

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一零年三月十九日下午二時三十分舉行的 第 414 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

梁廣灝先生

陳曼琪女士

林群聲教授

陳仲尼先生

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二零一零年三月五日第 413 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年三月五日第 413 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 3 號
擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號前巴士車廠、常安街一段路段及毗連的巴士總站關建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業
(對核准方案所作的擬議修訂)
(申請編號 A/H20/159)
-

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一零年三月五日接獲一宗上訴個案，上訴人對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對，有關申請擬在《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/17》上劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的地方關建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(對核准方案所作的擬議修訂)。城規會於二零零九年十二月十一日駁回申請的理由如下：

- (a) 擬議發展的建築物高度對該區來說實屬過高，亦與附近發展不相協調。申請人未能證明擬議建築物高度不會對該區的視覺效果造成負面影響。目前仍有

空間可以把建築物高度進一步降至較可接受的水平；

- (b) 擬議發展的平台構築物過大，對該區的行人水平環境來說並不可取。目前仍有空間可以縮小平台構築物的規模以減少負面影響；以及
- (c) 擬議發展方案會受交通噪音影響，而申請人未能證明已採取所有切實可行的緩減影響措施，包括為建築物制定適當的布局與設計。

3. 秘書表示上述上訴的聆訊日期待定。秘書處將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員會程序的所有事宜。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 4 號
在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約
地段第 2440 號餘段(部分)、第 2429 號(部分)、
第 2431 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時汽車維修工場(為期三年)
(申請編號 A/TM-LTY Y/189)

4. 秘書報告，上訴委員會於二零一零年三月十五日接獲一宗上訴個案，上訴人對城規會經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對，有關申請擬在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」地帶的地方關設臨時汽車維修工場。城規會於二零一零年一月八日駁回申請的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的綠化景觀和毗鄰的民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有資料證明有關發展不會對附近一帶的環境、景觀和排水造成負面影響；以及

(d) 批准這宗申請，會為這些地帶的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令整體環境質素下降。

5. 秘書表示上述上訴的聆訊日期待定。秘書處將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員會程序的所有事宜。

(ii) 放棄上訴的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007年第12號
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城太子道西380號
關設酒店
(申請編號A/K10/222)

6. 秘書報告，上訴委員會於二零零七年十一月二十日接獲該上訴個案，上訴人對城規會在二零零七年十月五日覆核後駁回一宗申請(編號 A/K10/222)的決定提出反對，有關申請擬在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶的一塊用地關設酒店。二零一零年二月九日，上訴人主動放棄提出上訴。二零一零年三月十六日，上訴委員會確認有關上訴根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條已予放棄。

(iii) 上訴數據

7. 秘書報告，截至二零一零年三月十九日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有23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	:	137
有待聆訊	:	23
有待裁決	:	2
合計	:	297

(iv) 核准分區計劃大綱草圖

8. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一零年三月二日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准半山區西部分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/H11/15)。核准圖則一事會於二零一零年三月十九日在憲報上公布。

一般事項

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

二零零九年至一零年度對新界法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第3/10號)

9. 蔡德基先生詢問他是否需要就此項目申報利益，因為該項「綜合發展區」用地所作檢討有部份涉及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的工程用地，而他身為總工程師／交通工程(新界西)，是擔任港鐵董事會成員的運輸及房屋局副秘書長(運輸)¹的候補委員。秘書回應時指出，由於該項檢討屬一般規劃事宜，涉及檢討新界「綜合發展區」用地的發展進度而非個別「綜合發展區」用地的發展建議，故根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的程序與做法，運輸署代表無須申報利益。主席補充，倘有涉及港鐵的「綜合發展區」用地的發展建議提交城規會考慮，運輸署便須申報利益。

10. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生借助投影片，向委員簡介有關檢討的背景。他指出城規會於一九九九年五月七日通過城規會規劃指引「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)，並於五月二十一日進一步同意按年就指定作「綜合發展區」超

過三年的用地進行檢討。該檢討會幫助小組委員會考慮合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。他繼而按文件詳載的內容簡介最新的檢討，特別指出下述事宜：

- (a) 至二零一零年三月底，新界區共有 63 塊「綜合發展區」用地，全部指定作「綜合發展區」已超過三年。在 63 塊用地中，29 塊用地並沒有核准總綱發展藍圖，34 塊則有核准總綱發展藍圖；

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 就 29 塊並沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局建議保留其中 23 塊用地，而先前亦同意改劃四塊用地地帶，另有兩塊已確定有可能改劃地帶；
- (c) 對於 23 塊建議保留的用地，當局正就九塊用地擬備總綱發展藍圖，積極跟進有關建議；兩塊用地的核准總綱發展藍圖已告失效，申請人現正檢討該等用地的發展建議；六塊用地的土地用途建議檢討須視乎持續進行或擬進行的規劃研究結果而定；另有六塊用地則涉及交通、環境及／或視覺影響問題，須妥為解決。建議保留該等用地的「綜合發展區」地帶區劃的詳細理據載於文件附錄 I；
- (d) 小組委員會先前同意改劃廈村的四塊「綜合發展區」用地(文件圖則 27)的地帶，但由於該四塊「綜合發展區」用地位於二零零七至零八年施政報告所公布的洪水橋新發展區研究範圍，在有關研究完成之前，改劃地帶事宜須暫緩處理。該等地帶的詳情載於文件附錄 II；
- (e) 餘下兩塊位於粉嶺和馬鞍山的「綜合發展區」用地(文件圖則 28 和 29)確定有可能改劃地帶。該等用地的改劃地帶建議詳情載於文件附錄 III；

有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (f) 關於該 34 塊「綜合發展區」用地，當局建議保留其中 30 塊，另有兩塊用地因為發展項目已落成而可改劃地帶，而餘下兩塊用地則擬改劃地帶；
- (g) 30 塊建議保留的「綜合發展區」用地已取得若干進展或處於不同的落實階段。保留該等用地區劃的詳細理據載於文件附錄 IV；
- (h) 小組委員會先前已同意改劃兩塊用地 (NTW20 和 YL-A1) 的地帶。由於該兩塊用地的擬議修訂屬技術性質，以及改劃地帶並沒有迫切需要，小組委員會早前已同意有關擬議修訂可連同在下一次修訂分區計劃大綱圖時對元朗分區計劃大綱圖所作的其他修訂一併刊憲。該等地帶的進度資料詳載於文件附錄 V；
- (i) 當局建議改劃兩塊用地的地帶：
 - 在福亨村路和藍地大街交界的「綜合發展區」用地 (NTW29) 的發展項目已根據規劃申請 (編號 A/TM-LTY/110) 的規劃許可附帶條件完成及履行全部條件。規劃許可涵蓋了「綜合發展區」地帶的大部分地方，並視乎就「綜合發展區」地帶內未被規劃許可涵蓋的剩餘少部分地方所指定的適當土地用途和發展密度，有可能改劃地帶。分區計劃大綱圖的擬議修訂稍後會提交小組委員會考慮；以及
 - 位於屏山屏廈路以東和青山公路以北的「綜合發展區」用地 (NTW44)，其南部發展已經完成及使用，所有規劃許可附帶條件均已履行，當局會在下一次修訂分區計劃大綱圖時考慮改劃這部分「綜合發展區」的地帶。然而，有關方面並無就「綜合發展區」用地的北部向當局提交發展建議。有關用地位於屏廈路以東，交通擠塞問題嚴重，而涉及的土地擁有人不多，當

局稍後會檢討該用地劃為「綜合發展區」地帶，是否適當。改劃這些用地區劃的詳細理據載於文件附錄 VI；以及

- (j) 總括而言，就所檢討的 63 塊「綜合發展區」用地，當局建議保留其中 53 塊用地及同意改劃六塊用地的地帶，另外四塊用地則擬改劃地帶或確定有可能改劃地帶。

11. 主席指出，上述的年度檢討旨在為委員提供有關新界「綜合發展區」用地的現時情況概覽，而在其後階段所制定的詳細建議及就個別用地的分區計劃大綱圖所作相應修訂則須向小組委員會提出申請，以供考慮和批准。委員知悉這點。

12. 一名委員詢問有否關於馬鞍山白石陸岬「綜合發展區」用地(MOS1)未來發展的詳細土地用途建議。許惠強先生回應時請委員留意文件第 4.1.4(b)段，表示根據二零零二年完成的「沙田區馬鞍山白石及利安住宅發展可行性研究」，有關用地確定適宜作康樂或康樂連住宅發展。有關發展該用地已擬備一份規劃大綱概要，並加以傳閱。沙田區議會最近建議發展該用地作為擬議地質公園和單車公園的一部分，加上有關用地計劃並無進展，規劃署正考慮檢討該用地的土地用途地帶。在沙田區議會轄下已成立工作小組，檢討該用地作為地質公園和單車公園用途以及發展其他水上體育康樂活動的潛力。由於規劃署已完成背景方面的工作，現已進行部分初步土地用途調查和土地用途檢討。該用地在現階段沒有詳細的土地用途建議，而現時正被不同工務部門用作地盤辦公室。規劃署在制定用地的發展建議時，會諮詢沙田區議會。

13. 一名委員認為，除將有關用地用作單車公園外，當局亦應考慮在該用地提供其他康樂活動安排，例如射擊活動。長遠而言，政府應物色更多用地，按特定用途發展不同的康樂和體育活動。

14. 總的來說，委員備悉新界「綜合發展區」用地的檢討結果，並同意文件所詳載有關規劃署就個別用地提出的建議。主席表示，當局稍後會按情況對個別「綜合發展區」用地的改劃

地帶建議詳情和分區計劃大綱圖的修訂項目擬備文件，並提交小組委員會考慮。

15. 經進一步商議後，小組委員會：

- (a) 備悉就新界法定圖則上指定為「綜合發展區」用地所作檢討結果；
- (b) 同意保留文件第 4.1.1 段和 4.2.2 段所提及並詳載於附錄 I 和 IV 的用地的「綜合發展區」地帶區劃；
- (c) 原則上同意文件第 4.2.4 段所提及並詳載於附錄 VI 的「綜合發展區」用地的擬議改劃地帶安排；
- (d) 備悉小組委員會同意把文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所提及並詳載於附錄 II 和 V 的用地改劃地帶；以及
- (e) 備悉文件第 4.1.4 段所提及並詳載於附錄 III 的用地有可能改劃其他地帶。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/TKO/86 擬在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第 86 區進行綜合商業及住宅發展，包括食肆、教育機構、分層住宅、政府用途 (未另有列明者)、場外投注站、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、公共車輛總站或車站、公用事業設施裝置、宗教機構、學校、商店及服務行業、社會福利設施、私人發展計劃的公用設施裝置，並略為放寬最大非住用總樓面面積限制 (擬議修訂核准總綱發展藍圖) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/86 號)

16. 秘書報告說，這宗申請由香港鐵路有限公司 (下稱「港鐵」) 提出。運輸署的蔡德基先生就此項目申報利益，因為總工程師／交通工程 (新界西) 是運輸及房屋局副秘書長 (運輸) 1 的候補委員，而運輸及房屋局副秘書長 (運輸) 1 是港鐵董事會成員；另外，梁廣灝先生就此項目申報利益，因為他近期與港鐵有業務往來。蔡先生就此項目暫時離席，而委員留意到梁先生已就無法出席會議致歉。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

17. 秘書告知小組委員會，一名西貢區議會議員方國珊女士在會前進行請願，請願信於會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 對涉及在將軍澳第 86 區進行綜合商業及住宅發展的核准總綱發展藍圖作出的擬議修訂，有關修訂包括：

- 略為放寬最大非住用總樓面面積，由 50,000 平方米增至 71,900 平方米，以容納額外的非

住用總樓面面積(不超過 21,900 平方米)，是項修訂完全是爲了闢設已核准和規劃的有蓋行人路系統(將 24 小時向公眾開放)。有鑑於此，最大整體總樓面面積(包括住用總樓面面積和非住用總樓面面積)會由 1,652,800 平方米增至 1,674,700 平方米；

- 修訂綜合公共交通交匯處的配置；以及
- 把平台構築物沿西面地段界線後移，以闢設闊 4.5 米的行人路／內街；

(c) 政府部門的意見—— 相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，提意見人是一名西貢區議會議員、環保觸覺和一名市民，公眾的意見撮錄如下：

西貢區議會議員：

- 應盡量優化日出康城的設計和規劃，以及擬議海濱長廊的設計應利便行人通道，並要求當局告知擬議長廊會否向公眾開放；
- 藉加快發展擬議購物設施並提供往坑口的穿梭巴士服務，方便居民日常的購物活動；以及
- 應設有由日出康城前往將軍澳市中心的 24 小時公共小巴服務及由日出康城往東九龍的巴士服務。

(日出康城首都的居民在二零一零年二月九日舉行的居民會議上亦提出同樣的意見)

環保觸覺：

- 他們反對申請，主要原因是擔心附近堆填區的氣味會影響區內的大量居民；日出康城內的高層建築物在該區造成了「屏風效應」，並已影響整個將軍澳區的空氣流通，而整項發展僅有一個鐵路站提供服務並不足夠；
- 減少未發展大樓的數目(由 35 幢減至 16 幢，其中 12 幢由約 50 層減至 20-28 層，較低者靠近海旁)，而在住宅大樓之間の間距至少闊 20 米，以及闢設一條 150 米闊的通風廊，讓南風可進入將軍澳區；
- 提供的泊車位太多，有違以鐵路為本的運輸政策，不能鼓勵居民使用公共交通工具；以及

市民：

- 應縮減發展的規模(樓宇數目應由 50 幢減至 30 幢)；以及
- 有關發展過分倚賴鐵路服務，一旦發生鐵路訊號故障，會對居民構成嚴重不便；

(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。規劃署對申請的評估撮錄如下：

- 在先前的核准總綱發展藍圖中，申請人一直收納了一個有蓋行人路系統，作為有關發展的組成部分，以符合小組委員會於一九九八年六月十九日就第 86 區通過的規劃大綱的要求。就此，所有先前核准總綱發展藍圖的規劃許可均附加了一項關於闢設有蓋行人路系統的規劃許可附帶條件。在先前的核准總綱發展藍圖內，為發展計算總樓面面積時，並沒有包括有蓋行人路系統。根據將軍澳分區計劃大綱核准圖上第 86 區「綜合發展區」地帶的《說明書》，最大非住用總樓面面積 40,000 平方米主要是

作零售用途，因此必須容許額外的非住用總樓面面積供有蓋行人路系統使用，以確保能落實該系統而不影響有關發展內已規劃的商業設施。擬議放寬非住用總樓面面積，可視為計算總樓面面積方面的技術修訂。申請編號 A/TKO/68 的先前核准總綱發展藍圖的整體總樓面面積為 1,652,800 平方米，與此相比，現時建議放寬最大非住用總樓面面積 21,900 平方米作有蓋行人路系統，會令有關發展的最大整體總樓面面積增加約 1.33%。運輸署和屋宇署沒有反對現時這宗申請內的有蓋行人路系統；

- 擬議放寬有蓋行人路系統的非住用總樓面面積，並不會增加擬議綜合發展的高度和體積。從視覺影響的角度而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核沒有提出負面意見，而從視覺和城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦沒有提出反對；
- 現時這宗申請對綜合公共交通交匯處提出的擬議修訂及把平台沿西面界線後移以闊設闊 4.5 米的行人路／內街，分別是基於運輸署和《建築物(規劃)規例》的要求；
- 相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。考慮到相關政府部門的意見，當局已保留了先前的規劃許可附帶條件。此外，亦已保留先前的指引性質的條款，並提出了額外的指引性質的條款，以確保符合政府的要求及完全解決政府關注的問題；以及
- 小組委員會於一九九八年修訂了將軍澳分區計劃大綱草圖，把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，收納了最大發展密度，而分區計劃大綱草圖其後於一九九九年獲行政長官會同行政會議核准。根據小組委員會於一九九八年六月十九日通過的規劃大綱，申請地點的發展潛

力應盡量優化，以應付將軍澳新市鎮和全港的房屋需求。小組委員會批准有關發展先前的總綱發展藍圖時，已充分考慮所有關於環境、交通和基建的因素和其他限制，以及獲通過規劃大綱的要求。有關發展現時在落實階段，而現時這宗申請的擬議修訂主要屬技術性質，並不涉及從根本上改變先前的總綱發展藍圖。當局對公眾意見提出的問題回應如下：

