

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年四月九日下午二時三十分舉行的
第 415 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳家樂先生

副主席

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

陳仲尼先生

盧偉國博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

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

林群聲教授

劉智鵬博士

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧永強先生

議程項目 1

[公開會議]

開幕詞

1. 主席歡迎新委任的五名委員，包括劉智鵬博士、盧偉國博士、馬詠璋女士、邱榮光博士及葉滿華先生。她亦祝賀陳家樂先生獲委任為小組委員會副主席。

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年三月十九日第 414 次會議記錄草擬本

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年三月十九日第 414 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]

3. 秘書報告，並沒有續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KLH/3 申請修訂《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-九龍坑/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/3A 號)

[張少猷先生此時到達參加會議。]

4. 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之一。小組委員會認為劉博士在此項目涉及的利益屬間接性質，同意他可以留席並參加討論。

5. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

鄭禮森女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

6. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

龍欣翔女士

李森先生

余家寶女士

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士向委員簡介申請的背景。

簡介和提問部分

8. 鄭禮森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：

申請

(a) 申請人建議把《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上的申請地點，由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」。申請人表示申請地點中間的平地(包括面積約 2,057 平方米的第 9 約地段第 1433 號及約 1,704 平方米的政府土地)擬議改劃為「住宅(丙類)」地帶，以發展七幢三層高的屋宇(住用總樓面面積約

1,504 平方米，地積比率 0.4 倍)及一個非建築用地的園景區。「露天貯物」地帶的餘下地方涵蓋約 6,731 平方米的政府土地，建議改劃為「綠化地帶」；

- (b) 申請人亦建議在大窩西支路現時的出入口對開一帶建造一條通道，並築建一個小型污水抽水站，把污水由擬議發展向上抽往擬議上行水管，以連接南面南華莆所規劃興建的公共污水收集系統。擬議住宅發展會延遲落實，直至有永久污水渠駁引設施可供使用；
- (c) 申請人亦聲稱會保留申請地點北部一條自西向東的半天然河道，並在各擬議屋宇之間保持三米空間用作渠務專用範圍，以盡量減低對河道的干擾；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見撮錄如下：

- 大埔地政專員表示申請所涉的私人地段限於用作製造陶瓷產品。倘改劃地帶申請獲得批准，申請人須向地政處申請換地，以落實擬議發展。然而，當局並不保證申請會獲得批准。倘獲准改劃為「住宅(丙類)」地帶，他對餘下範圍改劃為「綠化地帶」，沒有意見；
- 就防止擬議發展對集水區的水質造成污染，以及處理交通的噪音問題，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對落實申請書內擬議紓緩影響措施是否可行，深感關注。相關政府部門(包括渠務署和大埔地政專員)仍未確定有關措施是否可行。在訂立可行的機制，確保有關措施可全面落實前，他對改劃地帶申請不予支持；
- 儘管水務署總工程師／發展(2)注意到建議已較現有用途有所改善，但考慮到可能造成

的污染及其後果，反對下段間接集水區的住宅發展申請；

- 渠務署總工程師／新界北表示即使九龍坑南華莆區所規劃興建的污水收集系統於二零一六年可供使用，但在申請地點附近不會有排污駁引設施的接駁點；
- 渠務署總工程師／工程管理並不反對，但申請不可對九龍坑污水收集系統工程上行水管的建築工程造成不良影響。然而，他表示「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」的擬議鄉村污水收集系統計劃不會伸延至申請地點，但申請地點以南約 200 米會有公共排污駁引設施的接駁點，有關工程訂於二零一二年展開，於二零一六至一七年度完成；
- 運輸署助理署長／新界原則上不反對申請，但大窩西支路車輛進出口通道的擬議布局和有關通道應根據《運輸策劃及設計手冊》設計，並應適當地保養或重置現有通道，而交通影響評估應包括公共運輸評估；
- 漁農自然護理署署長對把「露天貯物」地帶的部分地方改劃為「綠化地帶」以保存該區現有綠化區，沒有特別意見，但要求根據申請人就水質污染管制，以及保護河道和申請地點毗鄰草木茂密地區所建議的措施，訂定相關規劃許可附帶條件；以及
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計、視覺及景觀規劃的角度而言，並不反對申請。他認為擬議低層低密度住宅用途不大可能對附近地區造成任何不良的視覺影響，而且擬議修訂可改善現有景觀，與現時的鄉郊布局更為協調；

公眾的意見

- (e) 在二零零九年十一月二十九日結束的法定公布期內，接獲一份由大埔鄉事委員會提交的公眾意見書，表示應向申請地點附近鄉村村代表進行更多諮詢；
- (f) 當局於二零一零年一月八日公布申請的進一步資料，以供公眾查閱。在二零一零年一月二十九日結束的法定公布期內，共接獲 16 份公眾意見書，其中 14 份反對申請，兩份意見書要求與村代表和居民進行更詳細諮詢，並對申請提出意見。反對申請的人士主要是大埔鄉事委員會、南華莆村的原居民代表和居民代表及區內村民，因他們擔心擬議發展會影響前往附近墓地的通道和墓地的風水。大埔鄉事委員會主席要求當局與村代表和居民進行更詳細的諮詢，因為擬議發展會影響南華莆村和附近的發展。另一方面，嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理」)表示改劃地帶申請只帶來有限的規劃增益，並認為擬改劃為「綠化地帶」的一些地區已受破壞，景觀價值甚低。嘉道理亦關注申請人會否恢復／復修擬議「綠化地帶」的受破壞範圍和半天然河道，以進一步提升擬議「綠化地帶」的價值；以及

