號 A/SK-PK/158)

2. 秘書報告，標題上訴擬反對城市規劃委員會經覆核後駁回一宗申請(申請編號 A/SK-PK/158)的決定。有關申請涉及擬在於北港及沙角尾分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的一塊用地興建兩層高的屋宇。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年九月十日就上訴進行聆訊，於二零零九年十月二十八日駁回上訴，主要理由如下：

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

(a) 上訴人並沒有根據按上訴地點特色作出的創新設計提交任何理據，以支援擬議略為放寬限制安排。所提供的唯一理據涉及上訴人個人的情況，而根據規

劃法例的原則，這不會被視為與規劃申請相關的考慮因素；

(b) 申請地點並非完全適合作住宅發展。此外，擬議屋宇會導致須關閉一條行人徑及提供另一條行人徑。然而，關於另一條行人徑，有關方面沒有提出獲相關部門批准並符合受影響區內居民要求的確實建議。上訴委員會不能同意採用擬議尺寸的屋宇在「住宅(丁類)」地帶是理想的發展；以及

(c) 批准上訴會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。

3. 委員留意到當局曾於二零零九年十一月五日把上訴個案摘要和上訴委員會所作決定(註明日期為二零零九年十月二十八日)各一份發給委員，以供參考。

(ii) 上訴數據

4. 秘書報告，截至二零零九年十一月六日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 22 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	134
有待聆訊	:	22
有待裁決	:	0
合計	:	291

(iii) 發還核准圖則

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零九年十一月三日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會作出修訂，發還分區計劃大綱圖一事會於二零零九年十一月十三日於憲報公佈：

- (i) 觀塘(北部)分區計劃大綱圖編號 S/K14N/11；
- (ii) 掃管笏分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/9；
- (iii) 東湧市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/16；以及
- (iv) 汀角分區計劃大綱圖編號 S/NE-TK/15。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、黃少薇女士和王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

[鄭心怡女士和吳祖南博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》的擬議修訂項目
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 18/09 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，陳述下列要點：

[李欣明先生和陳仲尼先生此時到達參加會議。]

背景

- (a) 小組委員會於二零零八年八月一日考慮一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/SLC/1)擬議把羅屋村以西的一塊用地由在《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》的「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率 0.6664 倍，最大上蓋面積百分率 33.33%，最高建築物高度兩層(7.6 米)。小組委員會經考慮後，決定同意申請的部分內容，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率 0.4 倍，最大上蓋面積百分率 25%，最高建築物高度兩層(7.6 米)；這樣能配合該區的低密度住宅發展，亦與附近環境協調一致；

擬議修訂

- (b) 把大嶼山南岸分區計劃大綱圖上一塊約 847 平方米的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率 0.4 倍，最大上蓋面積百分率 25%，最高建築物高度兩層(7.6 米)，以反映小組委員會對編號 Y/SLC/1 申請的決定；
- (c) 對「註釋」作出擬議修訂，收納最新的法定圖則註釋總表修訂本內對「Flat」的中文譯法的修訂；以及
- (d) 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，收納分區計劃大綱圖的擬議修訂及最新狀況和規劃情況；

公眾諮詢

- (e) 擬議修訂已發給相關政府部門傳閱，沒有接獲負面意見；以及
- (f) 當局於二零零九年九月二十四日徵詢大嶼山南區鄉事委員會對擬議修訂的意見，沒有接獲負面意見。在分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲前或刊憲期間，

當局會於二零零九年十二月十四日諮詢離島區議會。

7. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 顯示於文件附件 II 所載《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/14A》的《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》的擬議修訂，以及文件附件 III 所載對「註釋」草擬本的擬議修訂，均適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納文件附件 IV 所載《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/14A》的經修訂《說明書》，該《說明書》闡述城規會擬備《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/14A》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 經修訂的《說明書》適宜連同《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/14A》(展示後將重新編號為 S/SLC/15)一併展示，並以城規會名義公佈。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/36 擬議修訂核准的總綱發展藍圖，把位於劃為「綜合發展區」地帶的東湧市中心東湧市地段第 3 號地面平臺層由宗教機構(教堂)用途改為擬議商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/36 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂東湧市地段第 3 號「綜合發展區」用地的核准總綱發展藍圖，涉及改變地面平臺層部分地方的用途，由宗教機構(教堂)用途改為擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——離島地政專員表示申請人應向其申請同意書或豁免書，以便容許在申請處所內作「服務行業」用途。總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路原則上不反對申請，他表示申請人應就改建和加建工程提交建築圖則，以供批准；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份反對申請的公眾意見書，反對理由包括「教堂用途部分」先前在總綱發展藍圖是預留作小學用途；並沒有顯示商業處所供應不足的情況；符合東湧市地段第 3 號所持有契約的條件並非支援擬議修訂的有效理由；預計行人和運貨車輛數目增加，無可避免會對附近地區的行人路和道路造成交通負荷；以及在東湧北作教堂用途的商業發展選擇十分有限。離島民政事務專員徵詢了申請處所的社區內私人住宅發展的業主附屬委員會和四名區議員的意見，大部分獲諮詢的人士對申請提出反對。一些反對理由與公眾意見類似，而其他理由包括在「商店及服務行業」的種類及其相關工程方面缺乏詳情，以及諮詢期較短，不足以讓宗教機構和組織表達意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議計劃與先前根據編號 A/I-TCTC/33 申請獲批准的計劃大致相同，而東湧市地段第 3 號的整體商用總樓面面積沒有改變，維持在 2,500 平方米。擬議商店及服務行業用途和

同一樓層的擬議商業用途和現有零售店及附近的商業和住宅發展彼此協調。有關發展規模細小，不大可能對該區的交通、環境和基建造成任何重大的不良影響。相關政府部門對申請沒有意見／原則上不反對申請。當局已就擬議改變建議附加適當的規劃許可附帶條件。爲了處理地政專員和屋宇署的意見，當局建議了指引性質的條款，告知申請人爲擬議用途申請同意書或豁免書，並提交一般建築圖則。由於整個「綜合發展區」的規劃許可附帶條件仍未完全履行，會提醒申請人留意，先前獲批准計劃的規劃許可附帶條件和指引性質的條款仍然有效。至於提意見人擔心東湧和離島缺乏教堂，東湧現時有四間宗教機構，當局已在第 58 區預留了一塊用地，以供在東湧興建教堂暨幼稚園之用。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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二零一三年十一月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把條件(b)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 須提供相關的泊車及上落客貨位，以應付擬議改變所產生的交通量，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 核准的總綱發展藍圖連一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並須根據《城市規劃條例》第4A(3)條的規定存放於土地註冊處。申請人應在可

行情況下盡早將規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；

- (b) 根據契約向地政總署提交同意書或豁免書申請，以便獲准在申請處所內作擬議「服務行業」用途；
- (c) 就改建和加建工程向屋宇署提交一般建築圖則，以供批准；以及
- (d) 留意先前申請編號 A/I-TCTC/33 的規劃許可附帶條件和指引性質的條款仍然有效。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/13 擬在劃為「自然保育區」地帶的南丫島菱角山政府土地闢設擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)、公用事業設施管道(電話線管道和電纜)、挖土(以鋪設長約 1.2 米的電話線管道和長約 90 米的電纜)及提供長約 100 米的行人徑
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/13 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)、公用事業設施管道(電話線管道和電纜)、挖土(以鋪設長約 1.2 米的電話線管道和長約 90 米的電纜)及提供長約 100 米的保養行人徑；

(c) 政府部門的意見——主要政府部門的意見：

- 地政總署離島地政專員表示曾接獲申請人提出的申請，擬以短期租約的形式取得政府土地，在菱角山興建一個無線電發射站，但除非及直至申請人能符合要求，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得有效的規劃許可，向環境保護署取得環境許可證，以及就於菱角山的擬議無線電發射站獲發展局局長批准永久豁免機場高度限制，否則在現階段不能進一步處理該宗申請；
- 電訊管理局總監全力支援申請，因為設立電訊無線電發射站的建議符合政府的政策，即容許營運商使用政府物業和鄉郊地區的土地提供無線服務。電訊管理局總監於二零零九年十月十六日進行的流動電話網絡覆蓋調查重新確認南丫島南部的流動電話網絡覆蓋極差，一些地區沒有任何營運商提供流動電話網絡覆蓋。擬議電訊無線電發射站不單能改善該等地區的流動電話服務，亦會改善本港南部水域的服務。電訊管理局總監認為擬議電訊無線電發射站是絕對基於公眾利益而必須進行的基建項目；
- 衛生署署長表示根據世界衛生組織的資料，到目前為止並沒有令人信服的科學證據顯示，倘擬議發射站的運作符合國際非電離輻射防護委員會所建議的相關照射限值，無線電發射站的低水平無線電頻率訊號會對人類健康造成負面影響。然而，世界衛生組織認為，在規劃階段與相關人士公開溝通和討論，有助公眾理解及更為接受新設施；
- 民航處處長經進行透徹評估後，並不反對有關建議；

- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請沒有意見／不反對；以及

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公佈期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人同意有關建議，條件是有關項目不會對居民造成任何影響，不會破壞天然環境，以及會以保育方式進行。另一名提意見人以景觀理由反對建議，並懷疑擬議設施是否必須進行的基建項目。離島民政事務專員諮詢了南丫島南段鄉事委員會主席、一名南丫島區的區議員和南丫島南部七名村代表，並沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。設立電訊無線電發射站的建議符合政府的政策，即改善南丫島南部的流動電話服務，可視為絕對基於公眾利益而必須提供的電訊設施。申請人表示已進行選址工作，而申請地點被確定為最佳的位置，可在服務覆蓋面、高度、環境影響和設施支援供應方面符合技術準則。電訊管理局對有關建議沒有負面意見，因為建議可改善該區的流動電話服務。擬議發展不會對北面約 35 米外的直升機升降坪的用戶造成航空安全問題。申請人表示在施工期間會小心保護申請地點附近的稀有和珍貴植物品種；擬議電訊無線電發射站的位置和保養行人徑可避免影響該區稀有的植物品種或樹木；所有受幹擾的地區會恢復原狀，並種有配合附近地區的品種；有關方面並會採取措施，盡量減低鳥類撞擊風險，以解決漁護署署長關注的問題。相關政府部門對申請沒有負面意見，條件是須遵從相關做法和其他法定規定。至於公眾意見提及南丫島南部的景觀問題，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，並認為現有的景觀資源和該區的景觀特色不會因擬議設施而受到不良影響。當局已就規劃許可建議了相關的規劃許可附帶條件，