- (i) 建築物密度：擬議放寬非住用總樓面面積僅是爲了設置有蓋行人路系統，並不會增加發展的高度和體積；
- (ii) 提供通風廊：根據先前獲批准的申請，總綱發展藍圖已經修訂，其中包括在大樓羣之間提供較大的空隙以改善通風效果，並在大樓之間分別闢設相當大的觀景廊和通風廊；
- (iii) 減少建築物大樓：申請地點的發展規模乃按照規劃大綱而制定，目的是優化發展以應付將軍澳新市鎮和全港的房屋需求。先前的總綱發展藍圖是根據將軍澳分區計劃大綱圖的相關規定批准的。自申請編號 A/TKO/22 的總綱發展藍圖首次獲得批准以來，擬議綜合發展有 50 幢高層住宅建築物，以達到分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積。批地以核准總綱發展藍圖爲基礎，並已按此簽立；
- (iv) 設計長廊和休憩用地：海濱長廊是擬議地區休憩用地的一部分，會向公眾開放，而當局會建議相關的規劃許可附帶條件；
- (v) 提供泊車設施和公共交通服務：運輸署表示有關發展的泊車設施供應以《香港規劃標準與準則》爲基礎。運輸署會檢討第 86 區使用泊車位的情況，倘有必要，在

未來的餘下計劃會調整泊車設施供應；並且會根據該區的發展及乘客需求的改變調整公共交通服務的服務水平；

(vi) 提供購物設施：港鐵對日出康城於二零一零年人口遞增的最新估計約為 10,000 人。日出康城首都目前的商用總樓面面積約 500 平方米。港鐵亦已向地政總署申請在日出康城設置臨時有蓋超級市場，將於二零一零年年中運作，進一步應付居民的購物要求；及

(vii) 氣味影響- 環境保護署署長表示並沒有足夠證據顯示氣味來自新界東南堆填區。

19. 委員對申請提出以下問題：

- 倘經修訂總綱發展藍圖獲得批准，有關許可是否僅批給為擬議有蓋行人路系統尋求的總樓面面積的增幅？
- 擬議有蓋行人路系統會否時刻向公眾開放？
- 擬議有蓋行人路系統是否便於公眾前往？
- 考慮到方國珊議員辦事處的請願信提及居民迫切需要更多零售設施供第 86 區正在增長的人口使用，能否向港鐵反映居民關於加快提供零售設施的要求？

20. 鄭志豪先生提及顯示了港鐵所提交經修訂總綱發展藍圖的文件繪圖 A-10，表示擬議有蓋行人路系統是公共通道，會每日 24 小時開放，並連接日出康城和附近的商業、「政府、機構或社區」和康樂設施。秘書請委員留意港鐵提交的文件（文件附錄 1a 的附錄 4），補充指有蓋行人路系統的位置／路線／配置及與毗連地區和設施的連接已清楚顯示。主席進一步補充，表

示倘小組委員會批准申請，有關批准會按照申請人向城規會所提交申請的內容。

21. 鄭志豪先生繼續解釋，港鐵明白居民需要該區提供更多零售設施。日出康城首都目前的商用總樓面面積約 500 平方米，港鐵亦已向地政總署申請在日出康城設置臨時有蓋超級市場，將於二零一零年年中運作，進一步應付居民的購物要求。地政總署正在處理有關申請。

22. 一名委員詢問，倘小組委員會批准申請，能否把居民要求有更多購物設施一事收納在規劃許可中，作為指引性質的條款。主席回應時表示，居民要求更多零售設施一事與現時這宗申請的主題事項並非直接相關，這宗申請是關於修訂總綱發展藍圖以容納有蓋行人路系統產生的額外總樓面面積。秘書請委員留意港鐵文件附錄 3.3 所載的發展計劃，表示第 86 區會在港鐵發展的不同階段闢設零售設施。委員得悉，雖然第一階段只會設置 500 平方米的零售總樓面面積，但在第二階段和第三階段會提供更多零售設施，分別為 48,300 平方米和 1,200 平方米。然而，由於區內人士提出強烈要求，故委員同意西貢及離島規劃專員應向港鐵轉達居民強烈要求加快和增加零售設施的意見。

商議部分

23. 委員同意標題申請可以視作計算總樓面面積的技術修訂，以確保落實有蓋行人路系統。擬議增加非住用總樓面面積，對住宅樓宇、購物中心和休憩用地的配置、高度和建築形式沒有影響。而有關地點上的發展，在城市設計、視覺影響和景觀設計方面亦不會受到不良影響。

24. 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二零一四年三月十九日止。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和發展時間表，把下文規劃許可附帶條件(b)至(ad)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；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就申請地點設計並實施紓緩環境影響措施，包括但不限於噪音方面的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，實施並維持路政署署長於二零零六年七月二十八日批准，關於在環保大道應用低噪音鋪路的可行性報告內確定的紓緩噪音影響措施或任何其他措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交並落實環境監察和審查計劃，以確保能保護第86區未來的居民免受將軍澳工業邨的潛在工業噪音影響，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實監察計劃和應變計劃，以處理潛在沼氣和污水滲移的問題，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在擬議發展第二階段計劃的居民遷入前，落實和完成二零零六年九月「經修訂的最後報告 - 進一步的交通影響評估」所建議進行的路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 詳細設計並提供往申請地點的車輛通道安排，以及申請地點內的內部道路和路旁上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (j) 為申請地點的內部道路設計及提供上蓋，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 臨時和永久綜合公共交通交匯處的設計、興建及兩者操作的交接時間必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 設計及提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計及提供有關發展使用的單車徑和單車停泊系統，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就環保大道和石角路交界處的行人流通設施是否足夠提交詳細評估，並實施評估內確定的改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，就申請地點內的有蓋行人通道系統和跨越康城路(前稱 D10 道路或 L861 道路)的行人天橋進行設計，並提供有關設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 就跨越 D9 道路的一條行人天橋及跨越環保大道的兩條可能會關設的行人天橋設計及提供結構支援和接駁安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (q) 為總綱發展藍圖提交經修訂的視覺影響評估研究並採取研究所確定的紓緩影響措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 為擬議發展第一階段第一和第二組項目設計和提供梯狀平台，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (s) 設計並提供排水和排污設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (t) 劃定申請地點的水管專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (u) 設計並提供至少 2.3 公頃的地區休憩用地及 7.07 公頃的鄰舍休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，在申請地點南面界線與 D9 道路之間設計、提供、保養和管理一個闊三米的狹長綠化帶，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；
- (w) 設計並提供垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (x) 提供一個場地作室內康樂中心，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；
- (y) 設計並開設幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (z) 設計並開設三間小學和兩間中學，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (aa) 設計並提供兒童和青少年服務中心、鄰舍老人中心、託兒所、老人中心和安老院的綜合服務設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (ab) 設計並提供社區會堂，而有關情況必須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (ac) 設計和提供一個警隊裝備室，而有關情況必須符合警務處處長或城規會的要求；以及

- (ad) 根據綜合交通影響評估，提交並實施擬議發展的分階段發展計劃，而有關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述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3) 條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 與土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便按申請人建議，在批地條款中加入一項條文，訂明須在申請地點南面界線採取消減噪音措施，以配合 D9 道路的建築工程；
- (c) 與康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署新界東拓展處處長及地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便按申請人建議，就有關申請地點南面界線與 D9 道路之間一段 10 米的狹長綠化地帶的實施、保養和管理事宜制定細節；
- (d) 由於申請地點有部分範圍位於策略性污水排放計劃隧道保護區內，因此須根據《認可人士作業備考》第 165 號和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提交工程計劃；
- (e) 分期進行有關發展第三階段的建築工程，以便臨時的綜合公共交通交匯處可繼續運作，直至永久的綜合公共交通交匯處竣工；
- (f) 在進行擬議的水管工程前，向水務署署長提交有關在申請地點東南部設置總水錶房的建議和有關水管工程的建議，以待審批；

- (g) 向地政總署署長申請必需的契約修訂；
- (h) 就與綜合公共交通交匯處有關的成本問題聯絡土木工程拓展署新界東拓展處處長和路政署總工程師／新界東；
- (i) 與水務署署長聯絡，確保將軍澳海旁的海水抽水站、其通道和相關設施不會受到影響；
- (j) 批准這宗申請，並不表示任何政府部門會給予必需的許可。申請人須直接聯絡相關政府部門，以取得必需的許可；以及
- (k) 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生出席會議解答委員的詢問。鄭先生此時離席。]

[蔡德基先生此時返回會議席上。]

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 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KLH/3 申請修訂《九龍坑分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KLH/11》，把大埔九龍坑第 9 約
地段第 1433 號和毗連政府土地
由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
及「綠化地帶」

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KLH/3 號)

26. 小組委員會得悉，規劃署要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。秘書報告，劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是申請人的顧問團成員之一。由於規劃署要求延期考慮申請，委員同意劉博士可以留席。

27. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十月十六日提出申請，建議把《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》的申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶和「綠化地帶」。二零零九年十二月二十四日，城規會秘書接獲申請人代理提交的進一步資料，包括新的技術評估和經修訂的技術評估。城規會秘書根據城規會獲轉授的權力，決定接納上述資料，但並不豁免該等資料須履行公布及重新計算法定時限的規定。因此，這宗申請訂於二零一零年三月十九日由小組委員會考慮。申請人代理其後於二零一零年一月五日、一月十四日和二月二十三日提交進一步資料，以回應政府部門的意見，而所有資料由城規會秘書根據城規會獲轉授的權力接納，並獲豁免履行公布及重新計算法定時限的規定。二零一零年三月三日，申請人代理再次致函城規會秘書，澄清他不會就擬議住宅發展計劃採用設置臨時污水處理廠的臨時方案，並以污水抽水站取代擬議污水處理廠，把污水抽往上水喉管。他亦表示住宅發展會延遲落實，直至提供永久污水駁引設施。由於在二零一零年三月三日提交的進一步資料並不涉及修改發展參數，城規會秘書根據城規會獲轉授的權力接納有關資料，並豁免履行公布及重新計算法定時限的規定。由於涉及更改根據該計劃就擬議住宅發展提供的附屬公用設施裝置，故須進一步徵詢相關政府部門的意見。最新的進一步資料於二零一零年三月三日才提交，預計沒有足夠時間讓相關政府部門作出回應，因此規劃署建議延期兩星期對該申請作出決定。

28. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期兩星期對這宗申請作出決定，就二零一零年三月三日所提交的進一步資料繼續徵詢相關政府部門的意見。小組委員會並同意這宗申請須在二零一零年四月九日提交小組委員會考慮。

議程項目 6
第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/ST/696 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
沙田香粉寮第 181 約地段第 698 號 B 分段、
第 698 號 C 分段、第 698 號 D 分段、
第 698 號 E 分段、第 698 號 F 分段、
第 698 號 G 分段、第 698 號 H 分段、
第 698 號 I 分段、第 698 號 J 分段、
第 698 號 L 分段、第 698 號 M 分段、
第 698 號 N 分段、第 698 號 O 分段及
第 698 號餘段(部分)和毗連的政府土地
進行住宅用途發展，並附設會所及泊車設施
(延遲十二個月展開先前獲核准的總綱發展藍圖的
發展項目(申請編號 A/ST/577)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/696 號)

29. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)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。小組委員會得悉葉先生已就此項目暫時離席，而鄭先生則尚未到達參加會議。

30. 秘書告知小組委員會，在會上呈閱了供委員參考的一封來自立法會議員劉慧卿女士註明日期為二零一零年三月十八日的信件，一封於二零一零年三月十九日舉行的會議前接獲由香港人權監察總幹事羅沃啓先生提交的請願信，以及於二零一零年三月十六日接獲的兩份公眾意見書，提意見人是立法會議員黃成智先生和一名市民(Lo Fung Kwan)(有關意見書並無收納在文件內)。秘書表示，兩份公眾意見書均在法定公布期內接獲，而劉慧卿議員和羅沃啓先生的兩封信則並非按照規劃申請所涉法定程序而接獲的。儘管如此，會上亦呈閱該兩封信件以供委員參考。至於所呈閱的兩份公眾意見書，會在沙田、大埔及北區規劃專員就申請作出簡介時陳述。

簡介和提問部分

31. 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) 申請人申請規劃許可，擬在香粉寮的「綜合發展區」用地進行住宅發展，並附設會所及泊車設施，為期 12 個月，以便處理該用地現正進行的換地事宜。擬議發展的發展參數與小組委員會於二零零三年四月四日批准的申請編號 A/ST/577 相同，即有 816 個單位，住用總樓面面積 52,156 平方米，分兩期發展。第一期包括四幢大樓，建於一個三層停車場平台之上加 21 至 26 層住用樓層，第二期包括一幢 14 層的住用大樓。這宗申請並無附加技術文件。申請人為支持申請而提出的理據詳載於文件附錄 I a，要點撮錄如下：

技術考慮因素

- 申請地點涉及三項關於擬議住宅發展的先前規劃許可(申請編號 A/ST/536、A/ST/571 和 A/ST/577)。有關方面擬備了多份技術評估，內容包括交通、城市設計和視覺效果、景觀和樹木、環境和生態、排水和排污及土力和天然地形的事宜，相關政府部門認為有關申請的各項評估可以接受；
- 由於規劃情況並無改變，而且現時計劃的發展參數與申請編號 A/ST/577 的最新核准計劃相同(特別是整體住用總樓面面積和單位數目保持不變)，預計收納了先前核准計劃所建議的紓緩影響措施後，擬議發展不會造成不良影響；
- 當局就申請編號 A/ST/577 的最新核准計劃附加一套規劃許可附帶條件，申請人根據該等規

劃許可附帶條件須履行的事項，包括提交並落實／提供經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的園景設計總圖、經修訂的排水影響評估、排污駁引設施、天然山坡山泥傾瀉危險研究等，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。預計倘現時的申請獲得批准，當局會附加該等規劃許可附帶條件。因此，在其後的詳細設計階段，擬議發展在技術上的可接受程度能獲得保證；

須有額外時間方便簽立批地文件

- 發展「綜合發展區」用地通常涉及複雜的技術問題，落實和完成有關事宜所需的時間往往會更長。申請地點的發展亦不例外，涉及大量設計限制和技術問題。申請人已提出換地申請，積極進行落實發展的事宜。待換地安排完成後，新的私人地段會稱為沙田市地段第 537 號。由於批地申請已處於最後階段，現正等待向政府提出土地補價上訴的結果，故把規劃許可的有效期延長 12 個月，對成功簽立批地文件而言至為重要。

為方便轉移規劃許可權而提出屬程序及行政性質的申請

- 根據《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱《城市規劃(修訂)條例》/ 條例)第 16A(2) 條，只有「獲批給該許可的人」可向城規會提出申請，以修訂規劃許可。自編號 A/ST/577 的原本申請於二零零三年獲得批准以來，標題地段的土地擁有權有所改變。申請編號 A/ST/577 的「原本申請人」涉及五名簽署人，均為當時的地段擁有人。其中三名簽署人是根據未修訂條例就延長規劃許可首次提出申請(申請編號 A/ST/577-1)的申請人，因為另外兩名簽署人已身故。申請人於二零零七年四月收購有關地段，是地段現時的擁有人。就延長有關地段規劃許可的第 16A(2) 條申請，

申請人只能取得三名原本申請人其中兩名的授權，因此要面對城規會認為第 16A(2) 條申請不能被接受的風險，而申請編號 A/ST/577-1 的規劃許可有效期將於二零一零年四月四日屆滿，申請人別無選擇，只可提出現時的申請，而申請所根據的總綱發展藍圖和發展參數，與申請編號 A/ST/577 的最新核准計劃相同。現時的申請是爲了方便把規劃許可權轉移給現有土地擁有人而提出的屬程序及行政性質的申請，有效期爲 12 個月，以便繼續進行換地申請；以及