規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- 從土地的協調運用角度而言，把有關地點由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶和「綠化地帶」的地帶修訂建議，可加快改善該區的實質情況，淘汰破壞環境的現有用途。擬議低密度住宅和「綠化地帶」用途，與附近地區更加協調，附近主要是鄉郊地區，有草木茂密的斜坡，西面有一些村屋、農地和墓地；

- 對於「住宅(丙類)」地帶的發展密度，擬議發展是七幢三層高屋宇，總樓面面積 1,504 平方米，地積比率 0.4 倍，相對於附近的同類發展，並非不合理；
- 儘管如此，在擬議「住宅(丙類)」地帶，「屋宇」用途為第一欄用途，無法讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)確保可透過擬議發展的設計，盡量減低對有關項目日後的居民和附近地區的環境和排污所造成的不良影響。劃作其他住宅地帶，以便有更佳的規劃管制，是較佳的做法；
- 並沒有機制，確保就有關發展關設和保養排污駁引設施，以免日後的住宅發展對下段間接集水區造成潛在污染風險，而有關情況須符合相關部門的要求；
- 對於擬把申請地點的部分地方由「露天貯物」地帶改劃為「綠化地帶」(該部分地方主要涉及政府土地的草木茂密斜坡)，相關政府部門大致上沒有負面意見／反對；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- 嘉道理提及的兩個受破壞地區現正有一些用作貯物的臨時構築物，改劃為「綠化地帶」可促使臨時用途最終會被淘汰。直接毗連大窩西支路的一段狹長土地已經平整，現時作露天貯物用途。雖然該處適宜用作美化環境及道路和未來發展之間的綠化緩衝區，但改劃為申請地點住宅區的部分範圍，較「綠化地帶」似乎更適當；以及
- 至於當地社區關注擬議發展對通往墓地的通道和墓地風水的影響，應留意的是申請人證明墓地的通道不會受到影響。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

9. 主席繼而請申請人代表簡介改劃地帶建議。龍欣翔女士借助投影片簡介擬議修訂的以下要點：

申請地點

- (a) 申請地點中部有一些鋼架臨時構築物，現時用來進行工場活動及露天存放建築材料。該處於一九九四年在分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶，主要是反映當時已有用途而非規劃或擬進行的用途。在申請地點周邊的北面和西面，主要是草木茂密的斜坡，附近有一個墓地；

改劃地帶建議

- (b) 有關建議旨在取代現時的露天貯物用途，方法是把私人土地改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便發展優質房屋(包括把房屋從道路後移)，並把周圍的政府土地改劃為「綠化地帶」，以限制未來的發展及合理地延伸該區的現有「綠化地帶」。相對於附近地區的現有露天貯物用途，有關建議會更有秩序地管制土地用途；

對政府部門的意見和公眾的意見作出的回應

- (c) 規劃署基本上不反對把申請地點中心部分改劃作住宅用途，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境特別指出，擬議修訂能改善現時環境，相信會與現有的鄉郊布局更為協調。倘城規會同意改劃地帶建議，「屋宇」用途可納入作為「住宅(丙類)」地帶的第二欄用途，以便對申請地點的未來發展作出法定規劃管制；
- (d) 為處理渠務署總工程師／新界北、總工程師／工程管理及環保署署長所關注的問題，即排污駁引設施問題和可能對水質造成的影響，申請人在申請書中提出紓緩影響措施建議，而住宅發展會延遲落實，直至在一零一六年至一七年度永久污水渠駁引設施可供使用；

- (e) 對於環保署署長關注落實紓緩影響措施的可行性，有關問題可在提交一般建築圖則的階段及透過土地契約處理。亦須強調的是，擬議住宅發展與申請地點的現有「露天貯物」用途相比，可對集水區的污染風險進一步作出改善；以及
- (f) 對於嘉道理的意見，申請人回應時強調無法對政府土地的臨時構築物採取任何行動。然而，批准改劃地帶建議肯定能提供機會，改善該區的整體環境質素。河道和擬議屋宇之間建議預留三米闊的距離，以盡量減低有關發展對河道的影響。亦可考慮復修位於申請人地段內的部分河道和土地，才交還給政府。

10. 龍欣翔女士引述在會上呈交委員考慮的資料，包括總綱發展藍圖和改劃地帶建議概覽表，扼要指出改劃地帶建議有助改善整體環境質素，以及在申請地點與東面粉嶺公路和南面村屋之間提供綠化緩衝區。

11. 李森先生提出以下各點：

- (a) 當局如要對劃為「住宅(丙類)」地帶用地的發展實施規劃管制，可把規劃許可附帶條件納入作為土地契約條款。落實擬議住宅發展，需進行換地或契約修訂程序，而政府部門可訂定相關的發展限制，包括限制用途、最大總樓面面積、上蓋面積或建築物高度，或規定提交發展大綱圖，並納入作為特別條件；
- (b) 申請人只擬在所持私人地段興建屋宇，政府土地則會用作園景緩衝區。改劃地帶建議所述「住宅(丙類)」地帶部分的建築面積，與申請人所擁有的私人地段的准許建築面積相同，即 2,057 平方米。「住宅(丙類)」地帶餘下的 1,704 平方米會用作園景緩衝區。根據現有契約，申請人持有的私人地段可按地積比率 1 倍發展，但申請人在這宗申請僅要求地積比率為 0.4 倍。與申請人的契約權利相比，總樓面面積已減少 552.6 平方米；以及