以處理景觀的問題。電訊管理局總監回應提意見人對覆蓋面的意見，認為有關建議是必要的電訊設施。

14. 李欣明先生建議加入文件第 8.1.8(b)段所載的運輸署意見作為規劃許可的指引性質的條款，提醒申請人運輸署不會管理擬議的保養行人徑。黃少薇女士回應時指出，申請人取得規劃許可後，需要為擬議電訊無線電發射站及相關構築物／設施(包括擬議的保養行人徑)向離島地政專員取得政府土地的短期租約。在該階段會訂定相關的契約條件，以管制申請人根據獲批准申請保養和管理所有構築物／設施(包括保養行人徑)的責任。經討論後，委員同意按運輸署要求，就規劃許可加入一項指引性質的條款。

商議部分

15. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十一月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交植物調查報告並落實報告內確定的紓緩影響措施，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；
- (b) 提交並落實紓緩視覺影響措施建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保養行人徑建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在完成擬議工程後把受幹擾地區恢復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：
- (a) 留意環境保護署署長的意見，即在施工前必須就有關建議取得環境許可證，有關建議的設計、興建和運作必須符合環境許可證所訂定的條件；
 - (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即擬議電纜的電纜槽挖掘(包括臨時支援和重設)工程須根據香港特別行政區政府頒布的「有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引」(二零零三年二月版)進行；
 - (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即由於全向紅障礙顯示燈會使用間歇閃動的光／閃光照明系統，而且不會設置拉線，以盡量減低對鳥類撞擊的潛在風險，故鑑於有關工程規模細小，未必需要採用其他措施，如擬議的「嚇鳥設施」或「視覺標記」；
 - (d) 留意衛生署署長的意見，即擬議發展須符合遵從國際非電離輻射防護委員會指引的相關作業守則，而符合守則的情況在電訊無線電發射站啓用後，會通過現場直接量度加以核實；以及
 - (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即運輸署不會管理擬議保養行人徑。

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-CWBS/8 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢兩塊田第225約地段第486號A分段餘段和第486號D分段及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-CWBS/8 號)

17. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授現為世界自然基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，已就此議項申報利益。杜德俊教授就此議項暫時離席。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，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申請，理由是擬議發展侵佔「綠化地帶」範圍，會對「綠化地帶」內的植物造成幹擾，及被移走。擬議發展的通道及樓宇建築工程所需的實際範圍，亦會由申請地點伸展至「綠化地帶」，對現有植物造成影響。土力工程處指出，申請地點位於陡峭的天然山坡下，除非申請人會進行天然山坡災害研究，並會實施相關的緩解工程，作為擬議發展的一部分，否則該處會反對申請；
- (d) 在法定公佈期內接獲三份公眾意見書。一名提意見人反對申請，理由是有關申請會進一步侵佔「綠化地帶」範圍，並會令綠化地區被不符合持續發展原則的鄉村計劃所佔用。第二名提意見人對於樓宇建築工程所造成的影響以及可能需要砍伐沿鄰近河流的兩棵樹木(細葉榕及青果榕)表示關注，建議申請人應避免砍伐樹木，同時在施工及作業階段不應對附近具保育價值的河流及鄰近沿岸植物造成幹擾。第三名提意見人對於有關地點在申請提出前是否曾進行違例的地盤平整及砍伐樹木工程表示關注，並建議該兩棵榕樹應予保留，同時不應在附近地區堆放建築物料。該名提意見人並認為小型屋宇應限制在「鄉村式發展」地帶內興建，不應擴散至「綠化地帶」內；這宗申請不符合「綠化地帶」的

規劃意向；以及批准申請會導致「綠化地帶」的功能及價值下降。西貢民政事務專員對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議小型屋宇大致符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，其覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內和完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內；而且下洋村可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故這宗申請可獲從寬考慮。申請地點緊貼已核准小型屋宇申請(編號 A/DPA/SK-CWBS/3)所涉地點的北部，與附近地區的土地用途並非不相協調，並鄰近下洋村的鄉村範圍。當局建議附加適當的規劃許可附帶條件，以回應有關部門所提出的意見。至於公眾提出擬議發展可能會對景觀及鄰近河流造成不良影響的意見，環境保護署署長原則上不反對申請，漁農自然護理署署長對申請亦沒有特別意見。考慮到區內人士對於保留申請地點附近樹木的問題表示關注，申請人務必只在申請地點內進行有關的建築工程，並須遵行良好的工地作業守則和實施其他適當措施，以免對鄰近植物及毗連河流造成幹擾。

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二零一三年十一月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交有關申請地點毗連斜坡的土力規劃檢討報告，並落實報告內確定必須進行的土力補救工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交滅火水源及消防裝置的建議，並提供建議的設施，而有關建議及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，在有關發展建築工程進行期間，應避免破壞鄰近樹木，並應保留申請地點西面的林地；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段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。

[茹建文先生此時暫時離席，杜德俊教授此時返回會議席上。]

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-HC/171 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔湧第244約地段第385號餘段和第386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/SK-HC/171 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助投影片介紹這宗申請，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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支援申請，理由是該處是一塊優質農地。雖然擬議發展對交通造成的影響輕微，運輸署助理署長／新界對申請仍有保留，理由是擬議發展會為有關「農業」地帶的其他同類發展立下不良先例，並會對蠔湧區內有限道路網的交通造成累積的影響；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公佈期內接獲兩份公眾意見書。提意見人均反對申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內；該區缺乏符合持續發展原則的鄉村規劃，當中包括優質的交通、道路工程、公用設施、康樂設施及公共空間；以及擬議發展對交通及基礎設施造成的不良影響備受關注。西貢民政事務專員表示沒有接獲區內人士對申請提出的反對，但接獲村民就通道阻塞問題作出的投訴，區內居民對此亦極為關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村範圍」內，而且蠔湧村及南邊圍村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故這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。在有關「農業」地帶內，蠔湧村有 23 宗同類小型屋宇申請獲得批准。公眾提出有關擬議發展會對交通及基礎設施造成影響的意見，運輸署助理署長／新界及其他相關部門沒有就此而反對有關申請。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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二零一三年十一月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、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
- (b) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點只可經一條狹窄行人路到達，申請人在施工階段不得對沿該條行人路的現有樹木／植物造成幹擾；以及
- (c) 在建築工程展開之前，應預留足夠時間，讓康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的人員進入申請地點進行考古調查。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/172 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔湧第244約地段第563號A分段、第563
號C分段和第564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/SK-HC/172 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支援申請，理由是該處是一塊優質農地。雖然擬議發展對交通造成的影響輕微，運輸署助理署長／新界對申請仍有保留，理由是擬議發展會為有關「農業」地帶的其他同類發展立下不良先例，並會對蠔湧區內有限道路網的交通造成累積的影響；
- (d) 在法定公佈期內接獲兩份公眾意見書。提意見人均反對申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內；該區缺乏符合持續發展原則的鄉村規劃，當中包括優質的交通、道路工程、公用設施、康樂設施及公共空間；以及擬議發展對交通及基礎設施造成的不良影響備受關注。西貢民政事務專員表示沒有接獲區內人士對申請提出的反對，但接獲村民就通道阻塞問題作出的投訴，區內居民對此亦極為關注；以及

[劉志宏博士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村範圍」內，而且蠔湧村及南邊圍村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故這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。在有關「農業」地帶內，蠔湧村有 23 宗同類小型屋宇申請獲得批准。關於公眾提出有關擬議發展會對交通及基礎設施造成影響的意見，運輸署助理署長／新界及其他相關部門不反對申請。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年十一月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、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
- (b) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，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。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，她極力建議在申請地點四周種植樹木，以改善現時有關「農業」地帶內小型屋宇發展雜亂無章的景觀。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/168 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢新安村第215約地段第762號餘段一樓
闢設零售商店
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/168 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士告知委員，文件第 6.2 段第二句句末所提及的道路應為「西貢公路」，而非「普通道」。王愛儀女士繼而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) 擬在一幢兩層高的新界豁免管制屋宇的一樓闢設零售商店；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界東不支援申請，理由是有關新界豁免管制屋宇未有按照《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供至少兩條走火通道，而樓宇的結構設計及建築工程亦未經由註冊結構工程師監督和驗證；

- (d) 在法定公佈期內接獲一份公眾意見書，由一名新安村居民提交。他反對申請，理由是擬議發展會導致該區訪客增加，對新安村樓宇的幽靜環境、保安、住宅性質及樓價造成影響。由於現時村內沒有其他樓宇的上層作零售業務用途，批准申請會立下不良先例。西貢民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支援申請。這宗申請不符合有關「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書亦沒有提供任何規劃理據和優點，以支援偏離此規劃意向。從消防安全及結構安全角度而言，屋宇署總屋宇測量師／新界東不支援申請，申請書內亦沒有提供資料以證明申請處所適合作擬議零售用途。在同一「住宅(丁類)」地帶內，沒有同類申請曾獲得批准。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，整體上會對西貢「住宅(丁類)」地帶造成影響。

31. 王愛儀女士在回應委員提問時表示，擬在有關新界豁免管制屋宇的地面層進行的零售用途屬經常准許的用途，無須向城市規劃委員會申請規劃許可。

32. 另一名委員按文件圖 A-4a 指出，該區大部分新界豁免管制屋宇的地面層已用作非住宅用途(例如汽車修理工場)。該名委員認為，倘小組委員會決定拒絕這宗申請，較適宜以未符合消防安全規定為理由，不應因為保存該地區住宅特色的需要而拒絕申請。王愛儀女士在回應主席提問時解釋，住宅特色是涵蓋「住宅(丁類)」地帶的整體環境。該地區的規劃意向及土地用途特色基本上是作住宅發展，即使樓宇的地面層可作零售用途。當局主要關注的是避免讓非住宅用途佔用樓宇上層，以致該區的整體住宅特色有所改變。

商議部分

33. 主席建議修訂文件第 11.1 段內提出的拒絕理由(a)項，以表明委員認為有關「住宅(丁類)」地帶的樓宇上層不得作非住宅用途。委員對此表示同意。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 把新界豁免管制屋宇的上層作擬議零售用途，不符合有關「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提供規劃理據及優點，以支援偏離此規劃意向；
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明從結構安全及消防安全角度而言，申請處所適合作擬議零售用途；以及
- (c) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，整體上會對西貢區「住宅(丁類)」地帶造成影響。