現時計劃與編號 A/ST/577 申請的先前核准計劃相同，預計不會造成不良影響

- 由於現時的申請乃根據申請編號 A/ST/577 的同一核准發展計劃所擬備和提出，總綱發展藍圖和發展參數亦相同，故申請人認爲無須就現時的申請重新提供任何技術評估；而收納了先前根據申請編號 A/ST/577 建議的紓緩影響評估措施後，預計這宗申請不會造成不良影響。
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 27 份意見書，其中一份來自立法會議員黃成智先生，兩份來自沙田區議會議員鄧永昌先生和莫錦貴先生，一份來自白田村四、五、六區互助委員會主席，一份來自白田村五區協會主席，22 份來自市民。在該等意見書中，13 份是以標準意見書形式提出的。公眾的意見撮錄於文件第 10 段。所有公眾意見書均對申請提出關注／反對，主要涉及建築物高度過高；對生態和環境造成不良影響；在興建工程進行期間在道路安全、建築噪音、空氣污染、臨時構築物的結構穩定性、山泥傾瀉危險和水電供應方面對附近村民的日常生活造成不良影響；逆權管有申索及要求確認使用現有

行人徑的權利；沒有披露資料以支持申請；以及沒有披露申請涉及的業權爭議；以及

- (e) 沙田民政事務專員留意到白田村四、五、六區互助委員會主席陳世德先生會對申請提出反對，而區議會議員鄧永昌先生的辦事處已就申請提出意見。沙田民政事務專員表示，在考慮這宗申請時，應考慮陳先生和鄧先生關注的問題，並盡量加以處理；以及

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (f) 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。規劃署對申請的評估撮錄如下：

- 長期以來，當局批給規劃許可的既定做法是不以個人，而是以土地為基礎。在《城市規劃(修訂)條例》生效後，引入了新的第 16A 條，規定須向城規會提出申請以修訂規劃許可的事宜。然而，第 16A(2) 條訂明只有「獲批給該許可的人」可向城規會提出申請，以修訂規劃許可。根據城市規劃委員會規劃指引編號 35B(城規會規劃指引編號 35B)，原本的申請人可向城規會提出申請，延長規劃許可的有效期，而累積的延長期不得超過核准發展計劃原來獲准的展開發展限期。連同延長時限在內，有效期為四年的規劃許可可再延長四年；
- 申請編號 A/ST/577 於二零零三年四月四日根據未修訂條例在有條件的情況下獲得批准，有效期為四年。有關許可於二零零七年三月二十七日獲規劃署署長根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的獲授權力批准一度延長三年，至二零一零年四月四日。因此在理論上可說累積的延長期尚有一年時間才會超過申請編號 A/ST/577 原本許可的四年有效期；

- 在擁有權改變後，於二零零七年收購申請地點的現時申請人未能取得原本申請人的同意，導致他不能就餘下的一年申請延長規劃許可，而必須重新提出第 16 條申請。這宗申請實際上是尋求城規會同意把規劃許可延長一年，以便有時間完成申請地點已處於後期階段的換地事宜。由於標題申請與獲批准的申請編號 A/ST/577 相同，而規劃情況並無改變，故標題申請看來基本上屬程序事宜，考慮申請時技術文件並非必需的文件。當局建議把編號 A/ST/577 的先前核准計劃的全部條件列入規劃許可內，以處理政府部門關注的問題；並另加一項條件，解決運輸署擔心的泊車設施供應問題；以及

- 雖然有一些區內人士提出反對，但應留意，申請地點劃為「綜合發展區」地帶，而「鄉村式發展」地帶不會受到影響。事實上，小組委員會批准先前的申請時，已考慮了區內人士擔心的問題，有關問題可通過文件第 12.2 段建議的規劃許可附帶條件和指引性質的條款來解決。

32. 有關村民和區內人士就自然保育、視覺影響和侵犯個人權利問題提出的意見，主席詢問城規會根據申請編號 A/ST/577 批准的擬議發展詳情。許惠強先生根據文件繪圖 A-1，解釋指申請地點的北部主要是斜坡區，會劃定為「綠化地帶保育區」。申請地點的南部會分兩期發展住宅用途，總上蓋面積為 14.3%，住用地積比率為 1.18 倍。第一期發展包括四幢大樓，建於一個三層停車場平台之上加 21 至 26 層住用樓層，第二期發展則包括一幢 14 層的住用大樓。根據申請編號 A/ST/577 而批准的擬議住宅發展，其換地申請處於後期階段，擁有人已接納了換地的基本條件。由於申請地點內的一些地段涉及逆權管有申索，故該等地段並無包括在有關正由地政總署處理的換地申請內，令申請地點和擬議重批用地的面積有所不同。

33. 委員對申請提出以下問題／關注：

- 委員留意到申請地點北部的擬議「綠化地帶保育區」內有一些地段並非由申請人所擁有，該等地段的擁有人可如何發展土地？
- 在法定公布期內接獲的意見書及會上呈閱的信件提及的土地爭議是甚麼？可如何解決有關爭議？
- 委員留意到，在會上呈閱的信件及在法定公布期內接獲的公眾意見提及他們投訴有關申請未有公布足夠的資料，以諮詢公眾。當局如何把有關申請告知區內人士／村民？
- 從文件第 9.1.1(b) 段留意到，擬議換地所交還的面積（約 42,006.8 平方米）與申請編號 A/ST/577 的地盤面積（約 44,200 平方米）不同。換地申請的詳情如何？

34. 許惠強先生作出以下回應：

- 「綠化地帶保育區」會根據申請編號 A/ST/577 的核准總綱發展藍圖落實，亦會受規劃許可附帶條件 (e) 項規管，該項條件要求申請人就「綠化地帶保育區」提交並落實土地用途和管理建議，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- 如文件繪圖 A-1 所顯示，涉及逆權管有申索而引起爭議的地段位於申請地點之內東北界線沿線，並沒有包括在地政總署現正處理的擬議換地申請內。根據該等地段計算的總樓面面積，按照核准總綱發展藍圖，乃建議位於第二期發展內。倘涉及爭議地段的擁有人打算在其所擁有的地段進行發展，須提交第 16 條規劃申請以供城規會批准，並根據「綜合發展區」地帶法定「註釋」的規定，附帶總綱發展藍圖連相關技術評估。除了逆權管有申索外，區內村民亦提出了其他意見，投訴擬議發展導致失去前往其土地的通道。為了解決區內通道引起的憂慮，

在核准總綱發展藍圖內預留了一條區內通道，提供由南面往申請地點東北部的通道。當局建議倘小組委員會批准標題申請，則就規劃許可訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- 公布標題申請以供公眾查閱的安排已根據既定程序進行，包括在本地報章作出公布、在申請地點張貼地盤通知，以及通過民政事務處諮詢區內人士。至於有區內人士的意見指沒有披露資料，有關意見看來主要是指申請人的申請書內沒有正式的規劃文件和技術評估報告。應留意的是標題申請的主要發展參數和總綱發展藍圖的布局與根據申請編號 A/ST/577 所批准者基本上相同，而自申請編號 A/ST/577 獲批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。就此，相關政府部門並無對申請提出負面意見。由於所申請的許可僅為期一年，標題申請基本上屬程序事宜，以待完成有關換地安排，因此考慮申請時技術文件並非必需的文件。對於羅先生在信中載述的意見指規劃署和城規會過去並沒有根據法定規定張貼任何地盤通知以告知區內人士有關申請，秘書告知委員，除現時這宗申請外，先前的申請編號 A/ST/536、A/ST/571 和 A/ST/577 分別於二零零一年、二零零二年和二零零三年提交，當時尚未訂立《城市規劃(修訂)條例》。因此，就先前的申請而言，張貼地盤通知並非法定規定。就現時的申請而言，當局已根據現時的法定規定張貼了一份地盤通知。儘管如此，當局留意到羅先生仍然認為申請書資料不足，因為當中並沒有提供有關發展的技術評估和許多細節；以及
- 倘不計算有逆權管有申索的地段，申請人就換地申請中須交還的地盤面積將為 42,006.8 平方米。第一期發展的最大總樓面面積會是 48,380 平方米。茹建文先生就此作出補充，指根據現時進行的換地申請，第一期發展的最大總樓面面積是 48,380 平方米，與根據申請編號 A/ST/577 就第一期批准的最大總樓面面積相同。

商議部分

35. 主席表示委員應考慮可否把標題申請視為程序事宜，涉及要求延長先前獲批出的規劃許可。倘標題申請視為技術程序，則考慮申請時技術文件並非必需的文件。一名委員表示，雖然鑑於有先前的許可，可以批准延長規劃許可一年，但土地糾紛持續而不能獲得解決，仍然是一個令人關注的問題。

36. 就土地爭議的問題，秘書告知委員，逆權管有申索涉及的土地爭議，就申請地點的先前申請而言，一直是個問題。因此，二零零二年的申請(編號 A/ST/571)和二零零三年的申請(編號 A/ST/577)所涉的總綱發展藍圖在地盤界線上有所修訂，影響到分拆第一期和第二期發展的整體住用總樓面面積，將逆權管有申索的相關地段的總樓面面積歸納在第二期發展內。在這方面，土地爭議並非新的問題。主席亦表示，申請地點內涉及逆權管有申索地段引起的土地爭議是私人土地事宜，在評估規劃申請時並非重要的規劃考慮因素。

37. 茹建文先生回應主席的詢問，告知委員換地申請處於後期階段，而當局以核准總綱發展藍圖為基礎處理換地申請。雖然現時的申請人是申請地點的註冊擁有人，但考慮到土地爭議，申請地點現有居民根據逆權管有持有的地段不包括在擬議重批用地內，當局並且訂定要求，就該等地段提供通行權。就換地申請而言，地價是現在唯一仍未解決的事宜。地政總署處理換地申請時，會參考小組委員會在這次會議對標題申請作出的決定。委員留意到，就申請地點的擬議發展簽立土地批約時，核准發展會視為已經展開。

38. 對於標題申請可否視為程序事宜，委員留意到事件因為《城市規劃(修訂)條例》實施後，規定只有原本的申請人才能根據第 16A(2)條申請延長規劃許可的有效期而變得複雜。然而，現時的申請人未能取得原本申請人的同意，因為其中兩人已身故，另一人則拒絕同意申請。為了延長規劃申請的有效期以完成換地，申請人別無選擇，只可重新提出第 16 條申請，而發展參數與獲批准的申請編號 A/ST/577 相同。就此情況，主席請委員考慮標題申請是否屬技術程序，倘不然，則會視為新的申請，申請人須提供支持申請的文件供城規會考慮。

[鄭恩基先生此時到席並立即暫時離席。]

39. 一名委員留意到標題申請與編號 A/ST/577 的先前申請相比，當中涉及擁有權／申請人的改變，擔心從法律的角度而言，批出許可會否造成問題。主席回應時指出，雖然批給規劃許可是以土地為基礎，但就第 16A(2) 條申請而言，卻須由同一申請人提出。鑑於標題申請的獨特情況，現時的申請人不能提出第 16A(2) 條申請以延長先前規劃許可的有效期。考慮到現時的申請人已就換地申請進行了大量工作，委員或可考慮能否從寬考慮申請，批准延長許可期一年，讓申請人有時間完成換地申請。

40. 委員就申請可否視為技術程序事宜進行了很長的討論。兩名委員認為由於標題申請是根據條例第 16 條重新提出的申請，不能視為要求延長先前批出的規劃許可的技術程序事宜。根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上「綜合發展區」地帶的法定「註釋」，申請人申請許可擬在劃定為「綜合發展區」的土地上進行發展，必須擬備總綱發展藍圖，並以相關的技術資料／評估作為輔助資料，包括美化環境和城市設計建議、環境評估報告、排水和排污影響評估報告、交通影響評估報告等。然而，申請人並沒有就標題申請提交該等技術評估以供小組委員會考慮，因此不能支持這宗申請。其他委員同意上述意見。

41. 經進一步討論後，委員同意標題申請不應視為要求延長先前批出的規劃許可的技術程序事宜。因為申請人並沒有提供任何技術評估以支持申請，經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 申請人未能根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上「綜合發展區」地帶法定「註釋」的規定，提交技術評估支持以總綱發展藍圖的形式提交的擬議發展。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[馬錦華先生和吳祖南博士此時暫時離席，而陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/FSS/187 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶的粉嶺新運路第 51 約地段第 3035 號餘段、第 3036 號 A 分段、第 3036 號餘段、第 3037 號、第 3044 號及第 3045 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/187 號)

簡介和提問部分

42. 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；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

(b) 臨時公眾停車場(私家車)(為期兩年)；

[馬錦華先生和吳祖南博士此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見—— 相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。第一份收到的意見書由一名市民提交，表示對申請沒有意見。第二份意見書來自粉嶺中心業主立案法團的管理委員會主席，強烈反對申請，因為公眾停車場已對粉嶺中心的居民造成不良影響，而管理委員會已接獲 17 宗投訴，主要關乎深夜時分照明設施和噪音滋擾及公眾停車場的衛生問題。粉嶺中心業主立案法團已去信公眾停車場的經營者要求改善，但迄今並未接獲回應。北區民政事務專員表示一名粉嶺中心居民多次作出投訴，對申請提出強烈反對，主要理由

涉及照明設施滋擾、營運時間延長(每日 24 小時)、泊車位供應過多(申請地點有 100 個泊車位)、路旁非法泊車活動對行人安全構成危險、深夜和早晨時分車輛不停響號和警報器聲響，以及出入公眾停車場的車輛因行駛停車場高低不平的未鋪築路面所產生的噪音滋擾問題；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。在分區計劃大綱圖上，申請地點大部分地方劃為「住宅(甲類)」地帶，餘下部分則劃為「休憩用地」地帶，而申請地點在該區的相關發展藍圖上則指定為鄰舍休憩用地。北區地政處已接獲土地擁有人提出的換地申請，擬在申請地點的「住宅(甲類)」地帶部分進行擬議商業／住宅發展。雖然申請地點在發展藍圖上劃為鄰舍休憩用地，但康樂及文化事務署署長表示並無計劃按規劃落實鄰舍休憩用地，故原則上並不反對釋出有關用地，而粉嶺／上水新市鎮內亦已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準預留足夠土地，應付長遠而言該區規劃人口對休憩用地的需求。臨時公眾停車場僅是申請地點的暫時用途，不會妨礙「住宅(甲類)」地帶的長遠規劃意向。臨時公眾停車場與附近的土地用途並非不相協調，相關政府部門並無對申請提出反對。申請地點大部分地方涉及四宗作公眾停車場的規劃申請(編號 A/FSS/103、137、159 和 169)，有關申請分別於一九九八年、二零零一年、二零零四年和二零零七年獲城規會經覆核後或小組委員會在有條件的情況下批准，各為期三年。至於最新批准的申請(編號 A/FSS/169)，除營運時間(即上午七時至下午十一時)外，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，並因未能履行關於營運時間的條件，以致規劃許可被撤銷。為了支持現時這宗申請並解決夜間作業引起的問題，申請人提出了改善措施建議，包括張貼標誌告知顧客准許的營運時間，並在營運時間以外其他時間封閉停車場入口。由於運輸署表示該臨時停車場能紓緩北區的泊車位不足問題，而申請人亦證明有誠意履行關於營運時間的條件，這宗申請可獲從寬考慮。然而，

由於上一項許可(申請編號 A/FSS/169)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，區內人士亦提出強烈反對和投訴，建議給予為期 12 個月的較短許可期和較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察有關情況。此外須告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請不會獲從寬考慮。至於區內人士的反對，據北區民政事務專員所述，停車場經營者已安排改善停車場的照明設施，因此有關照明設施干擾問題已獲得解決。在噪音滋擾方面，申請人已建議改善措施，就夜間作業尋求解決方法。當局建議附加相關的規劃許可附帶條件，亦會告知申請人與區內居民聯絡，處理他們所關注的問題。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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 12 個月而非所申請的兩年，至二零一一年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，除私家車外，其他車輛不得停泊於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，公眾停車場的營運時間須只限於由上午七時至下午十一時；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點須設置「不得響號」的標誌；
- (d) 在規劃許可有效期內，公眾停車場的入口須設置標誌，顯示公眾停車場的准許營運時間；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內必須時刻採用暗淡的照明設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)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;
- (g) 就上文(f)項條件而言,消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)落實,而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議,而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (i) 就上文(h)項條件而言,保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)落實,而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (j) 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;以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項,現時批給的許可即會停止生效,並會於同日撤銷,不再另行通知。

45. 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) 批給為期 12 個月的較短許可期和較短的履行規劃許可附帶條件的期限,以便密切監察有關狀況和履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履