- (c) 根據申請人顧問進行的環境影響評估，在申請人的私人地段以東，毗連大窩西支路的政府土地須用作粉嶺公路的主要噪音緩衝區。該塊政府土地倘切割另行發展，會面對嚴重的噪音問題。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

12. 許惠強先生回應一名委員的詢問時表示，通往申請人私人地段的車道，是連接大窩西支路的同一通道。在申請地點內只有地段第 1433 號是私人持有，限於製造陶瓷產品的用途，地積比率限制為 1 倍。許先生亦表示有關臨時構築物已存在多年，沒有與政府簽訂任何租約協議。李森先生提到顯示有關地段界線的政府新批地段第 364 號的圖則，補充指申請人擁有該私人地段的通行權。

13. 許惠強先生回應一名委員的問題，解釋規劃署並不反對改劃申請地點的中央地帶作低密度住宅用途，但水務署、渠務署、環境保護署和運輸署等政府部門表示關注，因為並無就未來屋宇訂立發展規劃管制機制，「住宅(丙類)」地帶並非適當的土地用途地帶。在決定應否接納改劃地帶的建議時，小組委員會可能須決定政府部門提出的技術問題，應由城規會透過法定規劃制度監察，抑或可根據契約處理。

14. 就主席提出的詢問，龍欣翔女士解釋，倘小組委員會認為適當，申請人並不反對把「分層住宅」或「屋宇」用途收納在「住宅(丙類)」地帶的第二欄，因為同一分區計劃大綱圖並沒有其他「住宅(丙類)」地帶。申請人原本的申請書並無建議把「分層住宅」或「屋宇」用途收納在「住宅(丙類)」地帶第二欄。

15. 副主席留意到區內村民因擔心擬議住宅發展可能會影響往墓地的通道而提出反對，他詢問申請人有否向當地社區解釋該建議。李森先生回應時表示，墓地位於申請地點以南，連接墓地的通道不會受到影響。就此方面，申請人相信民政事務專員已代表當地社區接受其作出的澄清。此外，相關的規劃處和地政處亦已向區內人士解釋申請內容。李森先生進一步補充，倘城規會批准現時的改劃地帶建議，當局會根據法定制圖程序，就修訂分區計劃大綱圖諮詢公眾。

16. 一名委員詢問為何規劃署同意住宅用途建議，但卻不支持申請。許惠強先生回應時解釋，雖然在規劃方面，把申請地點改劃地帶作住宅用途有可取之處，但擬議的「住宅(丙類)」地帶並不適當，因此不能支持申請。規劃署會進行檢討，以便就申請地點建議適當的土地用途地帶。秘書進一步澄清，由於未來住宅發展的技術問題引起關注，故改劃的土地用途地帶，應可容許當局透過規劃申請制度進行法定規劃管制，這樣會較恰當。由於「住宅(丙類)」地帶的規劃意向是用作住宅發展，而「屋宇」和「分層住宅」用途為第一欄用途，故劃作「住宅(丙類)」地帶，對申請地點並非適合。

17. 主席詢問為何有關建議包括約 1,700 平方米的政府土地，用以計算地積比率和上蓋面積。李森先生解釋，根據該私人地段的現有契約，申請人有權發展 2,057 平方米的範圍，相等於地積比率 1 倍，但申請人在這宗申請僅打算在申請地點進行最大總樓面面積約 1,504 平方米的發展，較其有權發展的面積少 552.6 平方米。李森先生強調，申請人實際上已嘗試在契約賦予的權利和根據土地用途規劃角度的發展密度之間，保持平衡。如果把政府土地從改劃地帶建議中刪除，發展計劃會變得不可行。主席指出，有關地段的現有契約規定，該處僅限於製造陶瓷產品而非住宅用途。

18. 李森先生進一步指出，毗連大窩西支路的政府土地僅會用作非建築用地的園景區，以免未來發展受附近的行人和發展干擾。他承認政府可根據現行政策考慮另行處置該政府土地，但該土地並不適宜單獨作住宅發展，因為十分接近粉嶺公路及承受嚴重的交通噪音。

19. 另一名委員詢問規劃署對適宜作住宅用途的地帶有何意見。許惠強先生解釋指劃作「住宅(丙類)」地帶並不合適，因為如果改劃申請被接納，將沒有有效的機制確保按申請人所建議，落實紓緩環境影響措施。許先生表示可另外考慮「住宅(戊類)」地帶或「綜合發展區」地帶，因為根據該兩個地帶，申請人須向城規會提交文件，以證明技術問題可以解決，以及可就規劃許可訂定規劃許可附帶條件，確保落實紓緩影響措施。根據「綜合發展區」地帶，如擬作綜合發展，須提交一份總綱發展藍圖以供城規會批准。至於「住宅(戊類)」地帶，其規劃意向是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用

途，工業地段可自行重建，但須解決不協調用途毗鄰而立的問題。

20. 同一名委員提出另一個問題，許先生回應時確認，申請地點以南的一條通道可前往墓地，而村民前往該處無須經過申請地點。許先生亦表示沒有接獲政府部門就此提出的負面意見。