[劉志宏博士此時返回會議席上，而陳曼琪女士此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/169 在顯示為「道路」的西貢第221約地段第1804號地下經營臨時商店及服務行業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/169 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士借助簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時商店及服務行業用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對申請沒有負面意見，但建議收納「提早交還條款」作為規劃許可附帶條件，以確保在有需要時，該顯示為「道路」的地區可於三個月內交還政府。路政署總工程師／新界東指出，有關處所位於「介乎匡湖居至西貢的西貢公路擴闊工程」的施工範圍內，但該項工程的預定施工日期仍未確定；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，西貢民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。有關處所位於西貢市邊緣，在沙角尾中期發展審批地區圖首次刊憲前(即在一九九零年十月十二日之前)曾用作家具零售商店。鄰近村屋的地面層設有多間零售商店及餐廳，為鄰近居民提供便利的零售及膳食服務。擬議臨時用途與附近村屋地面層的用途並非不相協調。有關政府部門對申請沒有負面意見／反對。運輸署助理署長／新界及路政署總工程師／新界東已指出有關道路工程的實施時間表至今仍未確定；因此，即使對這宗申請批給屬臨時性質(為期三年)的規劃許可，也不會有礙落實有關分區計劃大綱圖上所劃定的「道路」地區的規劃意向。為確保有關道路改善工程不會受到擬議臨時用途的不良影響，已建議附加相關規劃許可附帶條件，規定申請人須在政府提出要求後終止申請處所內的作業，不得延誤。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 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，至二零一二年十一月六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年八月六日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 申請處所位於「西貢公路改善工程第二期」的施工範圍內，申請人須在政府提出要求後三個月內，終止擬議臨時商店及服務行業用途；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)或(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。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關地點附近現存的食水管，將根據「更換及修復水管工程第四階段」工程計劃予以更換／修復，預計有關建築工程於二零一一年年初開始施工。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，應可隨時帶同所需的設備及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鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他設施；以及
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，按情況所需申請食物製造廠牌照或新鮮糧食店牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、黃少薇女士及王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。林女士、黃女士及王女士此時離席。]

[陳炳煥先生此時離席。]

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、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/77 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬鞍山鞍駿街 15 號雅濤居一樓 17 至 19 號
及 22 至 23 號鋪
關設臨時宗教機構(教堂)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/77 號)

簡介和提問部分

39. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時宗教機構(教堂)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公佈期內沒有接獲公眾的意見，而沙田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——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議教堂位於住宅發展雅濤居兩層高商業部分的首層，與同一層內其他現有用途互相協調，有關用途包括教育中心、教堂、舞蹈學校、美容院及管理處。在公用地方設有獨立入口和自動扶梯通往商場平臺，與住宅樓宇的

住客分隔，預計擬議教堂不會對雅濤居的住客造成滋擾。毗鄰土地用途為住宅發展、學校及休憩用地，擬議用途與這些用途並非不相協調，亦不大可能對附近地區的交通和環境造成不良影響。有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 主席表示小組委員會曾批准兩宗同類申請，容許把雅濤居商場平臺作教堂用途。委員同意可應要求就現時這宗申請批給屬臨時性質的許可。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期五年，至二零一四年十一月六日止。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(即二零一零年五月六日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，有關消防裝置的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年八月六日或之前)落實，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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)或(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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，為申請所涉用途取得許可；以及

- (b) 遵守《建築物條例》的規定，為教堂的會眾提供衛生設備，並在教堂範圍與商場其餘範圍之間設置耐火時效不少於兩小時的牆壁及地板。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/97 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 102 號 A 分段(部分)及毗連政府土地關設臨時輪呔修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/97 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時輪呔修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過往五年沒有涉及申請地點有關環境方面的投訴，但他不支援這宗申請，因為附近有住用構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點用作申請所涉用途已有數年。土木工程拓展署署長表示，申請地點位於擬議粉嶺北新發展區內，而《新界東北新發展區規劃及工程研究》將檢討新發展區的土地用途。該研究於二零零八年六月展開，擬於二零一一年年中完成。新發展區的土地平整工程已暫定於二零一四年展開。土木工程拓展署署長建議把這宗申請的許可有效期限定為二零一三年或之前，以免妨礙新發展區的發展。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這

宗申請有所保留，並表示與先前已就獲批准申請落實的核准美化環境建議比較，申請地點內缺少三棵樹木，因此須種植樹木以作補償。先前曾有不履行有關美化環境規劃許可附帶條件的記錄，因此對於申請人會否在申請地點內保護樹木及進行種植工程表示疑問；

- (d) 在法定公佈期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員曾諮詢區內人士，上水鄉村代表同意這宗申請，而相關區議員及上水區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議用途屬臨時性質，與附近的土地用途並非不相協調，而且申請地點用作輪呔修理工場已有一段時間。就這宗申請批給屬臨時性質的許可，不會令「農業」地帶的規劃意向難以落實。小組委員會先前曾批准五宗涉及相同用途的申請，其中四宗由現時這宗申請的同一名申請人提交。由於自從先前批給規劃許可以來，情況只有很少的改變，批准現時這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然環保署署長不支援這宗申請，但過往五年沒有接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴，而有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對／負面意見。為處理環保署署長、土木工程拓展署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，已建議在規劃許可加入的適當規劃許可附帶條件。當局並會將告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對鄰近易受影響用途在環境方面可能造成的影響。雖然上一次批給的許可(編號 A/NE-FTA/82)曾因未有履行美化環境方面的附帶條件而被撤銷，但申請人已履行其他大部分規劃許可附帶條件。由於規劃許可先前曾被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給有效期較短的規劃許可及附帶條件履行期限，以監察履行附帶條件的進度。將告知申請人如再次未能履行規劃許可

附帶條件，而導致規劃許可被撤銷，除非情況極為特殊，否則任何進一步申請均不會獲從寬考慮。

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 一名委員表示，申請地點內缺少三棵樹木，顯示申請人未有履行先前規劃許可訂明有關保護樹木的規劃許可附帶條件。倘就現時這宗申請批給規劃許可，將為其他同類申請立下不良先例。為處理這方面的關注，主席建議批給較嚴格的規劃許可，有效期較短(為期一年)，並縮短附帶條件履行期限，以密切監察申請人的表現，委員同意建議。許惠強先生回應主席的詢問時表示，按照文件第 12.2 段附加的規劃許可附帶條件(i)及(j)項已建議縮短附帶條件履行期限，分別規定申請人在批給規劃許可之日起計的三個月內提交保護樹木及美化環境建議，並在六個月內落實美化環境建議。此外，亦建議附加指引性質的條款(b)項，以警告申請人如再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請均不獲從寬考慮。主席表示，對於規劃許可先前曾被撤銷的個案，批給有效期較短的規劃許可及附帶條件履行期限，並加入警告條款，符合城規會的現行慣例。委員同意容忍擬議用途，批給為期一年的規劃許可，並縮短附帶條件履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零二零年十一月六日止，而並非申請人要求的三年。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (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進行作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年二月六日或之前)，提交車輛通道、泊車位及上落客貨區建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)落實車輛通道、泊車位及上落客貨區建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年二月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一零年二月六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年二月六日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的發展項目展開前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的規劃許可及附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況及規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，除非情況極為特殊，否則任何進一步申請均不獲從寬考慮；
- (c) 申請人須與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
 - (i) 當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的任何違例建築工程採取管制行動；
 - (ii) 根據《建築物條例》，須由認可人士就擬議發展正式提交申請。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，必須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展的密度；
 - (iii) 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，對申請地點的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，

當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；以及

- (iv) 用作地盤辦公室或貯存庫的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。除非獲得豁免，否則亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管 DN1200 會受到影響，水務署須把該水管中線起計的三米範圍劃為水務專用範圍。因此，申請地點的界線須向後移，避開擬議的水務專用範圍；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本所建議的環境紓緩措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：
 - (i) 須按照英國標準 5266：第 1 部和英國標準 EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明設施；
 - (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；
 - (iii) 須按照英國標準 5839-1:2002 + A-2:2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定為整座建築物設置火警警報系統。各消防喉裝置處須設有啓動點和聲響警報裝置各一個。此啓動點應包括消防泵起動和聲響／視象警報裝置啓動的設施；

- (iv) 須設置由一個兩立方米的消防水缸供水的經改良喉轆系統，並設有足夠的喉轆，以確保一段不超過 30 米長的喉管可伸延到每座建築物的每一部分。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；
- (v) 須按用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及
- (vi) 貯存超過 500 個輪呔必須向消防處提出正式申請。

[鄭心怡女士此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/131 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/131 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士告知委員，文件第 18 及 19 頁的取代頁已在會上提交，供委員參考。取代頁修訂第 13.2 段有關這宗申請建議的規劃許可附帶條件。

丁雪儀女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[陳偉明先生此時到達出席會議。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門提出下列意見：

- 地政總署北區地政專員原則上不反對這宗申請，但表示不保證會批准其後就擬議三層高屋宇提交的修訂契約申請。北區地政專員亦表示不支援把恩慈之家開放予公眾享用的建議，理由是當發展項目竣工及售出後，維修保養恩慈之家的責任將轉嫁日後的個別業主。預期業主會因承擔維修保養恩慈之家的責任而作出投訴，因為恩慈之家是歷史建築物，維修保養費用高昂，相信假以時日，有關費用會有所增加。此外亦難以根據契約落實開放建築物的規定；
- 運輸署助理署長／新界對擬議的道路改善工程沒有意見，因為青山公路與申請地點西面界線的 Z 形彎位之間的鄉村通道將由申請人管理及維修保養。不過，運輸署助理署長／新界表示，申請人有責任設計、管理及維修保養該通道，並確保通道安全，可供公眾使用；
- 文物保育專員及古物古蹟辦事處表示，恩慈之家屬於同類建築物的罕有例子，已建議列為二級歷史建築物，但有待古物諮詢委員會通過。恩慈之家背後的附屬建築物亦已建議列為二級歷史建築物，但由於發展建議所載總綱發展藍圖顯示此建築物會被游泳池取

代，古物古蹟辦事處願意與申請人討論可否提供經濟優惠，鼓勵配合附屬建築物的保育價值。此外，古物古蹟辦事處傾向於採取紓緩措施，保護位於申請地點東面界線毗鄰的金錢村神壇(一級歷史建築物)；

- 申請地點位於擬議古洞北新發展區內。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長認為在申請地點進行擬議發展，難免會對檢討該區建議採用的發展藍圖工作造成限制；並指出沿申請地點西面界線興建的擬議 4 號路的施工計劃仍未確定。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，由於新界東北新發展區的詳細建議仍未制訂及有待確定，申請地點的擬議用途地帶應根據現行分區計劃大綱圖的條文及現有基礎設施的容量，進行考慮；以及
 - 從城市設計及園境的角度而言，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；
- (d) 在這宗申請的法定公佈期內共接獲十一份公眾意見書，其中頗多意見書以技術、環境及風水為理由反對這宗申請；亦有提意見人關注用作興建小型屋宇的用地供應減少及對附近住用構築物的結構造成不良影響。北區民政事務專員曾諮詢上水區鄉事委員會主席、相關北區區議員及燕崗村村代表，他們均反對這宗申請。此外，附近地區的若干村民亦提出反對，理由關於排水、空氣質素、「風水」、環境及保安事宜，亦有人關注用作興建小型屋宇的用地會減少，以及擬議發展會對附近住用構築物的結構造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。規劃署就這宗申請的評審撮錄以下：