行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請不會獲城規會從寬考慮；

- (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) 就申請地點公眾停車場的特別牌照、短期豁免書和短期租約與地政總署北區地政專員聯絡；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即嚴格遵守指明的營運時間，並符合在規管車輛出入口和通道安排方面視為必要的工程條款，杜絕因車輛出入公眾停車場而對行人構成的潛在危險；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須在租約期內為更寮提供認可的人手操作手提器具，並妥為進行保養。在設置消防裝置後，申請人須向消防處提交「消防裝置及設備證書(FS251)」；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於水務署抽洪集水區內；以及
- (h) 留意區內人士因公眾停車場的照明設施和噪音產生滋擾而提出反對意見，並與相關人士聯絡，處理其關注的問題。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/188 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第91約
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/FSS/188 號)

簡介和提問部分

46. 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——有關政府部門提出的意見載述如下：

[茹建文先生此時暫時離席。]

- 鑑於這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且批准擬議發展會為其他同類申請立下不良先例，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請；
 - 運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為小型屋宇應盡量限於在「鄉村式發展」地帶內興建，而該地帶已計劃及提供必要的交通運輸設施。雖然預期擬議發展不會導致交通量大幅增加，但若此等發展獲得批准，則會為日後的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；以及
 - 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。第一份公眾意見書來自一名公眾人士，表示對申請沒有意見。第二份公眾意見書由一名御皇庭居民提交，表示申請地點的範圍較適宜作社區設施或公園用途。第三份公眾意見書由創建香港提交，反對這宗申請，理由是擬議發展位於已劃定為「綠化地帶」的範圍內，而該區沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖，

以確保現有和未來居民的健康和福祉，以及沒有優良的城市設計。北區民政事務專員對這宗申請沒有意見，並表示吳屋村的原居民代表和居民代表支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席和有關的北區區議會議員則對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。根據規劃署的最新預算，吳屋村的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。有關申請大致符合「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」（下稱「臨時準則」），即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於吳屋村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。故此，這宗申請可獲從寬考慮。申請大致符合城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的相關規劃指引，即申請地點非常接近吳屋村的鄉村範圍，而該處的土地不足以應付小型屋宇的需求。另外，擬議小型屋宇將設有化糞池排放污水，故此，預料不會對該區的排污情況造成重大的不良影響。就此，環境保護署署長對申請沒有提出負面意見。此外，申請地點可經由百和路附近的一條行人徑到達，該處有完備的公共交通設施。擬建小型屋宇亦與吳屋村附近的鄉村布局及申請地點東面和南面的高層住宅發展並非不相協調。雖然漁護署署長基於擬建小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向的理由而不支持這宗申請；而從美化環境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，但須注意的是申請地點位於現時沒有種植樹木的露天田地，擬建小型屋宇不會對任何現有樹木造成影響。至於運輸署助理署長／新界因交通理由而對申請有所保留一事，當局認為由於申請地點位於緊連吳屋村「鄉村式發展」地帶以外的範圍，可經由一條現有行人徑通往申請地點，因此預料擬議發展所產生的交通量將會輕微。至於有關該區欠缺一個符合可持續發展原則的鄉村藍圖計劃的公眾意見，有關政府部門並沒有對申請提出

負面意見。小組委員會於二零一零年二月十二日批准緊貼申請地點北部的兩宗同類申請，主要是考慮到有關申請大致符合「臨時準則」，而擬議小型屋宇發展與毗鄰的鄉郊環境並非不相協調。自先前批給規劃許可以來，規劃情況並沒有任何改變。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 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，有關許可的有效期至二零一四年三月十九日止。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。獲批給的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必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須提供適當的噪音緩解措施，以紓減毗鄰道路網所造成的滋擾；
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意有關許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A / NE - KTS / 287 為批給在劃為「綠化地帶」的上水古洞南蓮塘尾第 91 約地段第 3336 號及毗連政府土地臨時存放古董車及家居用品的規劃許可 (申請編號 A / NE - KTS / 246) 續期三年 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A / NE - KTS / 287 號)

簡介和提問部分

50. 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) 為批給臨時存放古董車及家居用品的規劃許可 (申請編號 A / NE - KTS / 246) 續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內就申請接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員表示，他已諮詢相關的北區區議會議員、上水區鄉事委員會主席、蓮塘尾原居民代表和居民代表的意見。他們均表示對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及四宗作同類用途的先前規劃申請，有關申請獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。最近就存放古董車及家居用品提出的申請 (編號 A / NE - KTS / 246) 於二零零七年三月二十三日獲小組委員會批准，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年三月

二十三日止。須注意的是，申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件。現時這宗申請是要求為申請編號 A/NE-KTS/246 的規劃許可再續期三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)內所載的相關評審準則，即自小組委員會批給許可予先前的申請後，規劃情況沒有任何改變，而先前規劃許可的附帶條件亦已履行。此外，申請的臨時用途與附近的土地用途並非不相協調，而批准有關申請以臨時性質續期三年亦不會妨礙「綠化地帶」的長遠規劃意向。申請的用途不會對鄰近地區的環境、排水、交通和景觀及區內道路網造成負面影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)的規定。有關政府部門對申請沒有負面意見，亦沒有提出反對。當局沒有接獲區內人士就申請提出的反對或公眾意見。

[鄭恩基先生此時返回議席上。]

51. 許惠強先生在回應主席的詢問時，請委員參閱文件附錄 1a，該附錄載錄申請人於二零一零年三月十三日提交的補充資料，以替代於二零一零年二月十九日遞交的申請表第 8 部分。按補充資料所示，申請人作出澄清，有關申請涵蓋五座現有構築物，三座構築物用作存放古董車，兩座構築物則存放家居用品。這宗申請並沒有涵蓋毗連有關臨時構築物的現有民居。現時並沒有資料顯示住宅用途是否分區計劃大綱圖所准許的現有用途。經主席要求，許惠強先生會查核住宅用途是否符合分區計劃大綱圖的規定，並會作出所需的跟進行動。

商議部分

52. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)，就在申請地點根據先前的申請(編號 A/NE-KTS/180 及 A/NE-KTS/246)而裝設的現有排水設施的狀況，提交照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十二月十九日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十二月十九日或之前)落實有關保護樹木及美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請地點的短期豁免書及短期租約事宜，與地政總署北區地政專員聯絡；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長就消防裝置所作的建議，有關建議載於文件附錄 VI。在收到正式提交的一般建築圖則後會制定詳細的消防安全規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；以及
- (e) 留意有關許可只批給申請所涉用途／發展。這項許可並非容忍現時在申請地點但有關申請未有涵蓋的任何其他用途／發展。當局應要求申請人須立即採取行動，中止有關許可未有涵蓋的用途／發展。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/56 擬在劃為「農業」地帶的鹿頸雞谷樹下
第 45 約地段第 504 號 A 分段至第 504 號 J 分段、
第 504 號餘段和毗連政府土地填土及填塘，
以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/56 號)

54. 秘書報告說，由於世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)及長春社曾就此議項提交意見，杜德俊教授和吳祖南博士已就此議項申報利益。杜德俊教授是基金會轄下米埔管理及發展委員會信託人／成員，而吳祖南博士是長春社二零零九／二零一零年度的理事。杜德俊教授和吳祖南博士已為此議項暫時離席。

簡介和提問部分

55. 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) 擬議進行填土及填塘作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門提出的意見載述如下：

- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於鹿頸沼澤，是根據新自然保育政策確定為須優先加強保育的地點。具重要生態價值的地點主要包括沼澤、魚塘和風水林木，有不少蜻蜓棲息，品種繁多，並有其他濕地動植物種。由於申請地點屬於優先加強保育地點具重要生態價值濕地生境的一部分，進行擬議填土／填塘工程會導致該區的濕地流失。緊接申請地點的西北鄰是雞谷樹下具重要生態價值的河流，而擬議填土／填塘地點距離該具重要生態價值的河流只有一米。這宗申請並沒有資料證明可以紓緩對河道及沿岸區的潛在影響。在申請人提交填土及填塘申請前，申請地點已被鋪上泥土、石頭和建築廢料的混合物，而違例填土及填塘工程已破壞申請地點的部分濕地生境，相信會對河道及沿岸區的生態造成負面影響。倘申請獲得批准，會為該區的違例填土及填塘立下不良先例。由於申請地點被鋪上泥土、石頭和一些建

築廢料的混合物，因此，土地現時的情況並不適合耕作，亦不符合申請擬進行的用途；

- 渠務署總工程師／新界北反對這宗申請，理由是申請人並沒有建議任何防護措施，以保護毗鄰具有重要生態價值的河流免受擬議填土影響。申請人亦沒有建議任何紓緩水浸措施，以紓緩擬議填塘導致貯洪量下降而增加的水浸風險；以及
 - 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為填塘令現有景觀出現重大改變。擬議的三米高填土物料似乎過多，把地面水平提升至遠高於毗鄰土地水平，會影響附近的景觀。此外，由於泥土水平和地下水位有所改變，堆填範圍周圍的現有樹木可能會因擬議填土／填塘而受破壞；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書。一份由市民提交的公眾意見書就申請表示「沒有意見」，而另外五份公眾意見書來自基金會、長春社、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)及兩名市民則反對申請，主要反對理由是申請地點位於具有重要生態和保育價值的濕地；以及這宗申請是把非法改變濕地的土地用途納入規管範圍。申請人採取「先破壞，後發展」的做法，從而加快申請的批核程序。倘申請獲得批准，會為該區的其他同類申請立下不良先例，對景色優美、具有高生態價值的濕地造成無法逆轉的影響。其中兩份公眾意見書(由基金會和嘉道理農場提交)進一步建議把申請地點改劃為「自然保育區」地帶，以真實反映該區的生態價值。北區民政事務專員表示，雖然沙頭角區鄉事委員會沒有給予答覆，但相關的北區區議會議員、雞谷樹下和鹹坑尾的原居民代表支持申請，理由是擬議填塘能杜絕對兒童構成的安全問題，而種植農作物亦會令村民受惠；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評審結果，規劃署並不支持這宗申請。申請人建議在面積約 2,593 平方米的用地填上三米的泥土，以進行農業用途。填土及填塘三米深實屬過多，因為只有 300 至 500 毫米的表層土才適合作農耕用途。申請人並無提出有力的理據，以證明有需要進行如此大規模的填土及填塘。雖然使用申請地點作農業用途符合「農業」地帶的規劃意向，但漁護署署長認為現時土地被鋪上泥土、石頭和一些建築材料的混合物，有關狀況並不適合作耕種用途，並且不符合申請擬作的用途。此外，申請地點位於須優先加強保育的鹿頸沼澤，屬具有重要生態價值地點，有多種蜻蜓和其他濕地動植物種棲息。由於申請地點是優先加強保育地點具重要生態價值濕地生境的一部分，進行擬議填土及填塘工程會導致該區的濕地流失。緊接申請地點的西北鄰亦是具重要生態價值的河流，有適量的蜻蜓品種和沿岸植物。申請書內沒有提出資料，以證明可以紓緩對河道及沿岸區的潛在影響。倘申請獲得批准，會為該區的違例填土及填塘立下不良先例。就此，漁護署署長不支持這宗申請。渠務署總工程師／新界北亦反對這宗申請，理由是申請人並沒有建議任何防護措施，以保護毗鄰申請地點西北外圍具重要生態價值的河流免受擬議填土影響。申請人亦沒有建議任何紓緩水浸措施，以紓緩擬議填塘導致貯洪量下降而增加的水浸風險。此外，當局接獲反對申請的公眾意見。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 委員其後對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。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) 填土及填塘三米深作農業用途，實屬過多。申請人並無提出有力的規劃理據，以證明有需要進行如此大規模的填土及填塘；

- (b) 申請地點位於鹿頸沼澤，是根據新自然保育政策確定為須優先加強保育的地點，以及毗鄰一條具有重要生態價值的河流。申請人並沒有建議任何防護措施，以保護毗鄰具有重要生態價值的河流，亦沒有建議任何紓緩水浸措施，以紓緩增加的水浸風險。擬議填土及填塘會導致濕地流失，對附近地區的生態和排水造成不良影響；以及
- (c) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，會對該區生態易受破壞的濕地和河道造成無法逆轉的影響。

[杜德俊教授此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/406 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋村
第 83 約補租地段第 1431 號 A 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/406A 號)

簡介和提問部分

58. 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) 闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對擬設通往申請地點的車輛通道連緊急車輛通道有所保

留，並認為擬議車輛通道並不合適，因為有關通道非常接近巴士避車處，會影響該處的巴士運作；

(d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，反對這宗申請：

- 當局接獲五名新屋村原居村民提交的一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是倘申請獲批，申請人或會砍伐位於申請地點的成齡樹木；提交這宗申請是為延進一步的執行管制行動；申請人無權代表土地擁有人提交規劃申請，因為土地擁有人從未收到申請人有關申請的任何通知；通往申請地點的道路只供行人使用，而讓車輛使用有關道路或會對行人構成危險，並引致交通擠塞；鑑於先前批給許可的臨時公眾停車場有大量停車位尚未租出，故此並無需要在新屋村關設另一個停車場；申請的停車場太接近附近的村屋，會產生嚴重噪音和對環境造成不良影響；經常有車輛出入會影響新屋村的土地廟和風水；以及
- 有關申請的進一步資料，當局接獲四份公眾意見書。其中一份公眾意見書來自相同的五名新屋村原居村民，他們重申先前就擬議發展提出的反對意見，亦表示申請人並非申請地點的合法租戶，無權改變申請地點作為祖堂用地的土地用途。接獲的另外三份公眾意見書支持這宗申請，兩份來自一名北區區議會議員，一份來自新屋村村民(附有 75 個姓名／簽署)，理由是該村沒有足夠停車位；

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

(e) 北區民政事務專員對申請並無意見，表示鑑於區內的停車位不足，其中一名龍躍頭原居民代表暨有關的北區區議會議員支持這宗申請。另一名原居民代表及粉嶺區鄉事委員會主席對申請並無意見，而居民代表和另一名龍躍頭原居民代表則就申請提出反

對，理由是擬議公眾停車場太接近附近的村屋，或會引致保安及空氣污染的問題；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。通往申請地點的擬議車輛通道直接接達沙頭角公路，但申請人尚未建造該通道。根據運輸署助理署長／新界的意見，擬議車輛通道非常接近現有的巴士避車處，出入申請地點的車輛會影響該處的巴士運作。就此，運輸署助理署長／新界現階段不支持這宗申請，並認為申請人須提交一份圖則，顯示出入申請地點的車輛通道、出入口及泊車安排連同車輛在申請地點內轉動空間(附連車輛迴轉車身所需範圍分析較佳)的詳情。位於同一地點的兩宗同類臨時公眾停車場申請分別於二零零四年四月二日及二零零八年十二月五日經城規會覆核後獲得批准及獲小組委員會批准。然而，核准的臨時停車場可經一條現有車輛通道出入，而現有這宗申請會涉及在政府土地上建造一條新的車輛通道。由於建造該車輛通道須移除現有路邊花槽連同現時在該處的數棵樹木，因此未能證明關設擬議車輛通道的可行性。此外，沿交通繁忙的沙頭角公路種植的現有樹木，可作為位於「鄉村式發展」地帶內的現有／日後小型屋宇發展的園景緩衝區，故此移走該等樹木並不合適。現有另一條通道通往申請地點，即按申請人原來的建議經一條現有區內道路前往申請地點。雖然運輸署助理署長／新界先前已表示，擬議通道是不合標準的鄉村道路，因為有關通道過於狹窄，不適合用作雙程路，故此他要求申請人提交圖則，顯示往返申請地點車輛通道、出入口及泊車安排連同車輛在申請地點內轉動空間的詳情，以供該署進一步考慮。但是申請人並未提供有關資料。當局認為在考慮現時建議的車輛通道前，申請人須證明沒有其他通道通往申請地點。當局接獲一份公眾意見書表示反對這宗申請，亦有區內人士就申請提出反對意見，理由是申請用途會對區內環境造成影響，危及附近村屋的居民。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 委員其後對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。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) 擬議車輛通道非常接近巴士避車處，會影響該處的巴士運作，故此從交通工程的角度而言，建議的通道屬不可接受；以及
- (b) 沒有足夠的資料證明申請的發展不會對附近交通造成負面的影響。