21. 張少猷先生留意到住宅發展的泊車供應沒有遵從《香港規劃標準與準則》訂定的要求。他詢問倘申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，在泊車要求方面有沒有任何管制。李森先生表示可在契約訂定運輸署對泊車供應的要求。許惠強先生答稱擬議發展所述的泊車供應和《香港規劃標準與準則》的規定差別很少，而任何未來發展均應遵從《香港規劃標準與準則》的規定。許先生亦表示，申請人提交的建議僅是用來說明給委員參考的指示性計劃。

22. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

23. 主席解釋，依靠土地契約和規劃制度管制發展，屬於兩個不同層面的事情。法定製圖及規劃申請程序是透明而公開的程序。當局會公布對分區計劃大綱圖的修訂項目和規劃申請資料，以供公眾查閱，任何人士均可提出意見和作出申述，供城規會考慮。

24. 一名委員表示可能並無必要把政府土地劃為綠化地帶作為緩衝。該名委員提出改劃整個申請地點(而非僅是中部)作住宅用途，以善用土地資源。

25. 另一名委員認為可按申請人的建議，把「分層住宅」或「屋宇」用途納入「住宅(丙類)」地帶第二欄。秘書解釋，由於「住宅(丙類)」地帶的規劃意向是作低層低密度的住宅發

展，不適宜把住宅用途納入第二欄。倘小組委員會同意有關地點在環境方面有所限制，但仍適宜作住宅用途，改劃為「住宅(戊類)」地帶可能更為適當，確保有關人士須向城規會提出申請，證明如何解決技術問題。

26. 主席表示，鑑於把申請地點改劃作住宅用途涉及技術問題，而把毗鄰申請人地段的政府土地用作綠化緩衝區亦引起關注，須進行進一步研究，方可決定為申請地點劃作適當的用途地帶。

27. 副主席詢問既然政府部門已同意住宅用途，只是提出技術的問題，何以申請人沒有提交另一個改劃地帶建議。他詢問政府部門與申請人之間有沒有任何溝通，以及小組委員會能否在會上考慮申請人提出的任何其他建議。秘書指出，如文件所顯示，相關政府部門與申請人已就改劃地帶建議的主要問題，進行了連串討論。因此，申請人提出以契約條件實施管制或把「屋宇」或「分層住宅」用途納入「住宅(丙類)」地帶第二欄用途。秘書解釋，小組委員會倚賴契約對申請地點實施規劃管制並不適當，因為所有規劃管制必須根據《城市規劃條例》施行。她進一步補充，倘申請人建議更改改劃用途地帶建議，改為「住宅(戊類)」地帶或「綜合發展區」地帶，小組委員會將不能接受有關更改，因為有關更改將對原本的申請構成實質的改變。申請人需要重新遞交其申請，供城規會考慮。

28. 一名委員提及文件第 11.2 段的建議，認為小組委員會拒絕申請，並指示規劃署對申請地點作出檢討，以研究出更適合的地帶供小組委員會考慮，較為恰當。另外兩名委員同意有關意見。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

29. 主席作出總結，表示委員大致同意不應支持改劃地帶申請，因為擬議「住宅(丙類)」地帶並非適當的地帶，可確保擬議發展的設計能盡量減低對發展項目和附近未來居民造成的不良影響。擬議「住宅(丙類)」地帶並沒有切實可行的機制，以確保就發展闢設並保養排污駁引設施而符合相關政府部門的要求，從而避免擬議發展對下段集水區的潛在污染風險和影響。此外，把「分層住宅」和「屋宇」用途納入「住宅(丙類)」地

帶亦不恰當。委員同意申請地點不適宜劃作「露天貯物」地帶，亦同意應要求規劃署檢討土地用途，以便為申請地點劃定適合的地帶。

30. 茹建文先生表示土地行政事宜可按照城規會同意的地帶區劃建議處理；至於是否應另行把改劃的政府土地作賣地用途，則須視乎土地行政政策而定。

31. 委員繼而審視文件第 11.1 段所載的不同意申請的理由，並認為反對理由恰當。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 對於確保擬議發展的設計可盡量減低對發展項目和附近未來居民造成的不良影響而言，擬議「住宅(丙類)」地帶並非適當的地帶；以及
- (b) 雖然把擬議發展連接已規劃的污水收集系統，在技術上或許是可行的，但擬議「住宅(丙類)」地帶並沒有切實可行的機制，以確保就發展闢設並保養排污駁引設施而符合相關政府部門的要求，從而避免擬議住宅用途對下段間接集水區的潛在污染風險和影響。

[陳炳煥先生此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/46 在劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的西貢匡湖居購物中心地下 B10 號舖開設臨時學校(補習學校)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HH/46 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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) 開設臨時學校(補習學校)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，西貢民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 40)的規定，即補習學校用途與其所在的商場和附近住宅發展內的其他用途並非不相協調。補習學校會為附近住宅社區的學童和青年提供支援教育設施。申請處所位於與匡湖居住宅部分分隔的獨立單層商場內，補習學校不大可能會對匡湖居居民造成滋擾或不便。由於補習學校規模小，補習學校用途不大可能會對附近地區的交通和基礎設施造成任何不良影響。經諮詢的政府部門大致上對

這宗申請並無提出負面意見／反對。此外，區內人士或公眾人士對申請亦無提出反對。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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，有效期至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年一月九日或之前)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；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(a)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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意有關規定，即在申請處所的補習學校運作前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 就根據《教育條例》進行的學校註冊事宜聯絡教育局局長；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲了向發展項目供水，申請人或須把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
- (d) 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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/87 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的將軍澳第 85 區石角路 1 至 3 號興建分層住宅
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/87 號)