- 提交當局考慮的總綱發展藍圖仍未獲建築事務監督核准。該藍圖把地積比率訂於 0.47 倍，上蓋面積百分率為 22.4%，包括額外增加地積比率 0.07 倍及上蓋面積百分率 2.4%，旨在按建議把申請地點的西面界線向後移，以便擴闊現有通道。申請所涉的擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」(城規會規劃指引編號 17)，即「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因而無法達成，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的通道得以保留，而個別地段的擁有人的土地權益亦不會受到不利影響。申請人在總綱發展藍圖夾附申請地點東面「綜合發展」地帶的土地重建擬議圖則。未收購地段的發展潛力不會因現有計劃而受到削弱；

- 申請人建議把申請地點向後移，以便擴闊通道。此舉有助改善燕崗村和附近住宅發展的交通。就此而言，運輸署助理署長／新界原則上不反對申請人有關興建、管理及維修保養通道的建議；

- 申請人建議保護擬列為二級歷史建築物的恩慈之家，建議獲文物保育專員及古物古蹟辦事處支援。申請人建議把恩慈之家向外開放，雖然從土地管理的角度而言，北區地政專員鑑於 Jessville 個案不支援開放恩慈之家，但可在批給規劃許可時加入附帶條件，規定每星期須有一日開放該歷史建築物，而向公眾開放歷史建築物的日子須包括星期日及公眾假期。有關政府部門與申請人可在詳細設計的階段，制訂保護及把恩慈之家開放予公眾使用的細節；

- 有關政府部門並無就這宗申請提出反對／負面意見，建議在規劃許可附加相關規劃許可

附帶條件和指引條款，以處理有關政府部門關注的事宜；

- 不過，批給許可，必須獲建築事務監督批給額外地積比率和上蓋面積百分率。倘建築事務監督不批給申請人所要求的額外地積比率和上蓋面積百分率，根據《城市規劃條例》第 16 條，申請人便須提交符合法定分區計劃大綱圖規定的經修訂總綱發展藍圖，供城規會考慮；以及
- 對於區內人士以交通安全、空氣質素和環境及排水為理由反對這宗申請，有關政府部門原則上不反對這宗申請。

50. 委員提出的意見／問題撮錄如下：

- (a) 有關原址保留恩慈之家及改裝成住客會所，並開放予公眾使用的詳細安排為何；以及
- (b) 察悉村民反對這宗申請，擬議發展有否佔用任何可供區內村民興建小型屋宇的土地；以及
- (c) 擬議發展的建築物高度。

51. 許惠強先生的回應撮錄如下：

- (a) 雖然把恩慈之家開放予公眾使用的詳細安排在現階段尚未有定案，但有關政府部門(包括地政總署)及申請人可在詳細設計的階段訂定有關安排。以 Jessville 為例，建議恩慈之家每星期最少對外開放一天。就此而言，建議在規劃許可附加一項規劃許可附帶條件，詳情載於文件。許先生回應主席的詢問時告知委員，有關原址保留恩慈之家及開放予公眾享用，是申請人提出的，而建議獲文物保育專員及古物古蹟辦事處支援；

(b) 有關區內村民提出的反對，雖然申請地點部分範圍位元於燕崗村的「鄉村範圍」內，但申請地點並不涉及「鄉村式發展」地帶內的土地。此外，申請地點是通過相關的圖則制訂程式，劃為「綜合發展區」地帶。申請地點曾涉及就《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/1》提出的反對，因申請地點在該圖被劃為「政府、機構或社區」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關反對後，認為申請地點可用作綜合低密度住宅發展，並決定建議順應反對而對分區計劃大綱草圖則作出修訂，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並加入發展限制。分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目最終獲城規會確認，並收納為分區計劃大綱草圖的一部分，圖則隨後獲行政長官會同行政會議核准；以及

(c) 擬議發展是三層高的建築物(連開敞式停車間)。

52. 李欣明先生為澄清運輸署對這宗申請的立場，提出三個要點。文件第 12.3 段載述運輸署助理署長／新界「原則上不反對由申請人提出有關興建、管理及維修保養通道的建議」。李先生澄清，運輸署不反對由申請人提出有關設計、興建、管理及維修保養擬議通道的建議。第二，根據文件附錄 1m，李先生指出根據申請人顧問先前就擬議車道／緊急車輛通道設計提交的文件，擬議車道／緊急車輛通道的視程有 50 米。不過，根據文件圖 A-2 顯示的最新資料，視線距離減至只有 40 米。由於 50 米為絕對的基本視程，擬議車道／緊急車輛通道安排並不符合運輸署的要求。因此，規劃許可的指引條款須加入文件第 10.1.2 段所載運輸署的意見，提醒申請人須負責設計、興建、管理及維修保養沿申請地點西面界線的擬議通道，並確保道路安全，可供公眾使用，而基本視程為 50 米。第三，土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示恩慈之家的部分範圍位元於青山公路－古洞段的指定範圍內，可能對古洞北新發展區計劃造成限制，因此或有需要檢討擬議發展在古洞北新發展區所佔用的土地。

53. 許惠強先生表示，倘小組委員會決定批准這宗申請，可把載於文件第 10.1.2 段由運輸署提出的意見加入規劃許可的指

引條款。他繼而根據在會議上提交的取代頁第 13.2 段，告知委員已建議就規劃許可訂明一套規劃許可附帶條件。取代頁第 13.2(c)段所載的擬議規劃許可附帶條件，可處理運輸署關注的視線距離問題，因為有關條件規定申請人須提交經修訂的交通影響評估報告，以及設計並提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。許先生亦根據文件圖 A-2，指出恩慈之家只有小部分範圍位於顯示「道路」的地方內，當局可在現正進行的古洞北新發展區檢討，訂出適當的安排。

54. 在申請地點西面通往燕崗村的現有通道，亦會同時連接擬議發展的通道，一名委員擔心這通道的容量不能應付鄉村地區的交通需求。這名委員察悉已建議在規劃許可就交通事宜附加規劃許可附帶條件，包括規定設計並提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。許惠強先生回應主席的詢問時，根據圖 A-2 資料，告知委員當局沒有計劃擴闊古洞北新發展區的相關 4 號路。不過，申請人建議把申請地點的西面界線向後移，以便擴闊現有通道，將有助改善該區的現有道路情況。在落實古洞北新發展區及 4 號路竣工後，該區的整體道路及交通情況將進一步改善。

商議部分

55. 一名委員察悉居於申請地點附近的區內村民提出反對。主席表示，申請地點歷史悠久，以往為「政府、機構或社區」用地，隨後在一九九六年改劃為「綜合發展區」地帶。申請地點劃為「綜合發展區」地帶，是已通過相關圖則制訂程式。為確保擬議發展的佈局與附近環境互相協調，該項發展須受一套規劃許可附帶條件規管，有關條件載於在會議上提交的取代頁上。

56. 茹建文先生告知委員，基於兩方面因素，地政總署對隨後的修訂契約申請有所保留。申請地點涉及約 394 平方米的政府土地，而根據現行土地政策，原居村民有權要求在「鄉村範圍」內的政府土地進行鄉村發展。至於「鄉村範圍」地帶內的私人土地，村民亦可能會提出同類的質疑。由於須徵求法律意見，而且有關事宜將在修訂契約的階段處理，地政總署暫不表

態，並且不會保證就擬議發展提出的修訂契約申請會獲得批准。

57. 主席察悉地政總署曾提到區內村民可能會在換地階段就擬議發展提出反對。儘管如此，主席表示申請地點劃為「綜合發展區」地帶，是已通過相關圖則制訂程式，並獲行政長官會同行政會議核准，而現行古洞北分區計劃大綱核准圖亦已反映有關情況。因此，倘日後村民向法院提出異議，申請地點按法例規定劃為「綜合發展區」，相信可為地政總署提供參考依據。委員同意。

58. 茹建文先生續稱，倘運輸署可在現階段確定是否需要擴闊通往燕崗村的現有通道，地政總署便可訂明申請人須把重批用地界線移後，而申請人向建築事務監督申請寬免，可能不獲受理。秘書回應時則請委員留意，當局實際上已建議在規劃許可加入一項規劃許可附帶條件(即規劃許可附帶條件(j)項)及一項指引條款(條款(b)項)，清楚訂明倘寬免要求不獲建築事務監督批准，申請人便須提交符合分區計劃大綱圖法定要求的經修訂計劃。由於地政總署關注有關向擬議發展批出政府土地一事，較恰當的做法是在規劃許可附帶條件／指引條款加入地政總署的有關意見，情況與須向建築事務監督申請寬免一樣。委員同意。

59. 主席亦告知委員，建議恩慈之家每星期最少有一日開放予公眾的規劃許可附帶條件，與最近香港薄扶林 Jessville 的個案做法一致，該個案的規劃許可亦訂明相同的規劃許可附帶條件。

60. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十一月六日止。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) 根據下述(b)、(c)、(d)及(i)項規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園景設計總圖(包括保護樹木建議及監察樹木季度報告)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水及排汙建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交考古影響評估報告，並落實報告所載的建議，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；
- (f) 恩慈之家每星期最少須有一日開放予公眾；
- (g) 提交修復／改建恩慈之家的建議，而有關建議必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及提供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；
- (i) 提交實施進度表，而有關進度表必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 批給許可，必須獲建築事務監督批給額外地積比率和上蓋面積百分率；以及
- (k) 批給許可，必須獲地政總署批出申請地點內的政府土地，供擬議發展之用。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件須由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須作出努力，以便將有關規劃許可附帶條件納入經修訂總綱發展藍圖，盡快存放於土地註冊處；

- (b) 留意倘額外增加地積比率及上蓋面積百分率的要求不獲建築事務監督批准，申請人便須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交經修訂計劃；
- (c) 讓公眾進入歷史建築物的開放日須包括星期日及公眾假期。文物保育專員須為此與申請人訂定詳細安排；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，即：
 - (i) 申請人向城規會取得規劃許可後，在展開進行擬議發展前，須以換地方式向北區地政處申請修訂契約；
 - (ii) 適當的發展規範將在處理修訂契約申請時考慮，而且並不保證修訂契約申請會獲得批准；以及
 - (iii) 倘地政總署不批出申請地點內的政府土地，申請人便須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交經修訂計劃；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須留意本身有責任設計、興建、管理及維修保養在申請地點西部的擬議通道，並確保通道安全，可供公眾使用；以及後移的通道的視線距離須符合絕對的基本距離(即 50 米)；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須就鄉村通道的擬議路口徵詢有關管理及維修保養機構的意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 須移除任何可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物；

- (ii) 發展密度不得超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所容許的密度。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的指定街道，則須由建築事務監督釐定有關發展的密度；
 - (iii) 申請人須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道及任何擬議街道工程，必須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定，以及為施行《建築物條例》，須由地盤面積扣除任何必要的區內道路；以及
 - (iv) 根據《建築物條例》，須由認可人士就擬議發展正式提交申請；
- (h) 留意消防處處長的意見，即
- (i) 有關緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的「消防和救援進出途徑守則」第 VI 部的規定；以及
 - (ii) 在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最近且合適的政府總水管；
 - (ii) 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
 - (iii) 現有水管會受擬議發展影響，申請人須負責支付受擬議發展影響而必須進行的改道工程費用；