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-LYT/415 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角公路第83約地段第1030號B分段第1小分段餘段闢設加油站連附屬設施，包括辦公室、商店和服務行業用途及洗手間，並把建築物高度限制由6米略為放寬至6.725米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/415 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬設加油站連附屬設施，包括辦公室、商店和服務行業用途及洗手間，並把建築物高度限制由 6 米略為放寬至 6.725 米；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不反對這宗申請。他指出，北區地區地政會議於二零零九年十一月二十四日已原則上批准有關擬議加油站的原址換地建議。有關臨時基本條款建議書於二零零九年十二月九日發出，申請人於二零零九年十二月十六日接受了該建議書。不過，根據擬議的換地條件，承批人須在申請地點提供最少四個石油氣注氣噴嘴，以便為汽車供應石油氣。因此，擬議發展規範中「沒有」註明會提供石油氣加氣設施，乃不符合核准換地條件所載的規定。機電工程署亦已證實第 83 約地段第 1030 號 B 分段第 1 小分段餘段須提供最少四個石油氣注氣噴嘴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員已諮詢有關區內人士。該選區的北區區議員暨龍躍頭原居民代表反對申請，理由是有關地段不適合用作加油站連附屬設施；以及擬議發展會對該區的環境及交通造成負面影響。粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭居民代表及另一名原居民代表則沒有意見；以及

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (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。申請地點是先前四宗作擬議加油站用途的核准規劃申請所涉的地點，該等申請均由同一名申請人提出。現有申請與先前申請編號 A/NE/LYT/328 大致相同，除了地盤面積由 1,073 平方米略為增加至 1,120 平方米以符合核准換地條件外，擬議發展規範的其他項目(包括總樓面面積及建築物高度)並沒有改變。自上次批給規劃許可以來，有關地點的規劃情況沒有重大改變。批准這宗申請，乃符合小組委員會先前的決定。有關擬議加油站的原址換地建議已進入最後階

段的處理程序，申請人現正等待正式簽立契約文件。不過，先前申請編號 A/NE-LYT/328-1 作擬議加油站用途的規劃許可有效期將於二零一零年五月十九日屆滿，為免在規劃許可有效期屆滿前仍未簽立擬議加油站的換地條件，申請人重新提出規劃申請，以便繼續取得有效的規劃許可。申請地點位於有關「住宅(丙類)」地帶的邊緣，與該地帶的大部分範圍之間被一條通道分隔。此外，擬議加油站與附近地區的用途並非不相協調，而申請地點東面、南面及西面的邊界均被現有樹木包圍。申請人已隨現有申請書提交排水設計圖及景觀設計圖，而為履行先前申請(編號 A/NE-LYT/328)的規劃許可附帶條件而提交的經修訂交通影響評估，已獲運輸署助理署長／新界批准。預計擬議發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。至於區內人士提出的反對，擬議發展與附近地區的用途並非不相協調，而有關政府部門對這宗申請亦無負面或反對意見。區內人士所關注的事宜，可通過附加有關規劃許可附帶條件予以解決。至於北區地政專員對按契約規定須提供石油氣加氣設施一事表示關注，委員須留意，有關規劃許可只批給申請所涉用途／發展。倘要就申請地點的擬議加油站提供石油氣加氣設施，申請人須根據第 16 條向城規會重新提出規劃許可申請，以取得批准。倘城規會批准申請，有關規劃許可會附加有關指引性質的條款以提醒申請人。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二零一二年三月十九日止。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) 在規劃許可有效期內，因地盤平整工程而產生的所有廢土，均應作密封式保存，以免令附近河道受到污染或積聚淤泥；
- (b) 在規劃許可有效期內，如事先未獲水務署署長批准，不得在抽洪集水區內排放污水；
- (c) 在規劃許可有效期內，擬議加油站所產生的所有廢物、淤泥及污染物，均須妥為棄置在抽洪集水區以外的地方；
- (d) 在規劃許可有效期內，擬議加油站四邊須設置石壘及排水渠，以免令附近河道在暴雨時受到污染；
- (e) 在規劃許可有效期內，每個排水口均須設置排水截流器（例如油隔及石油氣截流隔），並須予妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放燃油、潤滑劑及化學物料；
- (f) 設計並提供適當的紓減環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；以及
- (i) 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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，根據擬議的換地條件，承批人須在申請地點提供最少四個石油氣注氣噴嘴，以供應石油氣。擬議發展規範中「沒

有」註明會提供石油氣加氣設施，乃不符合核准換地條件所載的規定；

- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須根據最新版本的《運輸策劃及設計手冊》及路政署所訂的標準，在公用道路上闢設適當的車輛出入通道；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見如下：
 - (i) 須事先取得建築事務監督批准及同意，並按照《建築物條例》的規定，委任一名認可人士，負責統籌所有新建築工程；
 - (ii) 在根據佔用許可證佔用有關地點之前，須先取得契約內「咖啡色範圍」的所有通道／街道的通行權；以及
 - (iii) 當局會在提交圖則階段給予詳細的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見如下：
 - (i) 緊急車輛通道須符合屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
 - (ii) 消防處在收到正式提交的整體建築圖則／危險品牌照申請時，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見如下：
 - (i) 排放污水時，須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》所載的規定；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內，並與最接近的河道相距少於 30 米；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在展開任何移除樹木工程之前，須先取得有關政府部門的批准。在施工期間，申請地點北面界線外不受工程影響的樹木均須予保護；以及
- (g) 留意有關規劃許可只批給申請所涉用途／發展。倘要在申請地點提供石油氣加氣設施，申請人須根據第 16 條向城規會重新提出規劃許可申請，以取得批准。

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-LYT/416 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺皇后山馬料水新村第83約地段第873號D分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/416 號)

簡介和提問部分

65. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的農業活動仍然活躍。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為當局已為「鄉村式發展」地帶規劃和提供必要的交通運輸設施，故擬議小型屋宇應盡量限制在該地帶內興建。雖然預計擬議發展所產生的交通量不大，但批准有

關發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會造成重大的不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，第一份由一名市民提交，註明「沒有意見」；另一份則由創建香港有限公司提交，表示反對申請，主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且未有訂定可持續鄉村發展藍圖，以保障現有及未來居民的健康及福祉和提供優質城市設計。北區民政事務專員表示已諮詢有關區內人士，馬料水新村原居民代表及居民代表均支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則對申請沒有意見；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。根據規劃署的最新估計，該區的土地不足以應付馬料水村日後的小型屋宇需求。擬議小型屋宇發展大致符合「有關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」。擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% (即擬議小型屋宇的覆蓋範圍約 96.9%) 位於馬料水新村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求，因此，有關申請可獲從寬考慮。雖然擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向；從農業角度而言，漁護署署長亦不支持申請，但擬議小型屋宇與附近地區的其他村屋並非不相協調。此外，擬議小型屋宇對附近地區的環境、排水及景觀不會造成重大的不良影響。雖然運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並認為擬議小型屋宇應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內興建，但申請地點位於馬料水新村的鄉村範圍以東，預計擬議發展所產生的交通量不大。至於公眾提出反對申請的意見，有關政府部門則對申請沒有負面或反對意見。此外，馬料水新村原居民代表及居民代表均支持申請。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二零一四年三月十九日止。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必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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

68. 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：
 - (i) 為供水給有關發展，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部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (b) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城市規劃委員會的規劃許可。

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/417 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第76約地段第1587號B分段第7小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/417 號)

簡介和提問部分

69. 小組委員會得悉，文件第 2 頁及第 6 頁的替代頁已於會上呈交委員參閱。有關替代頁旨在修正文件第 2(b) 段及第 11.4 段的手民之誤。

70. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不支持這宗申請，因為實際上有關地段的擬議屋宇用地超過 50% 位於「鄉村範圍」外；雖然申請人自稱是粉嶺簡頭村的原居村民，但仍須確定他是否符合資格以優惠條件獲批准建小型屋宇；有關地段現時不受任何牌照規管；有關小型屋宇申請於二零零四年七月十九日提交北區地政處；以及有關村代表在回應他的查詢時提供的未來 10 年小型屋宇需求數字，並未經過核實。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為附近地區的農業活動十分活躍，而且申請地點被評定為復耕潛力「高」的「優質」農地。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為當局已為「鄉村式發展」地帶規劃和提供必要的交通運輸設施，故新界豁免管制屋宇應盡量限制在該地帶內興建。雖然預計擬議發展所

產生的交通量不大，但批准有關發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大的不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由創建香港有限公司提交。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且未有訂定可持續鄉村發展藍圖，以保障現有及未來居民的健康及福祉和提供優質城市設計，因而或會令有關鄉村的居住環境質素進一步下降，危害居民的福祉，並造成健康和社會問題，導致日後的社會成本增加。北區民政事務專員對這宗申請沒有意見，並指出粉嶺區鄉事委員會主席及一名簡頭村原居民代表反對申請，理由是擬議發展並非位於有關「鄉村式發展」地帶內，而簡頭村的居民代表則現時不在香港；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持申請。根據規劃署的最新估計，簡頭村「鄉村式發展」地帶內的土地足可應付小型屋宇發展的需求。這宗申請不符合「有關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」），因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有99.6%位於簡頭村的「鄉村範圍」外，而且簡頭村「鄉村式發展」地帶內的土地足可應付小型屋宇發展的需求。因此，北區地政專員不支持申請。這宗申請亦不符合「農業」地帶的規劃意向，從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。運輸署助理署長／新界認為，新界豁免管制屋宇應盡量限制在已規劃和提供必要交通運輸設施的「鄉村式發展」地帶內興建，而且考慮到申請的不良先例效應，以及累積影響所及，會對交通造成不良影響，因此他對這宗申請有所保留。儘管先前曾有28宗同類申請（包括就申請地點毗連地方提出的申請編號A/NE-LYT/238）獲小組委員會批准，但該等申請主要因為符合「臨時準則」的規定，才獲得批准。批准不符合「臨時準則」的申請，會為其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 委員其後審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由實屬恰當。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) 這宗申請不符合「有關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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有 99.6% 位於簡頭村的「鄉村範圍」外，而且該村「鄉村式發展」地帶內的土地並非不足以應付小型屋宇發展的需求；
- (b) 小型屋宇應集中在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保發展模式井然有序，並在土地運用及提供基礎設施和服務方面更具經濟效益；以及
- (c) 批准這宗不符合「有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請的臨時準則」的申請，或會為有關「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[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提問。許先生和丁女士於此時離席。]

[茹建文先生此時返回會議席上。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、林永文先生、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15
第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/TM/391 擬在劃為「住宅(乙類)13」地帶的
屯門第381約政府土地
(屯門樂怡街與樂翠街交界處以東約100米)
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/391 號)

簡介和提問部分

73. 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) 擬設公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 76 份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議污水泵房與 35 米以內的毗連住宅區不相協調，並會對鄰近居民造成噪音及氣味滋擾；有關地點在屯門第 59 區發展藍圖上已劃為「地區休憩用地」，而該區的居民數年來已一直游說政府在有關地點關設公眾休憩用地；樂翠街的路面狹窄，出入擬議污水泵房的重型車輛會對行人(特別是學生)和其他車輛構成危險；以及地面上蓋建築的 1.1 米高天台圍牆應予剔除，以減少上蓋建築的體積，否則，繪圖顯示的泵房頂層高度應為主水平基準上 10.5 米，而非主水平基準上 9.4 米；
- (e) 屯門民政事務專員對申請沒有意見，並且沒有接獲由區內人士提出的任何意見；以及

(f) 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。規劃署對這宗申請的評審結果撮錄如下：

- 屯門未有污水設施的地區所產生的住宅污水，現時須經私人污水處理設施處理，然後排放至附近的屯門明渠和沙灘。此等私人污水處理設施大部分是鄉村發展項目的化糞池及滲水系統，由於保養不善，經常未能有效清除污染物。上述未有污水設施的地區所排放的污水，是現有屯門明渠和屯門沙灘的污染源頭之一。二零零三年，環境保護署(下稱「環保署」)完成了一項研究。該研究建議闢設鄉村污水收集系統及相關污水泵房，把屯門東區的鄉村及其他現有發展所產生的污水輸送至望后石污水處理廠，以進行適當的處理及排放程序。設立擬議污水泵房，是爲了把屯門東區的鄉村及現有發展所產生的污水輸送至望后石污水處理廠。申請人曾應市民的要求，對其他兩個可供選擇的地點進行評估。不過，結果顯示該兩個地點均不適合作擬議污水泵房；
- 就擬議發展對環境造成的影響而進行了環境研究。申請人根據研究的結果，就可能產生的噪音及氣味問題擬定了若干紓緩措施，包括使用隔音百葉簾覆蓋鋼筋混凝土構築物，以盡量減少由裝置產生的噪音，以及爲抽氣扇加設滅聲器。爲紓緩氣味問題，申請人擬闢設進水間及地下濕井，並會以氣密蓋密封，以及安裝附設除臭器的通風系統，以免排出臭氣。通過上述措施，預計擬議污水泵房不會對環境造成重大的不良影響。就此而言，環保署署長不反對申請；
- 擬議建築物是一幢單層構築物，面積約爲 1,190 平方米，高 4.2 米，比毗連樂翠街的地面水平低。有關地點位於低至中密度的住宅區內，故擬議污水泵房不會對視覺效果造成重

大影響。此外，申請人會提供綠化天台，並會美化環境和採取建築設計，藉以把擬議污水泵房與附近的現有住宅發展分隔。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核指出，通過落實上述紓緩措施，擬議污水泵房似乎不會對附近地區的視覺效果造成重大影響。再者，擬議發展不會使現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度，並預計不會對景觀及排水造成重大的不良影響。有關政府部門亦不反對申請；

- 有關地點的部分範圍(約 730 平方米)在屯門新市鎮第 59 區發展藍圖編號 L/TM59/1E 上已劃作「地區休憩用地」。屯門第 59 區已計劃提供或已提供的「鄰舍休憩用地」共有 0.88 公頃，而「地區休憩用地」則有 4.8 公頃。康樂及文化事務署署長指出，有關地點可騰出作其他用途，因為當局已根據《香港規劃標準與準則》，在現時及可見的將來為屯門區提供足夠的公眾休憩用地；以及
- 至於公眾提出擬議污水泵房會對健康及衛生方面造成不良影響的意見，當局得悉申請人會採取足夠的紓緩措施，把所造成的滋擾盡量減低至可接受的水平，而且在附近地方物色不到其他合適地點。此外，沒有接獲有關政府部門的反對。同時，倘這宗申請獲城規會批准，建議申請人與鄰近居民聯絡，向他們提供擬議發展的相關資料，以釋除他們的疑慮。

74. 劉長正先生在回應主席的提問時說，據文件繪圖 A-5 的景觀設計圖所示，申請人會就擬議污水泵房提供綠化天台。

商議部分

75. 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二零一四年三月十九日止。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) 提交有關設計上的措施建議，以緩減對附近地區的視覺效果所造成的影響，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即申請所涉的「施工範圍」比申請地點的範圍大。申請人須澄清是否會把所有施工範圍納入這宗規劃申請內；以及會否有樹木在不必要的情況下被砍伐或干擾。申請人亦須就擬議發展申請政府撥地；
- (b) 應與居民聯絡，並向他們提供擬議發展的相關資料，以釋除他們的疑慮；
- (c) 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時，便會制訂詳細的消防安全規定；以及在提供緊急車輛通道時，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責所有通道安排。倘車輛出入通道建議獲運輸署批准，申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 闢設車輛出入通道，以配合現有行人路的狀況。此外，申請人亦須在通道入口處敷設阻截渠，以免由申請地段流出的地面水，經車輛出入通道流向公用道路／行人

路。申請地點內有部分斜坡(編號 6SW-D/F91)，該斜坡的維修保養現時由路政署負責，申請人日後須負責該部分斜坡的管理及維修保養。當局得悉申請地點東部的一小幅斜坡會被平整，故建議把該小幅斜坡一併納入申請地點，以便管理及維修保養。此外，如要在路政署管轄的斜坡上進行任何永久改建工程，承批人須向土力工程處提交所需文件，並取得該處發出的審核證明書，然後就修訂斜坡邊界一事致函通知土力工程處轄下的斜坡資訊系統。在路政署管轄的上述斜坡上進行的改建工程，必須符合路政署新界區辦事處的要求；

- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即有關規劃綱領附件 6 所載就擬議污水泵房提供的美化環境設施，申請人須負責所需的建造及維修保養費用。倘工程範圍內有任何樹木受到擬議工程的影響，申請人須遵守環境運輸及工務局(工務)技術通告第 3/2006 號的規定；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」，以及在搭建任何構築物前，徵詢中華電力有限公司的意見；以及
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處的地區沒有雨水駁引設施。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的提問。劉先生於此時離席。]

議程項目 16 **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTYT/190 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的屯門藍地第130約地段第837號餘段、第839號A分段、第841號、第1035號餘段、第1037號餘段、第2527號E分段、第2527號餘段(部分)和毗連政府土地(將稱為屯門第130約地段第2861號)進行綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖，將公眾休憩用地改為供擬議住宅發展的住客共用的休憩用地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTYT/190號)

77. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益，他為此暫時離席。

簡介和提問部分

78. 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) 建議修訂先前核准的擬議綜合住宅發展總綱發展藍圖，將擬議公眾休憩用地改為只供申請地點(下稱「該地點」)的發展項目住客使用的公用休憩用地；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見如下：

土地行政

- 屯門地政專員表示倘城規會拒絕申請，擬議公眾休憩用地便會由私人擁有及管理，卻開放供公眾使用，而日後的管理及保養責任須由發展商承擔。不過，不保證最終可在換地階段作出安排，由發展商承擔有關管理及保養公眾休憩用地的經常開支及責任；

城市設計及美化環境

- 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。申請人所提交的文件並無收納公用休憩用地的設計，因此未能顯示公用休憩用地在設計及視野方面的影響；
- (d) 在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書，其中兩份表示支持，八份表示反對，並有兩份就申請提出意見。公眾提出的意見撮錄如下：

支持的意見

- 兩份支持的意見由兩名個別人士提交，表示由擬議住宅發展項目日後的業主承擔有關保養私人發展項目內公共設施的開支，並不公平，而准許公眾進入私人住宅發展項目內的公眾休憩用地，可能會造成保安問題；

反對的意見

- 兩份反對這宗申請的公眾意見由屯門新村及福亨村(下)村的村代表提交，主要理由是公眾未能使用公共資源，並不公平，以及須確保有關公眾使用休憩用地的權利。屯門新村的村代表表示並無就擬議發展獲徵詢意見。他要求屯門鄉事委員會安排他們與有關政府部門和團體舉行會議；
- 收到四份由綠怡居的業主立案法團主席及三名居民提交反對這宗申請的意見，主要理由是藍地大街及福亨村路已擠塞不堪，擬議發展會令交通量增加；該區欠缺兒童和青少年的休憩用地及社區設施；會阻塞現有行人通道；政府把管理和保養私人住宅發展項目內公眾休憩用地的責任轉嫁給小業主；倘這宗申請獲得批准，對設有公眾休憩用地的私人住宅發展項目的小業主有欠公平，因為會出現雙重標準及使問題

更加複雜；以及對於其他須支付有關保養公共設施的費用的私人發展項目業主，亦不公平；

- 另外兩份意見書由附近村民及一名個別人士提交，反對這宗申請，理由是會對附近鄉村的「風水」造成不良影響；現時並無就私人發展項目內的公眾休憩用地訂定政策；以及城規會不應按每宗個案的個別情況作出決定；以及

意見

- 其中一份意見書由一名屯門區議員提交，建議擬議發展項目應為原居村民提供足夠寬闊的車輛通道及行人路；以及發展商應尊重順風圍和梁氏祖墳後裔的要求及周圍的鄉村「風水」。另一份意見指擬議發展阻塞通往附近屋宇的緊急車輛通道及車輛通道，要求興建新的緊急車輛通道、車輛通道及行人路連接有關屋宇；
- (e) 屯門民政事務專員表示曾諮詢共 19 名區內代表，包括附近鄉村的八名村代表、八個附近住宅發展委員會組織的主席、東北分區委員會主席，以及附近學校和寺院代表。六名區內代表已把意見提交屯門民政事務專員，其中五名反對這宗申請，另一人則提出若干意見。區內人士表示反對／關注，主要是因為影響交通、村民的休憩用地減少及村民運用這些休憩用地及設施，存在困難。屯門民政事務專員強調，任何在公眾休憩用地核准後所作修訂，均屬於社會關注的課題，不單影響區內人士的權益，更牽涉對廣大市民是否公平公正的問題；
- (f) 規劃署的意見－根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。規劃署就這宗申請擬備的評審結果撮錄如下：
- 有關綜合住宅發展申請(申請編號 A/DPA/TM-LTYT/111)最初是城規會於一九九六年十一月二十九日經覆核後批准。提交申請時，申請地

點在當時的藍地及亦園發展審批地區圖上劃為「未指定用途」地帶。有關計劃收納的項目包括申請人建議提供的面積約 1,600 平方米的公眾休憩用地，為規劃帶來增益。該區首份分區計劃大綱圖於一九九六年六月七日刊憲，有關地點最初被劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，但其後城規會決定接納由申請人就有關地點的用途地帶而提出的反對，於一九九九年七月二十三日把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以反映核准的計劃；

- 隨後，申請人曾提交五宗規劃申請（申請編號 A/TM-LTY Y/101、109、119、158 及 158-2），以修訂發展計劃的發展參數、住宅發展的配置和布局及休憩用地等。所有這些隨後提出的申請均獲批准，而提供公眾休憩用地，是所有獲批准的申請的共通點。根據在二零零二年提交的申請編號 A/TM-LTY Y/101，申請人建議提供面積約 2 000 平方米的公眾休憩用地，為規劃帶來增益。在二零零三年提交的申請編號 A/TM-LTY Y/109 中，建議除先前獲核准計劃所建議提供的 2,000 平方米公眾休憩用地外，在現有村公所旁另外提供面積為 320 平方米的狹長的公眾休憩用地，作為村民聚會場所，並作景觀緩衝區用途，分隔村公所和住宅樓宇。這樣可就村民所關注／反對事項尋求解決方法。申請編號 A/TM-LTY Y/119 同樣收納該兩塊公眾休憩用地。隨後在二零零七年提交的申請編號 A/TM-LTY Y/158，申請人建議把村公所及 320 平方米的公眾休憩用地一併遷往「綜合發展區」的東部，令公眾休憩用地合併後的面積達 2,320 平方米，把村公所遷往東南端可改善村公所的布局，並提供足夠的休憩用地，作為村民進行社交活動的合適聚會地點。擬議公眾休憩用地在申請編號 A/TM-LTY Y/158-2 中維持不變，但村公所的位置則略為移向東南面。申請人早前已表示不反對承擔管理和保養公眾休憩用地的責任。所有先前

就申請地點批給的許可均附加一項條件，即如申請人建議，須提供公眾休憩用地；

- 現時這宗申請擬將擬議公眾休憩用地改爲只供有關擬議住宅發展項目住客使用的公用休憩用地。不過，有關改變使提供休憩用地的原意失卻意義。申請人所建議提供的休憩用地，是供公眾及區內人士享用，特別是作爲村民進行社交活動的聚會地點。因此，把公眾休憩用地改爲住客的公用休憩用地，並沒有理據支持。倘批准這宗申請，便會令先前核准計劃所帶來的規劃增益喪失；

- 申請人在提出的理據中聲稱建議把公眾休憩用地改爲住客的公用休憩用地，與發展局於二零零九年五月在立法會文件「私人發展項目內提供的公眾設施－未來路向」中提出的政府新政策一致，即「…局／部門日後不應建議城規會接受或要求在私人發展項目，尤其是住宅項目，或毗鄰該等發展項目的政府土地上，提供公眾休憩空間，以免再出現落實及管理問題…」。不過，發展局在二零零八及二零零九年就有關課題舉辦公眾參與活動，並考慮到各相關人士提出的意見後，修訂並推展有關安排，爲在私人發展項目提供公眾休憩用地提供指引，有關內容載於立法會發展事務委員會最近的文件（日期爲二零一零年一月二十六日）。如文件所載，當局認爲「現行政策，即要求在私人發展項目提供公眾休憩空間供公眾使用，理據充分，應該繼續維持（第 7 段）。」文件續稱，「有些商業或綜合發展項目具有明顯的規劃增益，而有關的發展商並未或甚少反對在其私人土地……建設公眾休憩空間。如屬這種情況，我們會繼續靈活處理要求或接納發展商提供公眾休憩空間供公眾使用的事宜（第 11 段）。」就現時這宗個案而言，由於申請人在先前的各宗申請一直同意在申請地點提供公眾休憩用地，而提供公眾休憩用地具有明顯的規

劃增益，因此保留發展項目的公眾休憩用地，在這方面而言符合政府所訂政策；

- 康文署署長表示無意承擔管理及保養公眾休憩用地的責任，既然申請人先前表示不反對承擔管理及保養責任，可能無必要把公眾休憩用地移交康文署或其他政府部門。不過，政府須探討其他可行安排，確保管理及保養公眾休憩用地的責任不會轉嫁給日後住宅發展項目的小業主；
- 由於仍有一些已獲城規會批准的私人發展項目個案涉及公眾休憩用地或以其他方式的規劃增益，批准現時這宗申請會成為先例。倘公眾休憩用地均改作公用／私人休憩用地，累積影響所及，會對公眾休憩用地的整體供應造成影響，並對行之已久，以具有規劃增益作為支持發展建議的理據的做法就此告終；以及
- 在法定公布期內，公眾就這宗申請的意見分歧。當局察悉公眾期望先前核准計劃內的公眾休憩用地會開放予公眾使用，並認為倘現時這宗申請獲得批准，對其他附設公眾休憩用地的私人住宅發展項目的業主並不公平。另一方面，當局亦察悉公眾關注發展商會把保養及管理公眾休憩用地的責任轉嫁給日後的小業主。一名反對者表示，由於政府未有就私人發展項目內公眾休憩用地制訂政策，城規會不應按個案的個別情況作出決定。除此之外，公眾意見書亦提及交通量增加、提供行人路及車輛通道、對風水造成影響等問題。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 委員認為把公眾休憩用地改為住客的公用休憩用地，將令規劃增益喪失，並且令申請人作出的承諾失效，而有關承諾

是城規會先前批准在申請地點進行綜合發展所依據的其中一項理據。委員認為申請人應研究其他可行方案，以處理有關落實公眾休憩用地的事宜。

81. 委員繼而討論載於文件第 12.1 段的反對理由，並認為反對理由實屬合理。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 提供擬議公眾休憩用地旨在供公眾及區內人士使用，尤其是因為公眾休憩用地位於已重置的村公所旁邊，可作為村民聚會的地點。申請人在先前的申請中提出此建議，作為規劃增益。把公眾休憩用地改為公用休憩用地，將令規劃增益喪失，而有關規劃增益是城市規劃委員會先前批准在申請地點進行綜合發展及隨後把申請地點由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區」地帶所依據的其中一項理據；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為其他改動公眾休憩用地的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對公眾休憩用地的整體供應造成影響。

[葉天養先生此時返回議席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/386 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)及第 19 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天建築機械存放場及零售區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/386 號)

簡介和提問部分

82. 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；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

(b) 臨時露天建築機械存放場及零售區(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為有關政府土地的佔用人不接納地政總署開出短期租約的建議，把申請地點內的違規情況納入法定規管；因此對於把發展納入法定規管，顯然沒有可能；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的意見；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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即先前曾批給規劃許可；區內人士沒有提出反對；以及政府部門並無就申請提出重大負面意見／反對或有關意見可透過落實規劃許可附帶條件而獲得處理。申請所涉用途與附近土地用途並非不相協調。此外，就申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向難以落實，因為在該地帶的相關部分，沒有即時進行發展的建議。過往三年沒有接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。為盡量減少在環境方面對附近居民造成潛在滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及場內活動，並規定須鋪築路面和關設圍欄。倘未能履行這些規劃許可附帶條件的任何一項，規劃許可將被撤銷，而且當局將對申請地點內的違例發展採取強制執行行動。關於元朗地政專員關注申請人不接納所開出短期租約的建議把非法佔用政府土地的情況納入法定規管，當局將提醒申請人聯絡元朗地政專員，以處理有關事宜。申請地點曾有五宗獲批准作相同用途的申請，而該區的規劃情況並無重大改變。最近一

宗獲批給規劃許可的申請編號 A/YL-ST/327，在規劃許可有效期內已履行規劃許可附帶條件。小組委員會最近在二零零九年亦曾批准在同一「住宅（丁類）」地帶內的附近地區的同類申請。批准現時這宗申請，與小組委員會或城規會先前的決定一致。沒有區內人士反對這宗申請。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點北面的界線向後移，避免佔用「連接新界西北及東北之單車徑－屯門至上水段」工程的收地範圍，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆車、維修或其他涉及金屬切割、鑽孔、錘擊、噴油及更換油／潤滑劑的工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除申請地點西面的車輛入口外，不得在申請地點闢設其他車輛入口；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)提交排水竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關資料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(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十二月十九日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)鋪築路面及闢設圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先取得規劃許可；

- (b) 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；
- (c) 就短期租約事宜聯絡元朗地政專員，以便把非法佔用政府土地的情況納入法定規管；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以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。兩塊未批租的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用，而在申請地點內亦有非法搭建的構築物（包括經改裝的貨櫃）。元朗地政處保留權利，稍後如確實發現違例事項，或會就該等事項採取適當的行動。元朗地政處已就「建築機械存放場及零售區和附屬用途」簽發有效的短期豁免書第 3145 號。如有任何不符合短期豁免書的准許情況，元朗地政處保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就該等事項採取適當的行動。申請地點東北面入口毗連並可通往「連接新界西北及東北之單車徑－屯門至上水段」工程的收地範圍。元朗地政處不會就有關政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權通往申請地點；
- (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構成的潛在環境影響；
- (f) 留意渠務署載於文件附錄 V 的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須避免在現有樹幹一米範圍內存放物料或碎片，以免損害樹木；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即擬議入口位於青山公路－新田段的分支通道上，該通道現時並非由運輸署負責維修。申請人須確保通道有足夠轉動空間。不得在青山公路－新田段闢設其他車輛入口；

- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並非／不應負責對連接申請地點和青山公路－新田段的任何現有車輛通道進行維修保養；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即臨時建築物須根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部作出管制；《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；以及《建築物(規劃)規例》第 5 條有關關設申請地點通道的條文亦對此適用。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，申請人須提交正式申請。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須提供消防裝置。因此，須提醒申請人向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待核准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考小組委員會文件附錄 VI 所載的規定。申請人亦須留意消防處處長在文件附錄 VI 提出的其他意見。

[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提問。林女士此時離席。]

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/311 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 89 號(部分)、第 90 號、第 91 號餘段、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號至第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號、第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號至第

210 號、第 214 號、第 217 號至第 220 號、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號至第 230 號、第 231 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號至第 240 號、第 241 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 306 號、第 312 號(部分)、第 313 號至第 314 號、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)及第 318 號和毗連政府土地臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小巴)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/311A 號)

簡介和提問部分

86. 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) 臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小巴)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該元朗區議員反對這宗申請，理由是申請地點繼續被佔用作其他用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，並違反批給臨時規劃許可的目的；以及令長遠規劃意向難以落實。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見，亦沒有接獲由區內人士提出的任何意見；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。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。不過，申請地點現時沒有已知的康樂發展建議。現有新車露天存放場僅屬臨時性質，不會令「康樂」地帶的長遠規劃意向難以落實。露天存放的新車只限於私家車、的士、小巴及輕型貨車，較其他臨時用途整潔，場內和場外的交通量亦低於公眾停車場。有關發展不大可能對周圍地區的交通和環境造成不良影響。就此而言，環境保護署署長不反對這宗申請。此外，已建議的規劃許可附帶條件已限制作業時間、洗車或其他工場活動和存放車輛的類別，可進一步減低對附近環境造成的潛在影響。如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可即會撤銷，當局並會對場內的違例發展採取強制執行行動。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點先前曾獲批給規劃許可，而申請人已履行先前申請所有的規劃許可附帶條件，以及有關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見。對於一名元朗區議員在提交的公眾意見書中反對這宗申請，申請地點現時並無已知的康樂發展建議。由於申請所涉用途只屬臨時性質，不會違反「康樂」地帶的長遠規劃意向。