36. 秘書扼要解釋城規會／小組委員會根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)的規定，處理有關規劃申請延期要求的程序和做法，即城規會／小組委員會會依據個別情況考慮每項延期要求，包括申請人或須徵詢有關政府部門的意見，以解決技術問題、提供與申請有關的重要補充資料，以及等待與規劃有關的大型政府研究所作的建議。倘提供的理由合理，並非建議把日期無限期押後，而且不會影響其他所涉各方的權利或利益，當局通常會批准申請人的延期要求。在此情況下，申請人通常會獲給予兩個月時間，準備所提交的進一步資料。除非申請人提供非常充分的理據，而各有關方面的權利和權益均不受影響，否則城規會／小組委員會一般不會批准再次延期。

37. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年三月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間準備進一步資料，以處理有關政府部門所關注的事宜。

38. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的提問。王女士此時離席，而盧偉國博士亦於此時暫時離席。]

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、大埔及北區鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/99 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)關設臨時貨櫃車拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/99 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表示在會前已把圖 A-4 的替代頁送交委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車拖架停放場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(環保署署長)不支持申請，因為申請地點附近有住用構築物。不過，當局在過去三年並無接獲環境方面的投訴；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，北區民政事務專員表示，經諮詢的華山村其中一名村代表認為這宗申請須遵從香港法例和個別政府部門的政策；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，以及考慮過文件第 11 段所述的公眾意見，並不反對這宗申請。申請所涉的發展大致上符合位於虎地坳和沙嶺區的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。有關發展與附近的土地用途(包括露天存放場、貨車／貨櫃車拖架停放場和空置土地)並非不相協調。根據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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，申請地點位於第 1 類地區，即只要有關政府部門沒有提出重大負面意見，而區內人士沒有提出反對，或可附加規劃許可附帶條件以處理政府部門和區內居民所關注的事宜，當局通常會從優考慮這些地區範圍內的申請。當局沒有接獲有關政府部門對這宗申請提出的重大負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是附近有住用構築物，但當局在過去三年從未接獲涉及申請地點環境方面的投訴。就此，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間。雖然申請地點位於《新界東北新發展區規劃及工程研究》的範圍內，但有效期至二零一三年四月的臨時用途將不會對新界東北新發展區的發展構成限制，亦不會妨礙該區的長遠規劃和發展。運輸署助理署長／新界認為有關用途可予以容忍三年，因為這宗申請只涉及八個泊車位，而先前批給的規劃許可均作貨櫃車拖架停放場用途，並無導致嚴重的交通問題。此外，申請地點是三宗先前申請(編號 A/NE-FTA/29、44 和 80)所涉及的地點，這些申請均由同一名申請人提交，擬作同一用途。這些申請分別於一九九九年十一月五日、二零零二年五月二十二日及二零零七年一月五日在有條件的情況下獲小組委員會批准。申請人已履行規劃申請編號 A/NE-FTA/80 的所有規劃許可附帶條件。

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

40. 一名委員詢問在申請地點會否提供貨櫃車修理服務。許惠強先生在回應時表示，申請人曾於二零一零年三月十八日提交信件，澄清申請地點不會用作修理中心，而修理工程只會限於為有關拖架停放場內的貨櫃車和拖架進行。此外，如文件的繪圖 A-1 所示，將會在申請地點範圍內提供一個 26 米的掉頭圈，供貨櫃車掉頭。

商議部分

41. 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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木須妥為護理；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，須事先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意北區地政專員的意見，即：
 - (i) 當局發現位於申請地點範圍外的構築物有部分侵佔水務專用範圍，而根據短期豁免書，在該範圍內不得有任何建築物或構築物。北區地政處保留權利，可根據短期豁免書採取管制行動；以及
 - (ii) 如欲修訂短期豁免書的條件，必須向北區地政處提交申請。申請人在獲批給規劃許可的一個月內，須清拆侵佔水務專用範圍的構築物南面部分；
- (d) 在擬備所提交的消防裝置建議以待消防處處長批准時，留意消防處處長的意見，即：

- (i) 平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸大小和使用性質；以及
 - (ii) 平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
- (i) 爲了向發展項目供水，申請人或須把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) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即樹木與存放物料或停泊車輛／貨櫃車拖架之間須有至少一米空間；以及
- (g) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》最新版本所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/5 在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 641 號餘段、第 648 號、第 651 號、第 653 號、第 654 號(部分)、第 655 號(部分)、第 656 號(部分)、第 658 號至第 662 號、第 663 號(部分)、第 666 號 A 分段至 C 分段和毗連政府土地闢設臨時康體場所(燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/5B 號)

簡介和提問部分

43. 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) 闢設臨時康體場所(燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，即截至二零零九年八月十一日，接獲四份公眾意見書。其中一份意見書支持擬議康體用途的申請，其餘三份則反對申請，理由是申請地點會出現交通擠塞和安全、噪音、空氣和污水污染、食物衛生、以不當方法飼養綿羊及非法銷售煙酒的問題。二零零九年十一月十日，當局公布申請人提交的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期首三個星期內，即截至二零零九年十二月一日，接獲三份公眾意見書。其中兩份意見書(一份由北區區議會主席提交)支持擬議康體用途的申請，其