- (j) 留意古物古蹟辦事處的意見，即：
- (i) 申請人須採取紓緩措施，以保護金錢村神壇；以及
 - (ii) 建議申請人研究能否採用「寓保育於發展」的方案，以保護恩慈之家的附屬建築物，在日後發展收納附屬建築物，避免整幢拆卸。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/327 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 171 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-TKL/327 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對該申請有所保留，認為小型屋宇應限定在「鄉村式發展」地帶內興建，以及有關申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通會造成嚴重的不良影響；

- (d) 在法定公佈期內收到一份公眾意見書，表示對該申請「沒有意見」。北區民政事務專員曾在區內進行諮詢，打鼓嶺區鄉事委員會副主席支援該申請，坪洋村其中三名原居村民代表則沒有意見，另一名原居村民代表現時不在香港。坪洋居民代表則在諮詢期截止前並未聯絡得到；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11 段所載評估，不反對該申請。該宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，即擬議小型屋宇的上蓋面積完全位於坪洋村的「鄉村範圍」內，以及坪洋村「鄉村式發展」地帶的土地普遍不足以應付小型屋宇的需求。申請地點緊鄰坪洋村「鄉村式發展」地帶的西南面，擬議小型屋宇與附近的低層住宅樓宇／村屋並非不協調。儘管申請地點位於「農業」地帶，漁農自然護理署署長對該申請並無特別意見，原因是申請地點被住用構築物及荒地包圍，覆耕潛力偏低。雖然就交通方面有所保留，但其他被諮詢的相關部門不反對該申請。在二零零一至二零零七年期間，小組委員會曾批准七宗同類小型屋宇申請，因此有關申請可獲從寬考慮。

63. 一名委員根據圖 A-3，詢問申請地點在分區計劃大綱圖劃為「農業」地帶，為何已鋪築路面及圍上欄杆。許惠強先生在回應時告知各委員，坪洋村的鄉村屋地供應緊絀，因此小型屋宇在坪洋村「鄉村範圍」內「農業」地帶的土地興建。圖 A-3 所顯示的構築物可能已由有關審批機構批給的各種牌照規管。茹建文先生補充說，就集體政府租契而言，露天地方用途（例如並無涉及在該處搭建任何構築物的停車場用途）可獲批准，無須地政總署署長批給許可。主席補充說，在該「農業」地帶的用地填土超過 1.2 米及鋪築路面，須獲城市規劃委員會批准。就這宗個案而言，目前並無資料顯示在申請地點附近的地段鋪築硬地路面，是何時獲得批准的。這可能是在有關地點納入打鼓嶺發展審批地區圖之前發生的。

[吳祖南博士此時返回參加會議。]

商議部分

64. 委員同意該申請符合「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」，可批給許可。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十一月六日止。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) 提供消防通道、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；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。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師 / 城市設計及園境的意見，即建議在申請地點周邊種植美化環境的植物，加強屏障及綠化效果；
- (b) 留意水務署總工程師 / 發展(2)的意見，即：
 - (i) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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不能提供滅火所需的標準水流；以及

(iii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及

- (c) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目提供通道，申請人應確保該通道(包括進行所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並在進行路面工程前，按情況需要向城規會取得規劃許可。

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺塘坑第 51 約政府土地關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/397A 號)

67. 小組委員會得悉申請人於二零零九年十月十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月考慮其申請，因為申請地點本身的位置存在技術方面的限制，這是始料不及的，申請人需要更多時間與相關當事人解決有關事宜。

68. 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；由於總共已給予四個月時間讓申請人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。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/293 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 687A 至 C 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-TK/293 號)

簡介和提問部分

69. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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——地政總署大埔地政專員並不支援申請，因為申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶或任何認可鄉村的「鄉村範圍」。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言，並不支援申請，因為申請地點的農業復耕潛力甚高。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，並表示擔心在交通方面所累積的不良影響。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反對申請。土木工程拓展署土力工程處處長基於土力考慮因素，原則上反對申請；
- (d) 在法定公佈期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，其中一份由山寮村的原居民代表提交，另一份由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注擬議發展對附近河道可能造成的污染問題。大埔民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支援這宗申請。雖然汀角村普遍缺乏土地應付未來的小型屋宇需求，但擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨

時準則，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。就此，地政總署大埔地政專員並不支援申請。此外，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從農業和景觀規劃的角度而言反對申請。運輸署助理署長／新界以交通理由對申請有所保留。土木工程拓展署土力工程處處長基於土力考慮因素，原則上反對申請。當局接獲區內人士對申請提出的反對。申請人所述的兩宗同類申請(編號 A/NE-TK/141 和 143)獲得批准，主要因為考慮到兩幢擬議小型屋宇有超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。至於現時這宗申請，申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。

70. 就預測汀角村未來十年所需的小型屋宇為 500 幢，一名委員詢問是否已獲核實。許惠強先生回應時告知委員，有關預測已根據鄉村先前的預測報表核實。

商議部分

71. 委員同意這宗申請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，因此不能支援申請。

72. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

議程項目 17

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/61-1 擬在劃為「綜合發展區」地帶的十四鄉西沙第165約、第167約、第207約及第218約多幅地段以及毗連政府土地進行綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)(修訂已核准計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-SSH/61-1號)

73. 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」)的附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生和鄭先生可以留席。

74. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年十月二十三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間處理政府部門提出的意見。

75. 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。

[葉天養先生和李欣明先生此時暫時離席。]

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議解答委員的詢問。許先生和丁女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李建基先生、林秀霞女士、李志源先生和劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/310 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、第 407 號(部分)及第 408 號(部分)關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/310 號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份反對申請的公眾意見書，提意見人是上章圍和上章圍新村的村民，反對理由涉及噪音滋擾、空氣污染、環境衛生、環境保育、交通和行人安全。元朗民政事務專員接獲區內人士提出的反對，內容與公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點目前並無涉及

小型屋宇申請，以臨時性質批准申請，並不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，闢設公眾停車場有助應付區內村民的泊車需求。擬議停車場僅用來停泊私家車和輕型貨車，而小組委員會先前拒絕的申請(編號 A/YL-PS/258)則涉及中型貨車。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調。環保署署長並不反對申請，並告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以進一步把可能對附近居民構成的環境滋擾減至最低。至於區內村民的意見，當局認為擬議發展僅用來停泊私家車和輕型貨車，如附加文件第12.2段建議的規劃許可附帶條件，有關發展不大可能會對附近地區的環境和交通造成重大的不良影響。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，至二零一二年十一月六日止，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，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的任何時間，不得在申請地點停泊重量超過 5.5 公噸的貨車、旅遊車、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)就申請地點鋪築地面和設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提交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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年八月六日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年八月六日或之前)關設，而有關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的六個月內(即二零一零年五月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年八月六日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即提醒政府土地的佔用人 and 相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。申請地點可經由政府土地／其他私人土地的非正式鄉村路徑前往。地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能出現的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由一條公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和屏廈路的通道。
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即由於與現有鄉村毗鄰，須沿邊界栽種植物，包括沿南部界線至少種植兩排樹木；
- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 III，關於制定消防裝置建議規定的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即清除申請地點上的違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對

任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。作辦公室用途的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (i) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即有關地點位於上章圍考古地點，事先未獲其書面批准，不得在申請地點進行地面挖掘工程。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/333 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田北
第 103 約地段第 294 號 C 分段餘段
作臨時露天存放車輛和車輛零件以及
闢設汽車維修工場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/333 號)

簡介和提問部分

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

[葉天養先生及李欣明先生此時返回席上。]

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放車輛和車輛零件，並闢設汽車維修工場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支援該申請，因申請地點附近有易受影響設施，預計有關申請會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公佈期內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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不反對該申請。發展項目並非與附近土地用途不協調。申請地點自一九九九年以來，曾獲批給五項規劃許可，上一項規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/243)所附加有關提供滅火筒的規劃許可附加條件，已經履行。在批給上一項規劃許可後，規劃情況並無重大改變。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。批給臨時性質的批准，不會窒礙該「未決定用途」地帶長遠的使用情況。該申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。環保署署長不支援該申請，但有關發展規模細小，在過去三年亦沒有收到有關申請地點環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注臨時用途可能產生滋擾的問題，已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及車輛類別。如未有遵照規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可及對現場的違例發展採取強制執行行動。當局會告知申請人依照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」辦理，紓緩可能造成的影響。申請地點東北面偏遠處有一個核准的住宅發展連商業設施及政府、機構或社區地盤(申請編號 A/YL-KTN/319)。該住宅發展項目的換地工作已在二零零七年完成，而有關用地已清理，有待進行發展。鑑於擬議住宅發展項目的規模及發展進度，可批給較短的規劃許可期(即批給兩年許可期，而非申請人要求的三年)，以便監察申請地點的情況。

81. 李建基先生在回應主席的詢問時曾參考圖 A-1，並告訴委員該核准住宅發展項目位於申請地點東北面約 100 米。

商議部分

82. 委員同意可就該申請批給臨時性質的許可，為期兩年。

83. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一一年十一月六日止(而非申請的三年)。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人建議，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，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即超過 5.5 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有草木須經常保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須經常保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年八月六日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的申請用途繼續運作前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可期限(為期兩年)，以便監察申請地點的情況；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即當局已就第 103 約地段第 294 號 C 分段餘段批給短期豁免書編號 3002，容許搭建上蓋面積不超過 149.13 平方米及高度不超過 5.5 米的構築物，用作存放車輛和車輛零件及闢設汽車維修工場和附屬用途。根據該短期豁免書的條件，水務專用範圍不得作貯物或泊車目的／用途。如違反相關條件，元朗辦事處保留根據短期豁免書或租約採取強制執行行動的權利。此外，申請地點可由錦田路經一條非正式小徑進入，當中涉及政府空地，元朗地政處在該處並無即將進行的維修工程。該處的通行權現屬水務署現時進行的「更換及修復水管工程第二階段」工程，元朗地政處不保證會批給該處的通行權與申請人；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明連接申請地點與錦田路的路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部

門澄清由錦田路通往申請地點的路徑的管理和維修責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西辦事處並非／不應負責現時任何連接申請地點與錦田路的車道的維修保養；
- (f) 採用環境保護署署長所發出的「處理臨時用途及露天貯物用地的環境問題作業指引」載列的紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計消防裝置是須予提供的設施，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。關於制訂擬議構築物的消防裝置建議，申請人須參考文件附錄 V 的規定。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即發展項目會影響現有水管，發展商須負責受發展項目影響而需進行的任何改道工程費用；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非連接闊度不少於 4.5 米的指明街道，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條在提交建築圖則階段，釐定有關發展密度；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人應與電力供應商聯絡，索取電纜圖，以便確定申請地點內或附近一帶有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖，如在申請地點內或附近一帶地下電纜(及／