[馬錦華先生此時返回議席。]

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 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，至二零一三年三月十九日止，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，晚上九時至翌日早上九時三十分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，不得在申請地點進行維修、洗車或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸重的中型或重型貨車、超過 16 個座位的巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在有關地點內受影響水管中心線 1.5 米範圍內提供水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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，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(即二零一零年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件 (a) 、 (b) 、 (c) 、 (d) 、 (e) 、 (f) 或 (g) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h) 、 (i) 、 (j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點繼續進行申請所涉用途；
- (b) 有關許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目(包括露天存放貨櫃拖頭)。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (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，即政府土地的佔用人及有關地段(第 126 約地段第 93 號除外)的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點內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，而違例情況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；

- (e) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和天華路的通道；
- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的要求而提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即違例建築工程必須清除，所有擬議建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，根據《建築物條例》的規定統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，當局接納申請地點的違例建築工程。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，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水務設施。

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-PS/317 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號 A 分段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/317 號)

簡介和提問部分

90. 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) 關設臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點和通道附近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布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意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，理由如下：
 - 雖然「鄉村式發展」地帶內的土地主要是供原居村民發展小型屋宇，但元朗地政專員表示，申請地點目前並無小型屋宇申請。因此，向這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。停放私家車和輕型貨車的用途與附近的低層村屋並非不相協調，也有助應付區內村民的泊車需求；

- 申請地點也鄰近熱門旅遊景點屏山文物徑。雖然旅遊事務專員表示很多遊覽文物徑的海外旅客一般會乘公共交通工具前往該處，但康樂及文化事務署古物古蹟辦事處指出，屏山文物徑也很受本地人歡迎，很多本地旅行團和學生前往該處，他們通常乘坐旅遊巴士；
- 申請地點涉及六宗闢設公共停車場的先前申請，經覆核後獲城規會批准或獲小組委員會批准，城規會或小組委員會給予從寬考慮，因為屏山文物徑是熱門旅遊景點，需要提供正式和方便的旅遊巴士停車場。如旅遊巴士不准停泊在有關地點，區內的交通情況會轉趨惡化。申請人已履行申請編號 A/YL-PS/294 有關排水記錄、消防裝置和路牌改善工程的規劃許可附帶條件。申請編號 A/YL-PS/294 的規劃許可可在二零一零年二月十三日屆滿。自上一宗申請獲批准後，規劃情況並無重大改變；
- 不過，當局接獲一宗區內人士的投訴，指有很多重型車輛在申請地點停泊，尤其是在申請地點東部，該部分原本建議只停泊私家車和輕型貨車。雖然情況其後得到糾正，但為了進一步監察停車場的運作，當局建議向這宗申請批給較短的規劃許可，為期 12 個月，而非申請人所建議的三年；
- 環保署署長不支持這宗申請，理由是貨車和旅遊巴士會獲准在申請地點停泊，但該地點附近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。為了減低可能造成的滋擾，申請人建議一個布局設計，把停車場分為兩部分。申請地點東部較接近村屋，會停泊私家車、輕型貨車和小型巴士等小型車輛。申請地點西部離村屋較遠，會停泊旅遊巴士和貨車。當局建議附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人遵守上述的泊車安排、禁止停泊重型貨車、限制運作時間，

以及安裝邊界圍欄，以盡量減低可能對環境造成的影響；以及

- 相關的政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。爲了符合相關政府部門的技術要求，文件第 12.2 段已建議附加規劃許可附帶條件。區內人士也沒有反對這宗申請。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 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，有效期爲十二個月，至二零一一年三月十九日止，而非所申請的三年，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊根據《道路交通條例》被界定爲中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車、貨櫃車拖架和拖頭；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻遵守申請人所建議的泊車布局安排；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PS/249 所安裝的現有排水設施必須時刻妥爲保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記

錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)落實補償植樹計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)安裝邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (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)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點繼續進行申請所涉及的用途；

- (b) 批給較短的許可有效期和規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段的登記擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例事項繼續存在，該處會考慮對登記擁有人採取適當的強制執行批約條款行動。申請地點可經一條位於政府土地的非正式村路到達。元朗地政處沒有對該村路進行維修保養工程，也不保證申請人會獲得通行權；
- (e) 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》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不須負責維修保養連接申請地點和屏廈路的通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西有關清除申請地點違例構築物的意見，當局可根據《建築物條例》第 24 條，對該等構築物採取行動。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（包括搭建臨時建築物），均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。作辦公室或廁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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有花槽的一些灌木會被砍伐，申請人須重新植樹以作補償；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。申請人為擬議構築物制定消防裝置建議時，應參照有關的要求，視乎構築物用途提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標明器具的位置。申請人如欲就提供某些消防裝置申請豁免，須提出理據予他考慮；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即有關發展不應涉及挖土工程。

[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 20 **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/666 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1805 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1832 號(部分)、第 1836 號(部分)及第 1837 號(部分)臨時露天存放建築機械、回收材料以及闢設停車場(連附屬工場及辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/666 號)

簡介和提問部分

94. 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) 臨時露天存放建築機械、回收材料以及闢設停車場（連附屬工場及辦公室），為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布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，不反對這宗申請。在有關的「未決定用途」地帶內，申請用途與附近的土地用途並非不相協調。申請地點亦沒有已知的發展項目。申請地點附近並無易受影響的用途，環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。不過，為了紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和可在申請地點停放／進入申請地點的車輛類別。如申請人不履行這些條件，規劃許可會被撤銷，當局也會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關的政府部門並無提出負面意見。為了符合有關政府部門的技術要求，文件第 13.2 段已建議附加規劃許可附帶條件。自一九九六年起，小組委員會曾批准五宗擬作同類臨時露天貯物和工場用途的申請。由於該區對露天貯物和港口後勤用途的需求殷切，小組委員會亦曾批准同一「未決定用途」地帶內的同類申請。由於申請地點非常接近這些同類申請，而且自先前和同類的申請獲得批准以來，規劃情況並無重大改變，因此批准現有申請的做法符合小組委員會先前的決定。上次批給的許可（申請編號 A/YL-HT/509 和 510）涵蓋申請地點的西部和東部，有關許可因申請人未履行提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，這是申請人唯一沒有履行的規劃許可附帶條件。申請人解釋，這是因為他缺乏提供有關設備的經驗。他亦已在申請中提交消防裝置建議，但消防處處長認為有

關建議不能接納。因此，如小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察履行的進度。此外，小組委員會應告知申請人，倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，則日後提交的申請或不會獲從寬考慮。區內人士也沒有反對這宗申請。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 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，至二零一三年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點的露天貯物和工場部份進行作業；
- (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根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，貨櫃車拖架／拖頭不得進入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/509 和 A/YL-HT/510 所安裝的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月十九日或之前)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；
- (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)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開發展項目；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，則日後提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例事項繼續存在，該處會考慮對地段擁有人採取強制執行批約條款行動。從屏廈路前往申請地點的通道須經過其他私人土地，元朗地政處並不保證申請人會獲得通行權；
- (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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即申請地點的通道位於屏廈路附近，在「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的工程範圍內，有關工程已在二零零七年十二月展開，並將於二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程施工期間，申請地點的出入口可能會受影響，申請人無權就此獲得賠償；
- (g) 留意消防處處長就下列制定消防裝置建議的要求所提出的意見：
 - (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
 - (ii) 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；

- (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
- (v) 須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；
- (vi) 如建築物／構築物的總樓面面積超過 230 平方米，整幢樓宇均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明；
- (vii) 對於面積少於 230 平方米的臨時構築物，如屬沒有貯物或沒有存放絕對不可燃物品的開放式棚架，或用作辦公室和貯物室(存放危險品除外)的獨立貨櫃，則須視乎用途提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示；
- (viii) 發展藍圖須按比例繪畫，並註明尺寸和用途性質；
- (ix) 發展藍圖須清楚列明擬安裝的消防裝置的位置；以及
- (x) 申請人如欲就提供某些消防裝置申請豁免，須提出理據予他考慮；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清除顯然沒有根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的條文和該規例第 5 條有關為地盤闢設通道的條文均適用於這宗申請。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，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。

議程項目 21 和 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/195 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段餘段(部分)進行住宅發展及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/195 號)

A/YL-NSW/196 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 1288 號 B 分段餘段(部分)及第 1288 號 G 分段餘段進行住宅發展及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/196 號)

98. 小組委員會得悉，申請編號 A/YL-NSW/195 和 196 由同一名申請人提交，申請在同一「未決定用途」地帶內闢設相同用途，原定在本會議上由小組委員會考慮。申請人已要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這兩宗申請。

99. 秘書報告，杜德俊教授和吳祖南博士已就這兩項議程申報利益，因為世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)和長春社曾就這兩宗申請提出意見。杜教授是基金會信託人及基金會轄下米埔管理及發展委員會的委員，吳博士則在二零零九年／二零一零年擔任長春社理事。由於申請人已要求延期考慮這兩宗申請，小組委員會同意杜德俊教授和吳博士可留在席上。

100. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一零年三月三日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，以便申請人有足夠時間因應所接獲的政府部門意見，準備補充資料。

101. 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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/197 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 103 約地段第 12 號、第 13 號餘段及第 14 號、第 115 約地段第 625 號 B 分段、第 625 號餘段、第 627 號餘段、第 630 號 B 分段餘段(部分)、第 634 號 A 分段(部分)、第 635 號(部分)、第 636 號 A 分段(部分)、第 637 號、第 638 號、第 660 號、第 661 號、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 712 號餘段(部分)、第 794 號 A 分段(部分)、第 1288 號 K 分段、第 1288 號餘段、第 1292 號餘段、第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/197 號)

102. 秘書報告，杜德俊教授和吳祖南博士已就此議項申報利益，因為世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)和長春社曾就此議項提出意見。杜教授是基金會信託人及基金會轄下米埔管理及發展委員會的委員，吳博士則在二零零九年／二零一零年擔任長春社理事。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意杜德俊教授和吳博士可留在席上。

103. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一零年三月一日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間因應所接獲的政府部門意見，準備補充資料。

104. 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。

[劉志宏博士此時離席。]

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-NTM/246 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2158 號餘段
闢設臨時私人泳池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/246 號)

簡介和提問部分

105. 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) 就臨時私人泳池的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就該申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，元朗民政事務專員對該申請亦沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載評估，不反對該申請。這是有關擬議私人泳池的規劃許可續期申請，為期三年。上次許可是小組委員會在二零零七年批出，同樣為期三年。自此之後，規劃情況並無重大改變。儘管擬議私人泳池並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但根據元朗地政處的資料，並無有關在申請地點興建小型屋宇的建議。有關規劃許可的續期申請只屬臨時性質，不會影響「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。關於這點，元朗地政專員對規劃許可的續期申請並無負面意見。申請人已履行上次規劃許可所訂有關提交美化環境及排水建議的規劃許可附帶條件。至於未有履行關於提供排水設施及落實美化環境建議的規劃

許可附帶條件，申請人解釋，在申請施工同意書及進行擬議排水工程時，遇到困難。他在二零一零年一月八日才獲發施工同意書，其時規劃許可期限只剩下約六個月，而他估計至少還需要八個月，泳池的結構工程才可完成，屆時他才可落實排水和美化環境工程，並提供相關措施。當局注意到申請人已不斷努力履行先前規劃許可的附帶條件。擬議泳池與附近土地用途並非不協調，附近一帶主要是鄉村式住宅。此外，鑑於泳池規模細小，不大可能會對附近環境的現有景觀、交通及基建設施造成嚴重的不良影響。關於這點，有關政府部門並無提出負面意見。為遵照有關政府部門所作出的技術規定，文件第 13.2 段已建議附加規劃許可附帶條件。區內人士並無對該申請提出反對。

106. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月十九日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 擬議泳池不得開放供公眾使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月十九日或之前)，落實申請編號 A/YL-NTM/213 所核准的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月十九日或之前)，提供申請編號 A/YL-NTM/213 所核准的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可期內須就所提供的排水設施進行維修保養，而有關情況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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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
- (g) 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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處已收到就私人泳池納入規管範圍，申請短期豁免書的申請。如批給規劃許可，元朗地政處會繼續着手處理該申請。倘短期豁免書申請不獲批准，而申請地點確有違例情況，元朗地政處會按其現行計劃，為此對註冊土地擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即有需要告知申請人，如擬議發展排放廢水，須留意有關《水污染管制條例》的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見。如擬議泳池為超過 20 個住宅單位提供服務，並向公眾開放，便須獲食環署署長發出有效的牌照。申請人須留意《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 42 條有關泳池的規例。當局亦須通知申

請人向食環署申請泳池牌照。此外，泳池的營運不得對附近環境造成滋擾；以及

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，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。

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-NTM/247 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)、第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、第 2987 號餘段(部分)及第 2988 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/247 號)

簡介和提問部分

109. 小組委員會得悉會上呈閱了文件第 12 和 13 頁的替代頁供委員參考，替代頁修正了第 13.2 段規劃許可附帶條件(b)、(j)和(k)項的手民之誤。

110. 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) 臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾。然而，環保署署長在過去三年並無接獲任何關於申請地點的投訴；
- (d) 在法定公布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。臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。申請地點的申請用途與包括汽車修理工場、露天貨櫃存放場、貨倉和停車場的附近用途大致上並非不相協調。申請地點涉及五項先前許可。上一宗作相同用途的編號 A/YL-NTM/208 申請於二零零七年六月一日經覆核後獲城規會批准。現時這宗申請涵蓋的構築物多六個，總樓面面積增加 184.5 平方米。該區的規劃情況沒有重大改變。繼續在申請地點進行申請用途符合規劃意向，被視為是恰當的。此外，上一宗申請涉及美化環境、排水、車輛出入通道和消防安全的條件已經履行，只是有關許可近期於二零一零年二月二日失效。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為大部分相關政府部門大致上並無提出負面意見。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的設施而不支持申請，但當局並無就現時這宗申請接獲區內人士因環境理由提出的反對，環保署署長在過去三年亦沒有接獲任何關於申請地點的投訴。為了處理相關政府部門的技術要求，文件第 13.2 段建議訂定規劃許可附帶條件。任何未能

履行該等規劃許可附帶條件的情況，均會導致規劃許可被撤銷，而申請地點上的違例發展會面對執行管制行動。此外，在同一「露天貯物」地帶內近期有同類申請獲小組委員會根據類似的理由批准。批准這宗申請符合小組委員會或城規會先前的決定。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 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，即有效至二零一三年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行北環線鐵路發展期間騰空申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由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；
- (c) 如申請人所建議，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)落實代償性栽種安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月十九日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

113. 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) 須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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有一塊未批租的政府土地在未經地政處批准的情況下被佔用，而申請地點範圍內亦發現了違例構築物(包括經改裝貨櫃)。地政處保留對稍後確實發現的任何違例情況採取適當管制行動的權利。申請地點北部位於擬議「《鐵路發展策略 2000》北環線行政上的鐵路路線保護範圍」的施工範圍內。申請地點西北部侵佔了 GLA-TYL553，即一個稱為「新田交匯處改善工程」並由路政署總工程師／工程負責的現有項

目。地政處就第 102 約地段第 2972 號、第 2975 號、第 2976 號、第 2981 號餘段和第 2986 號餘段接獲了擬把有關構築物納入規管的短期豁免書申請，現正加以處理。倘申請獲批給規劃許可，應提醒有關地段的註冊擁有人和佔用人向地政處申請短期豁免書／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／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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古洞路，前往申請地點可使用一條穿越一塊露天政府土地的短路徑，而地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通往申請地點的通行權；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即他並不／不應負責保養任何連接申請地點和古洞路的現有車輛通道；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請人應遵從環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能對附近地區所造成的環境影響。擬議用途的污水排放須受《水污染管制條例》規管。根據《水污染管制條例》，申請人有責任令有關作業的污水在排放前符合《水污染管制條例》的要求；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須完全負責妥為保養申請地點的排水設施。申請人須確保所有現有流徑會妥為阻截及保留，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水駁引設施可供接駁，相信有關地區正使用當地鄉村內一些或許是由元朗民政事務專員保養的現有水渠。申請人倘欲知道有關水渠的進一步資料，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。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責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，排水建議／工程和地盤界線不得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。申請人須自費建造及保養所有擬議排水設施；