餘一份意見書則指出，申請人沒有提供一個可持續發展的模式，以證明申請地點既在經濟上可行，又能提供所需資源以保護丹山河。北區民政事務專員指出，北區民政事務處已諮詢區內有關人士，鶴藪圍原居民代表反對申請，因為擬議發展會對交通及環境造成不良影響，而鶴藪圍居民代表則對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，以及考慮了文件第 10 段載述的公眾意見，不反對這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內，擬議發展的大部分範圍會用以種植薰衣草和保留作魚塘，不會嚴重偏離有關「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長沒有強烈反對申請。附近地區饒富鄉郊特色，夾雜天然植物、林地、常耕／休耕農地、荒地及若干住用構築物，故擬議用途與附近地區並非不相協調。有關地點內的現存植物及天然植物會予以保留及護理。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請。有關政府部門，即環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)，關注申請地點附近使用重型車輛以及使用水務通路的事宜，為釋除疑慮，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，禁止中型／重型車輛進入申請地點。至於環保署署長及水務署總工程師／發展(2)表示丹山河的水質可能會受污染，規劃署亦建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實污水處理建議。運輸署助理署長／新界關注擬議發展可能會對鶴藪道的交通造成不良影響，為釋除疑慮，宜附加規劃許可附帶條件，禁止載客量超過 24 人的客運車進入申請地點；以及規定申請人提交並落實有關車輛通道、出入口、停車場及上落客貨安排設計的建議。公眾人士所提出的關注事宜，可通過附加上述相關規劃許可附帶條件予以適當解決。

44. 許惠強先生在回應委員提問時解釋，申請人將以長度不超過 5.2 米的 24 座位小型巴士(而不是旅遊巴士)接載訪客往來擬議發展地點，運輸署助理署長／新界不反對有關安排。此

外，申請人就申請地點出入口安排提交的車輛迴轉車身所需範圍分析，運輸署助理署長／新界認為可予接納，許先生並表示已就這方面加入規劃許可附帶條件。

商議部分

45. 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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，有關發展的作業時間限定為(i)周日每天早上十時至晚上七時；以及(ii)周末和公眾假期每天早上十時至晚上十時；
- (b) 在規劃許可有效期內，中型／重型貨車不得進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，載客量超過 24 人的客運車不得進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所有的現存植物必須時刻妥為護理，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六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)提交有關車輛通道、出入口(包括擬議交通標誌、道路標記及視距)、停車場、上落客貨設施及車輛轉動空間設計的建議，而有關建議必須符合運輸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九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)落實有關車輛通道、出入口(包括擬議交通標誌、道路標記及視距)、停車場、上落客貨設施及車輛轉動空間的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)提交在申請地點實施擬議交通管理措施的細則，而有關細則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)在申請地點實施交通管理措施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一零年十月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)提供擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)提交污水處理設施的建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)提供污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (o) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)提交行動計劃，以避免車輛漏出的燃油或潤滑油污染抽洪集水區，而有關計劃必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)落實行動計劃，以避免車輛漏出的燃油或潤滑油污染抽洪集水區，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項，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；
- (r) 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)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；
- (c) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把有關用途納入法定管制內；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見；

- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請人須讓水務署署長轄下的職員或授權承辦商隨時帶同所需的設備及駕駛車輛，自由進入有關地點，以便鋪設、維修、操作和保養水管；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 由於申請地點位於抽洪集水區內，地盤平整工程產生的所有廢土必須蓋好，並採取保護措施，以免附近任何水道受污染或出現淤積的情況；
- (v) 申請人須遵照《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
- (vi) 申請地點停車場的地面水流須經油污／汽油截流管收集後，才可排放至公共雨水排放系統。該油污截流管的設計，必須符合路政署所訂標準；
- (vii) 化糞池和滲水井系統與任何水道距離不得少於 30 米，並須按環境保護署(下稱「環保署」)的最新規定設計和建造。整個系統須妥為保養，並定期吸糞。所有糞物均須移走，並在集水區以外地方妥為處置；
- (viii) 倘申請地點位於水質管制區內，須按環保署的規定就化糞池及滲水井系統申領牌照；
- (ix) 如事先未獲水務署批准，不得使用化學品(包括肥料、農藥或除草劑)；以及

- (x) 申請地點的附近通路(即鶴藪道)由水務署負責保養。申請人須遵照「水務通路使用條件」；
- (e) 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規定。他就消防裝置建議提出的意見如下：
 - (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 為所有構築物提供足夠的應急照明設施；
 - (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分及消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號為所有構築物提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸，並須有足夠的喉轆，以確保可用長度不超過 30 米的喉轆膠喉接達每幢構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆的所在位置須在建築圖則上清楚標示；以及
 - (v) 按佔用用途的需要提供以人手操作的認可手提器具，有關器具的所在位置須在圖則上清楚標示；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 即使批給這項規劃許可，亦不應視作當局根據《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。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；

- (ii) 根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，申請人須提交正式申請，以取得批准；
 - (iii) 倘貨櫃用作辦公室，將視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
 - (iv) 倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，則在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
 - (v) 解決為擬議發展提供緊急車輛通道的問題；
- (g) 遵照最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的環境影響紓緩措施，以盡量減少對毗連地區環境可能造成的影響；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，燒烤場應盡量設於遠離丹山河的地方，並採取適當的管理程序，以免對河流及沿岸生境造成滋擾／影響；以及
- (i) 與區內村民聯絡，以解決他們所關注的事宜。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/418 在劃為「農業」地帶和「道路」用地的粉嶺沙頭角第 76 約地段第 1840 號 B 分段餘段(部分)簡頭嶺咀村二號地下和毗連政府土地經營臨時快餐店及士多(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/418 號)