或架空電纜)，就申請地點位於 132 千伏及以上高壓架空電纜的較理想工作走廊而言，須根據規劃署公佈的「香港規劃標準與準則」，預先諮詢電力供應商及作出安排。此外，在申請地點內搭建構築物前，申請人及／或承辦商須與電力供應商聯絡，並在有需要時要求電力供應商將地下電纜(及／或架空電纜)從擬議構築物附近移走。申請人及承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/462 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1440 號餘段、第 1441 號餘段及第 1444 號餘段(部分)闢設臨時貨倉及露天存放建築材料、機械及可循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場及看更房(員工住所)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/462 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗李建基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉及露天存放建築材料、機械及可循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場及看更房(員工住所)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示，從交通的角度而言，使用現有單車徑作為通往申請

地點的車輛通道不獲支援，而路政署總工程師／新界西認為，申請人的擬議通道安排會危及騎單車人士的安全，不能接受。環境保護署署長不支援申請，因為申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預計會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長對申請有所保留，因為擬議用途會導致現有植物流失，亦可能會幹擾附近的農業活動。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不支援這宗申請；

- (d) 當局在法定公佈期內接獲 183 份反對申請的公眾意見書，包括 134 份屬三款內容劃一的表格。該等公眾意見書主要由區內居民、附近沙井村和住宅發展的管理機構，以及一名元朗區議員提出。主要的反對理由涉及：環境滋擾和空氣污染、環境衛生、交通影響、土地用途不相協調、消防安全和生態影響；農地流失；使用現有單車徑作為通往申請地點的車輛通道會引致安全問題；物業價值降低和令該區風水惡化。元朗民政事務處對這宗申請並沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支援申請。有關發展與附近的土地用途不相協調，不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且並沒有有力的規劃理據支援偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。此外，申請人並沒有在申請中附上任何技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成負面影響。雖然在同一「住宅(丁類)」地帶內先前有十宗作同類露天貯物用途的申請或獲小組委員會批准，或獲城規會在覆核後批准，但該等申請全部在二零零一年十月前獲得批准，而有關用地距離唐人新村路和沙井路沿線的住宅發展較遠。自二零零一年十月以來，同一「住宅(丁類)」地帶內再沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶這部分的同類申請立下不良先例。區內人士對申請提出強烈反對。

86. 主席表示，使用現有單車徑作為通往申請地點的車輛通道的建議，會危及騎單車人士的安全，不應獲得支援。李建基先生回應主席的詢問時說，使用現有單車徑作為通往申請地點的車輛通道所引致的安全問題，是提出意見的公眾人士所持的反對理由之一(見文件第 11 段)。

商議部分

87. 委員考慮到擬議車輛通道的安全問題和相關政府部門的負面意見，同意這宗申請不應獲得支援，並同意應在反對理由中強調他們對車輛通道安全問題表示關注。

88. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並沒有有力的規劃理據支援偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的土地用途不相協調，該等用途主要屬鄉郊特色，而申請地點西鄰和南鄰有民居和農地。申請中沒有附上任何技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成負面影響。申請人的擬議通道安排(即使用現有單車徑作為通往申請地點的車輛通道)會危及區內騎單車人士的安全，不能接受；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給許可，而且有政府部門提出負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關「住宅(丁類)」地帶北部的同類申請立下不良先例；批准該等申請的累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李建基先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/248 在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村
第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部
分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號
A 分段至 D 分段和 E 分段至 J 分段(部分)及毗連
政府土地關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤
場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/248 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，二零零七年四月和十月曾接獲兩宗針對申請地點的環境投訴，與擬議用途所產生的噪音和空氣滋擾有關。由於有易受影響用途位於申請地點邊界 100 米範圍內，預料擬議用途會對附近易受影響用途造成不良的噪音影響和構成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為該地點的復耕潛力似乎甚高，從農業發展的角度而言並不支援申請；

- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不支援這宗申請。儘管環保署署長對附近易受影響用途會被不良的噪音影響和受噪音滋擾一事，表示關注，城規會在覆核就申請地點提出的先前申請(編號 A/YL-TT/221)後，對有關申請從寬考慮，在二零零八年五月十六日批給的規劃許可，有效期為一年，至二零零九年五月十六日，因為申請所涉用途是私人康樂用途，透過附加合適的規劃許可附帶條件，可盡量減少可能造成的不良影響。然而，有關的規劃許可於二零零八年十月十六日因申請人未能履行規許可附帶條件而被撤銷。申請人表示，他因與前規劃顧問發生財務糾紛，以致未能履行附帶條件，但是有關地點現時在沒有有效的規劃許可的情況下，正用作申請用途。自先前的申請獲批以後，規劃情況並無改變。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。由於環保署署長對現時這宗申請提出相同的關注事宜，因此能否藉附加規劃許可附帶條件以解決對附近一帶環境可能造成的負面影響，也令人懷疑。此外，當局於二零零七年四月和十月接獲針對申請地點的兩宗環境投訴，與擬議用途所產生的噪音和空氣滋擾有關；故此，預料擬議用途會對附近的易受影響用途產生不良的噪音影響和構成滋擾。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支援這宗申請。此外，申請人並沒有提交包括排水和消防裝置建議的技術資料，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面造成負面影響，而所提交的美化環境建議不獲接納。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 主席表示，由於先前規劃申請批予的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，而申請人在現時的申請並沒有提

交任何技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近環境造成負面影響，故此並無理據支援這宗申請。委員表示同意。

92. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 預料有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請書並沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 沒有提交包括排水和消防裝置建議的技術資料，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面對附近一帶造成負面影響。

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/249 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)、第 1259 號餘段(部分)和第 1299 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/249 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支援這宗規劃申請，因為該處在二零零四年提出以短期租約方式，把申請地點的違例構築物納入法定管制，但申請人沒有接受，該處認為該違例構築物沒有機會納入法定管制；
- (d) 在法定公佈期內，接獲一份公眾意見書，一名東頭村的居民反對這宗申請。反對的理由包括違例排放油煙；申請地點涉及非法佔用政府土地；搭建大量違例構築物；因排汙設施不足導致衛生情況惡劣；因申請地點泊車位不足及車輛沿大棠山道的路邊停泊，對交通和行人的安全構成危險。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關地點曾三次獲批給許可，作相同的臨時用途（申請編號 A/YL-TT/114、149 和 192），而申請人已履行車輛通道、景觀和排水方面的規劃許可附帶條件。自批給上一次的規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是與附近的土地用途並非不相協調。有關地點附近並無小型屋宇的申請。以臨時性質批准有關發展，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展大體上符合就『擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請』所頒布的城規會規劃指引編號 15A。儘管元朗地政專員不支援這宗規劃申請，但是已加入一項指引性質條款，提醒申請人須與元朗地政專員解決土地問題，而當局會警告申請人，倘申請人未能與元朗地政專員解決把有關違例構築物納入法定管制的問題，除非情況極為特殊，否則任何續期申請或許不會獲從優考慮。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決有關政府部門所關注的技術事宜。至於區內人士提出的關注事宜，過去三年，環保署署長並無接獲針對申請地點食肆的投訴。控制食肆排放廢水的排汙牌照亦已批出，有效期至二零一一年三月三十一日。其他相關

部門並無就這宗申請在交通和建築方面所造成的影響提出負面意見。申請人亦會獲告知，須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的影響。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，當局會就申請地點上的違例發展採取執法管制行動。然而，由於之前兩次就相同臨時用途批給的規劃許可(申請編號A/YL-TT/149 和 192)因未有履行與提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置有關的規劃許可附帶條件而被撤銷，因此倘小組委員會決定批准這宗申請，建議給予較短的履行期限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。此外，申請人會獲告知，倘規劃許可再次因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，再提出的任何申請不會獲從寬考慮。

94. 主席關注，有關規劃許可自二零零一年批准至今已有一段時間，申請人不履行規劃許可附帶條件，並不合理，特別是由於滅火水源及消防設施對於營運食肆來說，是必須的裝置。主席指出，在其他同類個案，城規會的慣常做法是批給有效期較短的規劃許可及履行期限，以確保密切監察有關情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

商議部分

95. 主席認為，鑑於批予有關地點擬議用途的規劃許可已兩度被撤銷，就現時的申請而言，為配合城規會在處理其他類似個案的慣常做法，委員考慮加強監管，批給有效期少於三年的規劃許可及較短的履行期限，或許是適當的做法。秘書回應說，對有多次沒有履行規劃許可附帶條件記錄的個案，城規會最近採取的做法是批給有效期較短的規劃許可，並給予較短的履行期限，即須在三個月內提交擬議措施，並在六個月內落實有關措施，而正常的限期是在六個月內提交擬議措施，並在九個月內落實有關措施。規劃許可會加入一項指引性質條款，提醒申請人，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會再次被撤銷，而任何再提出的申請，不會獲從寬考慮。然而，儘管就擬議用途批予申請地點的規劃許可已兩次被撤銷，

但是在先前的規劃許可內，並沒有列明這項預先警告，因此建議批給有效期較短的規劃許可，給予申請人一個最後機會。

96. 一名委員對有關食肆未有提供消防裝置，或會令光顧該食肆的顧客受到火警威脅一事，表示關注。其他委員亦有同感。經討論後，委員同意應給予申請人最後機會，並警告申請人，倘規劃許可再次因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，就相同用途再提出的任何申請便不會獲從寬考慮。

97. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十一月六日止，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，每日晚上十時至翌日早上六時，不得在申請地點內進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上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；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供車輛進出通道建議，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三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。

98. 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所涉用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關條件的進度；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則就相同用途再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點內的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用。倘其後發現申請地點確有違例事項，元朗地政處保留

採取土地管制行動的權利。申請地點內的有關地段受短期豁免書規管，倘有違反短期豁免書條件的情況，元朗地政處會採取適當的管制行動。申請人須向元朗地政專員取得短期租約，以便把申請地點違例佔用政府土地的情況納入規管。倘申請人未能與元朗地政專員解決有關問題，除非情況極為特殊，否則任何續期申請將不會獲從優考慮；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬，以及就該等事宜諮詢有關當局；
- (g) 路政署總工程師／新界西的意見，即由大棠山道通往有關地點的通道安排須徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意。倘運輸署同意通道安排，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號的最新版本(視乎何者配合現有行人路而定)，在大棠山道的出入口建造車輛進出通道。申請人須在申請地點的出入口實施足夠的排水措施，以免地面水流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不應負責保養任何連接申請地點和大棠山路的通道；
- (h) 申請人須遵從環境保護署所發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以實施適當的紓緩環境影響措施。申請人要特別注意其根據《水污染管制條例》所須履行的責任，有關作業的污水須符合《水污染管制條例》的規定方可排放；
- (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，預料申請人須安裝消防裝置。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，以待批准。申請人就擬議構築物制訂消防裝置建議時，必須遵照文件附錄 IV 所載的規定；

- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人如欲在有關處所經營食肆，便須另行取得由食環署發出的食肆牌照。該署會徵詢有關政府部門的意見，並會在有關部門表示支援及申請人遵守有關食肆牌照的規定後，發出牌照。所需的牌照類別視乎在該處經營的食物業務種類。有關食物業牌照的申請事宜，申請人可與食肆牌照資源中心聯絡，以便取得意見。營辦者應承擔管理的責任，防止有關處所造成任何滋擾；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。批給這項規劃許可不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，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。用作辦公室或儲物用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於提供緊急車輛通道方面；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人應與電力供應商聯絡，索取電纜圖，以便確定申請地點內或附近一帶有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖，如在申請地點內或附近一帶有地下電纜(及／或架空電纜)，就申請地點位於 132 千伏及以上高壓架空電纜的較理想工作走廊而言，須根據規劃署公佈的《香港規劃標準與準則》，預先諮詢電力供應商及作出安排。在申請地點搭建構築物前，申請人及／或承辦商須與電力供應商聯絡，並在有需要時要求電力供應商將地下電纜(及／或架空電纜)從擬議構築物附近移走。申請人及承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規

例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》行事。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的詢問。林女士此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/649 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 766 號及毗連政府土地
臨時露天存放雲石(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/649 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支援這宗申請，因為申請地點附近和有關通道沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。從景觀角度及自然保育角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留；
- (d) 在法定公佈期內，接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，反對這宗申請。反對的理由是先前的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，反映申請人欠缺誠意。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評審結果，規劃署不支援這宗申請。申請用途與位於該處東面和東北面相距約 40 米的民居不相協調。基於環境考慮因素，環保署署長不支援這宗申請。由於申請地點侵佔了一個具高景觀和自然保育價值且草木茂盛的小山丘，因此，從景觀和自然保育角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長對這宗申請有所保留。雖然小組委員會一再容忍在申請地點作同類露天貯物用途，對申請編號 A/YL-HT/536 和 583 從寬考慮，但申請人並無履行規劃許可附帶條件，亦沒有就上述許可申請延長履行期限。先前向申請編號 A/YL-HT/583 批給規劃許可時，小組委員會亦已警告申請人，倘規劃許可再次因申請人未能在指定期限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的規劃申請不會獲從寬考慮。小組委員會留意到申請人屢次沒有履行先前規劃許可的附帶條件，故此在二零零九年六月五日拒絕由同一申請人就同類臨時露天貯物用途提交的先前申請(編號 A/YL-HT/620)。自小組委員會在二零零九年六月拒絕先前的申請後，規劃情況並無重大改變。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門提出主要的負面意見，而且申請書並無包括任何評估，以回應這些負面意見，並證明申請用途不會對附近地區的景觀、自然保育和環境造成不良影響。拒絕這宗申請也符合小組委員會先前的決定。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 由於當局已警告申請人，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，再提出的申請不會獲批，而能否藉著規劃許可附帶條件以解決有關發展可能造成的影響，也令人相當懷疑，因此委員同意不應支援這宗申請。

102. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展會對附近地區的景觀、自然保育和環境造成不良影響，而申請人所提交的資料並不能證明可紓緩有關發展對景觀、自然保育和環境所造成的不良影響；以及
- (b) 由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致先前根據申請編號 A/YL-HT/536 和 583 批給申請人的規劃許可被撤銷。其他同類的臨時用途規劃許可也有履行規劃許可附帶條件的要求，如在申請人屢次沒有履行附帶條件的情況下批准這宗申請，會為這些臨時用途的規劃許可立下不良先例，令法定的規劃管制變得無效。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/650 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施和車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/650 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施和車輛維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支援申請，因為申請地點附近和通道沿途有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與該「綜合發展區」地帶內的附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實有關的地帶用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。雖然環保署署長不支援申請，但停車用途及附屬工場及貨運用途已運作一段時間，而且在過去三年並無針對申請地點環境的投訴。鑑於環保署署長提出關注，倘小組委員會決定批准申請，建議當局批出為期一年的較短許可期(而非申請人要求的三年)和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。如不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。當局亦會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。小組委員會／城市規劃委員會最近批准了在同一「綜合發展區」地帶內作各項臨時露天貯物／港口後勤用途的多宗同類申請，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 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，有效期為一年(而非申請人要求的三年)，至二零一零年十一月六日止，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，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) 如申請人所建議，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊未獲發有效牌照／未經登記的車輛；
- (d) 把申請地點的界線從合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」的工程範圍後移；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/587)提供的現有排水設施須時刻妥為維修保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年二月六日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/422 核准的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(即在二零一零年二月六日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年五月六日或之前)落實闢設

車輛出入口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 當局訂定較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點及其周圍的情況和履行規劃許可附帶條件的情況；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期租約／短期豁免書，把違例佔用政府土地情況及申請地點的違例構築物納入法定管制內。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對佔用人／註冊業權人採取執行契約條款／管制行動；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須在地盤入口採取充足的排水措施，防止徑流由申請地點流向鄰近的公共道路／排水渠；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道接近屏廈路，而屏廈路位於「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號CV/2006/01)的施工範圍內，有關的建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。在屏廈路擴闊工程進行期間，來往申請地點的出入口路線可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償；
- (i) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。申請人必須委任認可人士統籌該等工程。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/651 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 60 號(部分)、第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號(部分)、第 70 號、第 71 號及第 72 號餘段(部分)；第 129 約地段第 3018 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3022 號、第 3024 號餘段(部分)和第 3025 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖架和拖頭連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/651 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖架和拖頭連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支援這宗規劃申請，原因是申請人未有於二零零四年接納地政處的短期租約建議，把申請地點的違例情況納入法定管制內，因此專員認為無法採取納入法定規管措施。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支援申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與該「綜合發展區」地帶內的附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實有關的地帶用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。雖然元朗地政專員不支援這宗規劃申請，但當局已加入一項指引性質條款，提醒申請人須與元朗地政處解決有關的土地問題。此外，當局亦會警告申請人，若未能與元朗地政處解決有關問題，把上述違例情況納入法定管制內，則除非情況特殊，否則當局未必會對任何續期申請從優考慮。雖然環保署署長不支援申請，但停泊車輛(特別是停泊貨櫃車拖頭和重型貨車)的用途及附屬工場已運作一段時間，而且在過去三年並無針對申請地點環境的投訴。鑑於環保署署長提出關注，倘小組委員會決定批准申請，建議當局批出為期一年的較短許可期(而非申請人要求的三年)和較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。環保署署長及消防處處長所關注的事宜，可通過附加規劃許可附帶條件解決。如不履行任何該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷及要面對執行管制行動。當局會

告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。小組委員會自一九九九年已批准把申請地點作貨櫃車拖架停放用途的申請，最近亦批准了在同一「綜合發展區」地帶內作各項臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於先前提出的申請(編號 A/YL-HT/593)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，當局會告知申請人，若再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 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，有效期為一年(而非申請人要求的三年)，至二零一零年十一月六日止，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，晚上七時至翌日早上七時不得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，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，申請地點上的所有現有植物均須時刻護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/593)提供的現有排水設施須時刻妥為維修保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年二月六日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的

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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交消防裝置建議，包括花灑系統，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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (i) 如在上文指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 當局訂定較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點及其周圍的情況和履行規劃許可附帶條件的情況。若申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。地政處保留權利，倘稍後確實發現申請地點上有違例佔用政府土地情況及違例構築物，或會採取執行契約條款／管制行動。申請人須申請短期租約／短期豁免書，把違例佔用政府土地情況及申請地點的違例構築物納入法定管制內。倘若申請人未有接納元朗地政處的短期租約／短期豁免書建議，把上述違例情況納入法定管制內，則除非情況特殊，否則當局未必會對任何續期申請從優考慮；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須採取充足的排水措施，防止地面徑流由申請地點經地盤通道流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室及倉庫的貨櫃會被視作臨時建築物，須受到《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包

括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請。

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-NTM/241 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 1376 號(部分)、第 1377 號(部分)、第 1378 號和第 1379 號及毗連政府土地關設臨時貨物裝卸、貨運設施及貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/241 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨物裝卸、貨運設施及貨櫃車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示鑑於每日的交通流量不高，他對申請沒有意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支援申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；

- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。小組委員會先前曾於二零零九年六月十九日批出許可(申請編號 A/YL-NTM/237)，涉及在申請地點關設臨時貨物裝卸和貨運設施，而現時這宗申請涉及加設一個貨櫃車停車場。該區的規劃情況沒有重大改變，當局可從寬考慮繼續把申請地點作同類用途的申請。擬議用途亦大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與附近用途並非不相協調，並符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。雖然環保署署長並不支援申請，但當局由二零零六年至二零零九年沒有接獲關於申請地點的投訴。為瞭解決環保署署長關注的問題，並紓緩任何潛在環境影響，已建議附加相關的規劃許可附帶條件。為瞭解決相關部門提出的技術問題，亦已建議附加相關的規劃許可附帶條件。如未能履行這些規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，申請人亦會面對執行管制行動。當局會告知申請人須遵從最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。小組委員會或城規會基於類似的考慮因素，近期批准了同一「露天貯物」地帶內鄰近地方的同類申請；批准這宗申請符合小組委員會或城規會的先前決定。由於編號 A/YL-NTM/217 的先前申請因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，當局已就上一項申請編號 A/YL-NTM/237 的許可建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。倘小組委員會決定批准這宗申請，當局建議批給相同的較短履行條件期限，以監察履行有關條件的進度。當局會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 一名委員留意到申請地點附近有一些住宅用途，詢問申請地點作申請用途的運作時間有何限制。李志源先生回應時表示，現時建議的運作時間限制，參考了兩宗先前申請(編號 A/YL-NTM/217 和 A/YL-NTM/237)訂定的規劃許可附帶條件，該兩宗申請涉及同一申請人在申請地點進行同類用途。秘書補充說，限制夜間作業的擬議條件符合環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。經討論後，委員同意就現時這宗申請的運作時間採用文件所建議的條件。

114. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十一月六日止，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，星期日及公眾假期下午五時至翌日早上十時不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃修理和汽車修理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計，於規劃許可有效期內每三個月提交樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一

零年五月六日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年二月六日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，所建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供，而有關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三個月內(即二零一零年二月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；倘申請人再次未

能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點亦包括一些政府土地，而地政處沒有批准佔用該土地。地政處保留權利，倘確實在申請地點發現違例事項，或會採取執行契約條款行動／管制行動。當局曾發出批准書和修訂租約編號 M9782 和 M9786，以便分別在第 102 約地段第 1377 和 1378 號搭建構築物作農業和住宿用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政處會按照情況安排終止批准書和修訂租約。他考慮到文件附錄 Ia 提及的承諾，並不反對這宗申請。然而，倘申請獲批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人／佔用人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准有關申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點的出入口並非毗連嘉龍路。有一條穿越露天政府土地的短路可通往申請地點，而地政處不會就該塊政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (e) 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潛在環境影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即這宗申請涉及一宗編號 A/YL-NTM/237 的先前申請，而有關的排水建議尚未符合該署的要求。就此，申請人須提交排水建議。在申請地點落實排水工程前，排水建議必須獲得批准。完成排水設施落實工程後，申請人須向該署提供一套顯示已完成的排水工程的記錄照片，以供參考，獲批准的排水設施圖上須清