- (g) 留意消防處處長的意見，即倘申請人擬就提供文件附錄 V 所提及的一些消防裝置申請豁免，須向其部門提供理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。任何臨時建築物均須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度，以及根據《建築物(規劃)規例》第 5 條考慮申請地點的通道問題。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在處所處理任何食物或經營任何種類的食物業，必須持有由該署簽發的合適食物牌照或員工食堂需由其部門註冊。

[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。]

[杜德俊教授此時離席。]

議程項目 26
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/317 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 262 號餘段、第 263 號(部分)、第 264 號(A 至 D)分段餘段、第 264 號(E 至 H)分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號(A 至 B)分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段及第 269 號 B 分段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及闢設濕地改善區(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號的補充文件)

114. 小組委員會得悉，規劃署要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司旗下一家附屬公司提交。劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是申請人顧問團成員之一。由於規劃署要求延期考慮申請，委員同意劉博士可以留席。

115. 秘書告知委員，規劃署就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號擬備了一份補充文件，提出延期要求，文件於會上呈閱，以供委員考慮。委員留意到規劃署建議延期考慮申請，是由於申請人在二零一零年三月十七日(即小組委員會舉行會議的日期前兩天)提交了進一步資料，對確保落實申請地點範圍內擬議濕地保護區的機制提出意見，並就元朗地政處關於把擬議濕地保護區從批地剔出的意見作出回應。規劃署已於二零一零年三月十八日把申請人的進一步資料交予相關部門傳閱，而目前尚未有元朗地政處、漁農自然護理署署長和環境保護署署長的進一步意見。由於進一步資料對考慮這宗申請十分重要，故規劃署建議延至二零一零年四月二十三日舉行的會議上才對申請作出決定。

116. 一名委員表示，進一步資料涉及擬議濕地保護區，必須妥為考慮。這名委員認為延期考慮申請讓相關政府部門有更多時間考慮進一步資料是適當的。其他委員表示同意。

117. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定，以待相關政府部門就進一步資料提出意見。小組委員會並同意，這宗申請須在接獲相關政府部門的意見後提交小組委員會，以便在定於二零一零年四月二十三日舉行的會議上考慮。

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-KTS/455 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 618 號餘段及毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/455 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議屋宇；

(c) 政府部門的意見——相關政府的意見是：

- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不能支持這宗申請。申請地點毗鄰錦上路，附近有一些工業用途如工場和露天貯物用地等。各部門先前數輪傳閱有關文件時，環保署署長已表示極為關注申請地點因有工業／住宅用途為鄰而可能產生問題，其中包括夜間的工業噪音及錦

上路的道路交通噪音。申請人的申請書並沒有就毗鄰工業用途提供全面的設備和活動清單，因此即使有規劃申請程序，申請地點仍可能因工業／住宅用途為鄰而產生噪音問題，因為申請人的環境評估並沒有確立噪音方面的最壞情況；

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境考慮到沿申請地點南面和西面界線的擬議隔音屏障的高度(12.5 米)和範圍，以及並沒有足夠資料顯示擬議隔音屏障會否對附近的視覺敏感設施造成負面視覺影響，故對申請有所保留；
- 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為錦上路行人路沿路高 5.1 米的擬議隔音屏障看來實心及單調，較低部分尤其如是，與鄉郊環境不協調。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核亦指出，由於沒有電腦合成照片或影像顯示整段高 12.5 米的隔音屏障的長度和附近地區的情況，故他無法就擬議隔音屏障的視覺影響提出意見。然而，這個高度的隔音屏障，其規模看來與鄉郊環境不協調，特別是考慮到擬議發展的整體建築物高度為九米，故從視覺影響的角度而言並不可取；
- 渠務署總工程師／新界北認為申請人提交的排水建議不符合要求；
- 運輸署助理署長／新界認為擬議發展不應佔用錦上路沿路的任何政府土地，因為這樣會縮窄現有行人徑的闊度；以及
- 元朗地政專員留意到有關方面建議在錦上路沿路的政府土地／行人路上設置花牀連樹木和植物。除非相關的管理及／或維修保養部門同意接管新的花床和植物，否則這些構築物和植物不應侵佔政府土地。此外，申請地點位於吳家村的「鄉村範圍」內。根據現行的小型屋宇政

策，位於「鄉村範圍」的土地主要預留供原居村民發展小型屋宇。然而，在過去 10 年，當局並沒有接獲村民提出的小型屋宇申請；

(d) 在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見，提意見人包括兩名石湖塘的村代表和一名市民，反對申請的理由是擬議發展會破壞鄉郊環境，對該村的環境、排水、交通和風水造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。規劃署對這宗申請的評估撮錄如下：

- 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。與鄉郊景色協調的低層康樂和住宅發展，如向城規會提出申請，或會獲得批准，但須證明在生態、環境、交通和基建方面，均符合可持續發展的原則；
- 擬議發展包括 10 幢屋宇，地積比率為 0.4 倍，建築物高度為開敞式停車間上加兩層，大致符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的發展限制。然而，申請人未能證明擬議發展在環境、視覺效果和排水方面均符合可持續發展的原則。申請人的申請書未能解決政府部門所關注的環境、視覺效果和排水問題，因此不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38(城規會規劃指引編號 38)。環保署署長不支持申請，因為噪音影響評估有技術不足之處。當局極為關注申請地點因有工業／住宅用途為鄰而可能產生問題，其中包括附近露天貯物場和工場的工業噪音及錦上路的交通噪音。據環保署署長所述，有關的環境評估未能顧及噪音方面

的最壞情況，因此申請人不能證明擬議發展的未來居民不會面對負面環境影響。爲了盡量減少附近工場和露天貯物用途所產生的噪音，建議沿申請地點南面和西面界線設置高 12.5 米的隔音屏障。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因爲高 12.5 米的隔音屏障會對附近的視覺敏感設施造成負面視覺影響。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核亦認爲高 12.5 米的擬議隔音屏障從視覺的角度而言並不可取，因爲其高度看來與附近的鄉郊環境不協調。他亦關注到錦上路沿路高 5.1 米的隔音屏障看來實心及單調，與申請地點的鄉郊環境不協調。渠務署總工程師／新界北從排水的角度而言，認爲所提交的排水建議並不符合要求。申請人應重新提交排水建議及落實建議，以確保擬議發展不會對現有排水設施和毗鄰地區的排水造成任何負面影響；

- 至於擬議發展的布局，有關方面建議在位於錦上路政府土地上的申請地點東面界線設置花牀連樹木和植物。這樣的安排未能符合要求，因爲運輸署助理署長／新界和元朗地政專員均認爲擬議花牀或植物不應侵佔政府土地，這樣會縮窄現有行人徑的闊度，而且無法確定花牀和植物的管理和維修保養部門。申請人須研究其他布局方案，以改善申請地點和毗鄰地區的景觀質素；以及
- 當局有接獲區內人士提出的反對或關注，內容涉及擬議發展在環境、交通、排水和風水方面造成負面影響。

119. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

120. 委員繼而審議文件第 13.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 擬議發展不符合關於「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 38)，因為申請人未能在申請書內解決政府部門所關注的環境、視覺效果和排水問題。申請人進行的環境評估未能顧及噪音方面的最壞情況，因此申請人不能證明擬議發展的未來居民不會面對負面環境影響。高 12.5 米和 5.1 米的擬議隔音屏障會對附近地區造成負面視覺影響。相關政府部門認為所提交的排水建議不能接受。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/472 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段以及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/472 號)

121. 小組委員會得悉，規劃署要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一家附屬公司提交。葉天養先生和劉志宏博士已就此項目申報利益，因為葉先生近期與恒基有業務往來，而劉博士近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，該公司是申請人顧問團成員之一。由於規劃署要求延期考慮申請，委員同意葉先生和劉博士可以留席。

122. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年七月八日提出規劃許可申請，擬在劃為「綜合發展區」地帶的申請地點分兩期進行綜合住宅發展，包含 13 幢四層住宅大樓、一個居民會所和泊車設施連供公眾使用的景觀美化地方。闢設公共景觀美化區的建議是根據「綜合發展區」地帶的要求提出的。申請人建議自行負責該公共景觀美化地方的設計和落實工程，但提出長遠的管理和維修保養責任應由相關政府部門負起。小組委員會先前分別於二零零九年九月四日和二零零九年十一月二十日按申請人的要求，決定延期兩個月對申請作出決定，以便有足夠時間處理相關政府部門的意見。申請人於二零一零年二月一日提交了進一步資料，以處理政府部門的意見並重新處理申請。這宗申請定於此會議上由小組委員會考慮。當局現正根據就私人發展提供公眾休憩用地的整體政策大綱，研究如何處理在申請地點提供擬議公共景觀美化地方的事宜。就此，規劃署建議小組委員會延期三個月對申請作出決定，以待當局就這方面作出決定。

123. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期三個月對這宗申請作出決定，以待當局根據就私人發展提供公眾休憩用地的整體政策大綱，研究如何處理在申請地點提供擬議公共景觀美化地方的事宜。小組委員會並同意，這宗申請須在收到當局的決定當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/488 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田高埔村第 103 約
地段第 462 號 B 分段餘段 (部分) 、
第 463 號餘段、第 465 號 B 分段餘段 (部
分) 、
第 520 號餘段 (部分) 及第 521 號餘段和
毗連政府土地
臨時露天存放待售車輛 (旅遊巴士及拖頭 /
貨車) ，並闢設附屬設施 (為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/488 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售車輛(旅遊巴士及拖頭／貨車)，並闢設附屬設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面和東面有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見，亦沒有接獲任何由區內人士提出的意見；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。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。漁農自然護理署署長對申請沒有強烈意見，批出臨時規劃許可不會妨礙分區計劃大綱圖上「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為除了環保署署長外，相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。小組委員會先前曾就涉及有關地點作不同的臨時貯物用途批出許可，而上一宗申請(編號 A/YL-KTS/457)獲批給規劃許可後，該區的規劃情況並無重大改變。雖然上一宗申請因申請人未能履行關於提供排水設施和消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷許可，但申請人有履行其他規劃許可附帶條件，包括與景觀有關的規劃許可附帶條件。環保署署長考慮到申請地點北面和東面有住宅構築物／民居(最接近者在高埔村以北約 60 米)，預計會有環境滋擾，因而不支持申請，但環

保署署長在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而當局亦沒有接獲區內人士提出的反對。此外，有關住宅構築物／民居和申請地點之間有錦田公路或青朗公路(支路)分隔。為處理相關政府部門的技術要求，文件第 13.2 段建議訂定規劃許可附帶條件。任何未能履行規劃許可附帶條件的情況均會導致規劃許可被撤銷，而申請地點上的違例發展須面對執行管制行動。然而，由於上一項許可(申請編號 A/YL-KTS/457)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。另須告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，日後提交的任何申請或不會獲從寬考慮。當局並無接獲區內人士就申請提出的反對。

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，有效期為三年，至二零一三年三月十九日止，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，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，不得在申請地點進行汽車拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點範圍內所有現有的樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月十九日或之前)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;
- (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(即在二零一零年九月十九日或之前)闢設排水設施,而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年六月十九日或之前)提交消防裝置建議,而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (h) 就上文(g)項條件而言,消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)提供,而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (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;
- (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;以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後,把申請地點恢復原狀為美化市容地帶,而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

127. 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) 批給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情況。倘申請人再次未

能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，日後提交的任何申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 須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，即地政處保留對任何違例情況採取執行管制行動的權利，以及倘修訂租約和批准書所涵蓋的構築物在事先未取得許可的情況下被改裝作違例用途，則保留中止有關修訂租約和批准書的權利。地政處亦保留對非法佔用申請地點範圍內的政府土地採取管制行動的權利。此外，申請地點可經一條連接錦田公路的非正式路徑前往，該路徑穿越地政處並不會進行保養工程的露天政府土地，而地政處不保證會給予通行權；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (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，並向有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施圖須清楚顯示排水設施的排放／接駁位置。排水設施圖亦須清楚標明擬議排水設施的大小和詳情。此外，申請人須提交經修訂的排水建議，以證明有關發展不會阻擋地面水流或對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。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。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用用途的性質。平面圖亦須清楚顯示安裝擬議消

防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的規定。倘申請人擬就提供一些消防裝置申請豁免，須向消防處提供理據，以供考慮；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》及相關規例對申請地點現有的任何違例構築物作出追究。即使申請獲得批准，當局在發現違例情況後仍可根據該條例或其他法例採取適當行動。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。作辦公室、貯物或工場用途的貨櫃視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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)條釐定發展密度。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/257 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第 117 約地段第 1589 號(部分)、第 1591 號(部分)、第 1592 號、第 1594 號(部分)、第 1596 號(部分)、第 1597 號、第 1598 號、第 1600 號 A 分段(部分)及第 1600 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/257 號)

128. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年三月二日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延

期兩個月對其申請作出決定，以便他有更多時間準備補充資料，處理申請所涉的環境、景觀和排水事宜。

129. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/466 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2359 號(部分)、第 2362 號(部分)、第 2363 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2370 號(部分)、第 2371 號、第 2372 號(部分)及第 2374 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及循環再造物料(包括紙、塑膠及金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/466 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築機械、建築材料及循環再造物料(包括紙、塑膠及金屬)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面和東南面有屬易受影響設施的住宅用途，預計會出現環境滋擾。然而，在過去三年並無接獲關於申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號13E(城規會規劃指引編號13E)，因為相關政府部門提出的問題屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件來解決。該「未決定用途」地帶的此部分範圍亦有同類申請曾在有條件的情況下獲得批准。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但該區大致上預算作露天貯物用途，指定為該地帶主要是基於對公庵路容量的關注。就這方面，運輸署助理署長／新界並無對申請提出負面意見。當局認為以臨時性質批准申請，為期不超過三年，並不會妨礙該區的長遠用途。發展與附近地區並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點南面和東南面有屬易受影響設施的住宅用途而不支持申請，但在過去三年並無接獲關於申請地點的環境投訴。申請人亦建議由下午五時至翌日早上九時不在申請地點進行夜間作業，在星期日和公眾假期亦不進行作業；不在申請地點進行拆卸、修理、清潔、噴漆或工場活動；以及不在申請地點使用重型貨車進行作業。預計有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。為了解決環境和技術問題，可以訂定相關的規劃許可附帶條件。任何未能履行規劃許可附帶條件的情況，均會導致規劃許可被撤銷，而申請地點上的違例發展會面對執行管制行動。申請地點先前曾有同類用途獲批給規劃許可，所涉及的編號A/YL-TYST/294和372申請是由同一申請人提交。先前許可關於美化環境、排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件全部已履行。區內人士並無對申請提出反對。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 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，即有效至二零一三年三月十九日止，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，由下午五時至翌日早上九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，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦屏幕、電腦零件或任何其他種類的電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(超越 24 公噸)及貨櫃車拖頭／拖架進行作業；
- (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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零

二零年十二月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年九月十九日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十二月十九日或之前)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)、(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；
- (l) 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)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。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可只批給所申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點上現存但並未涵蓋在這宗申請的任何其他用途／發展項目，包括停泊貨櫃車拖頭／拖架。須要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 須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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即對於在申請地點範圍內的地段上搭建違例構築物(包括經改裝貨櫃)及非法佔用政府土地，地政處保留對稍後發現屬實的違例構築物及非法佔用政府土地情況採取執行管制／管制行動的權利。政府土地的佔用人和相關的地段註冊擁有人須向地政處申請短期租約和短期豁免書，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。此外，申請地點可經一條位於政府土地／其他私人土地上的非正式鄉村路徑前往，而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；
- (e) 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，並向有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (f) 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由公庵路往申請地點的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (h) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，內容涉及制定消防裝置建議的規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道，以及根據《建築物(規劃)規例》第 5 條提供通往申請地點的途徑。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)條釐定發展密度。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/467 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、第 298 號(部分)、第 300 號(部分)、第 301 號(部分)、第 302 號 A 分段(部分)、第 302 號餘段(部分)、第 303 號(部分)及第 304 號(部分)
臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/467 號)

134. 小組委員會得悉於二零一零年三月十日接獲申請人代表一封致城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書的信件，該信日期註明為二零一零年三月八日，申請人代表要求城規會延期兩個月對有關申請作出決定，以便他有時間處理政府部門的意見，提交進一步資料以支持申請。

135. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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延期。

議程項目 33

其他事項

136. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。