簡介和提問部分

47. 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) 臨時快餐店及士多(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請沒有意見。北區民政事務專員指出，獲諮詢的粉嶺區鄉事委員會主席、簡頭村原居民代表、嶺咀居民代表及原居民代表均對申請沒有意見，但認為當局須嚴密監察有關處所的食物衛生情況；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，以及考慮了文件第 10 段所載述的公眾意見，認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管申請所涉的臨時用途不符合龍躍頭及軍地南地區「農業」地帶的規劃意向，但由於有關地點的復耕潛力低，因此漁農自然護理署署長對申請並無特別意見。即使申請處所部分地方(約 9%)在大綱圖上標示為「道路」範圍，即沙頭角公路—馬尾下段，但運輸署未有確實計劃在不久的將來進行沙頭角公路擴闊工程。擬在現有村屋地面層進行的臨時快餐店及士多用途，與附近的土地用途(主要夾雜住宅用途、中式食肆及常耕或休耕農地)並非不相協調，並能滿足區內村民的日常需要。其他獲諮詢的政府部門考慮到有關臨時用途的性質及運作規模細小，因此對申請沒有負面或反對意見。此外，區內人士亦不反對申請。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請處所進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零一零年十月九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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零一一年一月九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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零一零年十月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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零一一年一月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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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
- (g) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見如下：
 - (i) 任何食物攤檔(包括快餐店)經營者如配製食物，出售供顧客在處所以外地方進食，必須申領「食物製造廠牌照」。不過，如配製的食物是出售供顧客在設有座位的處所內進食，則須申領食肆牌照；以及
 - (ii) 簽發上述牌照的主要先決條件是提供自來水、洗滌設施、洗手間設施及適當的廢物排放系統；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，即申請人須向北區地政處申請短期租約，才可佔用有關政府土地；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請處所位於抽洪集水區內；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到食物環境衛生署轉交的正式牌照申請時，便會制訂詳盡的消防安全規定；以及
- (g) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的環境影響紓緩措施，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

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-KLH/400 擬在劃為「鄉村式發展」和「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 325 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-KLH/400 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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—並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由九龍坑村的村代表提交。提意見人認為申請地點不適宜作小型屋宇發展。大埔民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[劉志宏博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 11 段的評審結果，不反對這宗申請。儘管有關「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地普遍上並非供不應求，但由於申請地點先前曾獲批給規劃許可(編號 A/NE-KLH/347)，其有效期已於二零一零年三月三日屆滿，根據「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

宇發展可獲從寬考慮。有關發展的申請地點與先前核准申請所涉地點的覆蓋範圍相同，完全位於九龍坑老圍、九龍坑新圍及元朗的「鄉村範圍」內。雖然擬議小型屋宇位於上段間接集水區範圍內，但可穿過其他私人地段接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。該等私人地段部分屬申請人父親所有，申請人並已就穿越地段一事向其他地段擁有人取得同意。環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)不反對申請。自上次批給規劃許可以來，有關地區的規劃情況並無改變。儘管申請地點大致位於「農業」地帶內，但該處先前有一宗核准申請，而擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境大致協調。漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和其他有關政府部門獲諮詢後，亦對申請沒有負面／反對意見。

52. 秘書解釋說，「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」於二零零零年首次頒布。二零零二年，有關準則收納了一項新準則，規定所有位於集水區內的擬議小型屋宇發展必須接駁有關地區現存或已計劃敷設的污水收集系統。爲了就法定圖則上劃爲「鄉村式發展」地帶及其他地帶的用地簡化規劃申請程序，城規會於二零零七年進一步同意倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內或主要位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，則無須申請規劃許可。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年四月九日止。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) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，以確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待公共排污網絡工程完成後，擬議小型屋宇的實際建築工程才可展開；
- (b) 預留足夠空間，以便把擬議小型屋宇接駁公共排污網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段，把相關地役權批約連同有關地段的污水渠及接駁點的建造、運作及維修保養計劃送交土地註冊處登記；
- (d) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥善接駁；
- (e) 申請人應繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展，渠務署亦會把該計劃的最新進展告知所有相關村代表；
- (f) 為供水給擬議發展，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；

- (g) 申請人應留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (h) 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。

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/301 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 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/NE-TK/301 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的農業復耕潛力甚高。水務署總工程師／發展(2)以對集水區水質的潛在影響為理由反對申請，申請地點在擬建的污水幹渠之下約四米，雖然申請人建議提高小型屋宇的平整水平，但是能否接駁污水渠仍然令人存疑。從景觀規劃的角

度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為在申請地點附近曾大規模清除植物，對現有景觀質素造成嚴重破壞，並且會為該區的其他同類申請立下不良先例。由於該處沒有足夠空間有效地栽種植物以美化環境，倘申請獲得批准，關於美化環境建議的規劃許可附帶條件並不適用。大埔地政專員提出意見，指申請人沒有表明在日後建造的污水收集系統竣工前，不會使用化糞池和滲水井系統。此外，大埔地政專員亦關注，申請人提出改變地盤平整水平的建議，無可避免會影響附近的政府土地；