楚標明相應照片所涉的地點。該署會參考該套照片，聯同申請人視察已完成的排水工程。應沿申請地點邊界及在申請地點範圍內提供圍邊排水渠。申請人須確保所有現有流徑均會妥為阻截及維護，不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並沒有由該署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的現有當地鄉村排水渠。倘申請人希望知道更多關於這些排水渠的資料，應聯絡元朗民政事務專員。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由該署保養的公共污水收集系統可供接駁。就污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，所提出的排水建議／工程和地盤界線不應導致侵佔其管轄範圍以外的地區。申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造所有擬議排水設施，並全權負責妥為保養申請地點的排水設施；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。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，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定，而他對申請的詳細意見載於文件附錄 V；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室和儲物的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。此外，若擬進行任何新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正

式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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。

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-NTM/242 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 781 號(部分)、第 784 號(部分)、第 785 至 792 號、第 793 號(部分)、第 794 號(部分)、第 795 號(部分)、第 796 號(部分)、第 797 號、第 798 號(部分)、第 799 至 811 號、第 812 號 A 至 B 分段、第 813 號(部分)、第 814 號(部分)、第 815 號(部分)、第 816 號(部分)、第 817 號(部分)、819 號(部分)、第 820 號、第 821 號、第 823 號、第 824 號(部分)、第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號、第 829 號(部分)；第 105 約地段第 295 號餘段、第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時貨櫃場、貨櫃車停車場
連附屬車輛修理工場及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/242 號)

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時貨櫃場、貨櫃車停車場連附屬車輛修理工場及地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員表示在政府土地上發現了一個搭建在溪澗上方的違例橋樑構築物，連接申請地點北部和南部。地政總署元朗地政專員保留在其認為適當的情況下對該違例橋樑採取土地管制行動的權利。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支援申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留。雖然申請人表示有關發展不涉及填塘，但漁護署署長近期進行實地視察時，發現申請地點範圍內的池塘已經填滿及作露天貯物用途。渠務署總工程師／新界北並不支援申請，因為申請地點已被填平，令洪氾平原區喪失蓄洪能力，這會對毗鄰地區的排水造成負面影響。警務處處長表示，由二零零九年七月一日至二零零九年十月十四日共有 10 宗投訴報告，內容涉及在石湖圍路和青山公路近米埔村一帶因貨櫃車／重型車輛的車龍而導致交通擠塞或車輛阻塞。有關投訴全部均須由警察到場進行交通管制；
- (d) 在法定公佈期內接獲兩份反對申請的公眾意見，反對理由涉及土地糾紛及交通和道路安全的問題。元朗民政事務專員接獲一封來自石湖圍一名區內村民的信件，對申請提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支援這宗申請。雖然擬議用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有政府部門(渠務署總工程師／新界北、環保署署長和漁護署署長)提出重大的負面意見，亦有區內人士提出反對。渠務署總工程師／新界北不支援申請，是由於渠務署自二零零五年以來接獲了多宗關於申請地點的投訴個案，而申請人沒有提交任何排水研究報告或排水建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水造成

負面影響；環保署署長不支援申請，是由於申請地點附近有易受影響的設施；而漁護署署長則仍然認為申請地點的魚塘部分須保留作魚類養殖活動。申請人未能指出如何充分解決元朗地政專員所關注在政府土地上非法搭建橋樑的問題。倘沒有該橋樑，申請地點整個東南部分似乎無法進入。警務處處長表示有關於交通擠塞或車輛阻塞的投訴，須由警方進行交通管制。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 委員考慮到相關政府部門提出的負面意見，同意這宗申請不應獲得支援，而相關政府部門提出的負面意見應在拒絕理由中清楚反映。

119. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是該臨時貨櫃場、貨櫃車停車場連附屬車輛修理工場及地盤辦公室用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，因為有政府部門提出負面意見，內容涉及有關發展可能會對申請地點附近的易受影響設施造成負面的環境影響，亦會對毗鄰地區的排水造成負面影響，以及在石湖圍路和青山公路近米埔村一帶因貨櫃車／重型車輛的車龍而導致交通阻塞。申請人沒有提交技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/243 為劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾石湖圍新村
第 105 約地段第 882 號(部分)的
臨時「露天存放園藝材料」用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/243 號)

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「露天存放園藝材料」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支援續期申請，並認為雖然申請地點已鋪築地面，現時亦作露天貯物用途，但在農業用途方面極具復耕潛力；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點涉及四宗由同一申請人提出並作同一用途的先前申請(編號 A/YL-NTM/118、135、188 和 220)，有關申請獲城規會經覆核後批准／獲小組委員會批准。現時這宗申請是同一申請人就同一申請地點作同一用途提出的第三次規劃許可續期申請。規劃情況並沒有改變，申請人亦履行了所有關於美化環境、排水和圍欄的規劃許可附帶條件。雖然申請地點位於「綠化地帶」及城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的 4 類地區，但現時申請的擬議用途與一般而言會產生一定程度環境滋擾的常見臨時露天貯物用途並不相同。這宗申請涵蓋的僅為一小塊用地(350 平方米)，擬臨時露天存放園藝材料，與附近為荒地和豬舍的用途並非不相協調；此外，以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綠化地帶」的長遠規劃意向。有鑑於此，基於申請的性質(即存放於申請地點的材料)、申請地點的大小和附近環境，可以從寬考慮這宗申請。預計為許可續期不會產生負面的規劃影

響，而相關政府部門沒有對申請提出負面意見。至於漁護署署長的意見指申請地點在農業用途方面有極高的復耕潛力，申請地點的臨時用途並不會排除將來復耕作農業用途。批准現時這宗申請與城規會／小組委員會先前就涉及有關地點的申請作出的決定一致。然而，由於城規會規劃指引編號 13E 訂明，為規劃許可續期時可批給最長兩年的規劃許可，而上一項許可亦為期兩年，故建議為許可續期兩年而非所申請的三年。

121. 李志源先生回應主席的詢問，澄清指上一宗編號 A/YL-NTM/220 的申請是於二零零七年十一月十六日獲小組委員會在有條件的情況下批准，為期兩年。現時的申請是為編號 A/YL-NTM/220 申請的規劃許可續期。

商議部分

122. 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，有效期為兩年而非所申請的三年，即有效至二零一一年十一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有植物必須時刻妥為護理；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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
- (g) 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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批予較短的許可期是爲了監察有關情況；
- (b) 向規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提交最新的種植圖，以供存檔；
- (c) 留意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，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；以及申請地點可經一條橫跨私人土地和政府土地的非正式鄉村路徑到達，而當局就該塊土地向水務署批出了政府撥地(GLA-TYL802)。地政處不會就該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 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潛在環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核由一條公共道路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即他留意到申請人已根據編號 A/YL-NTM/135 的先前規劃申請在申請地點闢設了排水設施，而闢設排水設施的工程符合要求。現時這宗申請的地盤面積與先前申請沒有很大分別。因此，根據現時申請提交的排水建議可以接受。然而，申請人仍須提供一套記錄照片，照片須顯示最終的排水工程，而獲批准的排水設施圖上須清楚標明相應照片的所涉地點。他會參考該套照片，聯同申請人視察已完成的排水工程。申請人須確保所有現有流徑會妥為阻截及維護，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並沒有由該署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的當地鄉村現有排水渠。倘申請人希望知道更多關於這些排水渠的資料，應聯絡元朗民政事務專員。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由該署保養的公共污水收集系統可供接駁。就污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，所提出的排水建議／工程和地盤界線不應導致侵佔其管轄範圍以外的地區。申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造所有擬議排水設施，並全權負責妥為保養申請地點的排水設施；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須利用其私人抽水及供水系統，以便為有關發展提供足夠用水。對於為有關發展供水而設置的任何私人供水系統，申請人須負責其建造、運作和維修保養事宜，並須符合水務署的標準。申請地點附近並沒有水管，因此不能提供滅火所需的標準水流。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/390 擬在劃為「工業」地帶的
屯門建榮街 25 號百利中心地下 2A 號工場
經營商店及服務行業(便利店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/390 號)

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲公眾的意見。屯門民政事務專員接獲一份由區內人士提交的意見書，表示支援申請，提意見人是建榮商業大廈的物業經理，支援理由是有關發展能方便區內人士及為該區經濟帶來裨益；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請人申請規劃許可，以便在建榮街和建安街交界處一幢現有的工業大廈內經營約 124 平方米的小型便利店。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請用途規模細小，不會對區內道路網的交通狀況造成負面影響，而預計該區的環境和基建亦不會受到負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。所申請的便利店用途與同一大廈地下毗連單位的用途並非不相協調，有關用途主要是零售店、餅店、管理處及

泊車和上落客貨區。先前獲批准的編號 A/TM/336 申請涉及在同一大廈地下的毗連單位進行臨時商店及服務行業用途；現時這宗申請(所涉樓面面積為 124 平方米)和該宗先前申請(所涉樓面面積為 54.3 平方米)的整體樓面面積共 178.3 平方米，並沒有超過最大准許限制 460 平方米。由於有關處所直接面向建榮街和建安街，故有獨立的走火通道。消防處處長原則上不反對申請，但申請人須提供消防裝置。就此，當局建議訂定一項規劃許可附帶條件。申請人如未能履行該項規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。雖然申請人就一項永久用途提出申請，但為了不妨礙把有關處所作工業用途的規劃意向，批出為期三年的臨時許可會較為恰當。近期就同一「工業」地帶內作商店及服務行業用途的同類申請批給的許可均是為期三年的臨時許可，因此就這項申請批給為期三年的臨時許可，與小組委員會先前的決定一致。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 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而非按申請人所要求屬永久性質，有效期為三年，至二零一二年十一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年五月六日或之前)就有關處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

127. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是為讓小組委員會監察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，以確保把有關處所作工業用途的長遠規劃意向不會被損害；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向地政處申請准許進行商店及服務行業用途的豁免書，以落實規劃建議；而倘豁免書獲得批准，須受所訂定的條款和條件規管；
- (c) 留意消防處處長的意見，即就有關處所耐火結構規定的相關事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請範圍須以抗火時效不少於兩小時的牆壁與毗連單位和走廊分隔，而通往走廊的門須具有不少於一小時的抗火時效，以及申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條提供暢通無阻的通道。

128. 主席表示議程項目 30 的申請會以閉門會議形式獲得考慮，因為有關申請是根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)提交的。

議程項目 30

[閉門會議]

議程項目 31

其他事項

134. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。