[陳仲尼先生此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。其中一份意見書由一名大埔區議會議員盧三勝先生提交，表示支持申請。另外三名提意見人則反對申請。創建香港表示反對申請，理由是有關地區劃為「農業」地帶，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村藍圖。第三及第四份意見書由嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交，提出類似的理由反對這宗申請，即申請不符合「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」（下稱「臨時準則」）；擬議小型屋宇位於集水區內，不能接駁該區已規劃的污水收集系統；以及對申請人採用了「先破壞」的做法，即在提交規劃申請前進行地盤平整工程，使擬議發展更易獲得批准，表示關注。此外，沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質和景觀造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，並且經考慮第 10 段所提及的公眾意見，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，所在之處是地勢較低的斜坡地帶。水務署署長反對申請，因為申請地點在擬議污水幹渠之下約四米，能否接駁污水渠，仍然令人存疑，而且會對集水區的水質構成潛在影響。大埔地政專員亦表示擬議地盤平整工程有不明朗之處，因為申請人沒有提

交地盤平整建議。鑑於上述各項因素，雖然申請地點完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而在山寮村的「鄉村式發展」地帶內普遍缺乏土地應付小型屋宇發展的需求，但擬議發展並不符合臨時準則，因為位於集水區內的擬議小型屋宇能否接駁該區已規劃的污水收集系統，仍然令人存疑。申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。把申請地點的平整水平提升四米以便接駁已規劃的污水收集系統，因而對視覺效果造成的影響亦引起關注。這幢地面水平單獨被升高的屋宇亦與附近地區的鄉郊特色環境不相協調。此外，漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署助理署長／新界基於農業、景觀和交通理由，對申請有所保留。

57. 一名委員詢問，「鄉村範圍」與分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶界線的分別為何。另一名委員亦提問，「鄉村範圍」所涵蓋的範圍一般是否較分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶為大。主席回應說，當局劃定「鄉村式發展」地帶時須顧及多項規劃考慮因素，例如土地用途、地形、通道、與集水區的距離、河流／溪澗、景觀特色，以及其他環境考慮因素。根據《城市規劃條例》的規定，在分區計劃大綱圖上劃定「鄉村式發展」地帶須經過一個法定製圖過程，分區計劃大綱圖展示以供公眾人士查閱時，任何人士均可就改劃用途地帶作出申述或提出意見，並由城規會聆聽申述及意見。鄭禮森女士解釋說，「鄉村範圍」的界線經相關的分區地政專員徵詢當地村民的意見後，按照小型屋宇政策擬定。「鄉村範圍」涵蓋於一九七二年在一條認可鄉村最後興建的小型屋宇周邊 300 呎以內的範圍，但不會考慮土地狀況或特色或其他規劃考慮因素。秘書補充說，在擬定「鄉村式發展」地帶界線時，規劃署會考慮需求、未處理的小型屋宇申請數目、有關鄉村 10 年小型屋宇需求預測，以及現有「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地。儘管在劃定「鄉村式發展」地帶時會考慮「鄉村範圍」的界線，但是位於「鄉村範圍」內而又不適合作村屋發展的土地，不會納入「鄉村式發展」地帶內。

商議部分

58. 委員繼而對文件第 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，因為位於集水區內的擬議小型屋宇能否接駁該區已規劃的污水收集系統，仍然令人存疑。申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響，令致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

[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、大埔及北區鄭禮森女士出席會議回答委員的提問。許先生和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生和李志源先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/489 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉田心村第 106 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/489 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程；

[鄭心怡女士和陳家樂先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門就這宗申請提出的反對；
- (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提出的反對／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。擬議組合式變電站負責向附近的現有鄉村和日後的發展項目供電，是為該區供電的必需設施。擬議組合式變電站須進行約 1.6 米深的挖土工程，有關工程規模細小，與附近地區主要是住用構築物／村屋發展項目(興建中)、休耕／常耕農地、若干貯物場及一個池塘等具鄉郊特色的用途並非不相協調。獲徵詢意見的相關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見。為處理擬議組合式變電站可能在景觀和視覺效果方面對附近環境造成的影響，建議加入有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，提供美化環境措施，把擬議變電站與四周分隔。此外，並無接獲區內人士對申請提出的反對。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年四月九日止。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。有關許可必須附加一項條件，即提交並落實美化環境建議，把有關發展與四周分隔，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意機電工程署署長的意見，即由於組合式變電站負責向附近地區的日後發展項目供電，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和八鄉路的現有車輛通道；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應阻擋任何地面流徑，而在擬議工程進行前和完成後，均須保持水流自由流動。申請人應採取一切預防措施，避免損毀現有的排水設施。在進行任何工程前，申請人也應先進行地底勘探，以確定有關地點的實際情況。如現有的公共排水系統因擬議工程而出現損毀，申請人須負責自資對損毀進行維修，而有關情況必須符合渠務署的要求；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬闢設的組合式變電站及擬進行的挖土工程受《建築物條例》管制。現有構築物顯然並未根據《建築物條例》取得許可，必須予以清拆。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，有關地點須設有從街道通往該建築物的途徑，而《建築物(規劃)規例》第 41D

條亦規定須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在提交建築圖則階段，當局將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。倘擬進行任何新工程(包括搭建構築物及進行挖土工程)，根據《建築物條例》須正式提交申請。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/607 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉水澗石第 111 約地段第 91 號(部分)及第 92 號 A 分段(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/607 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就這宗申請提出反對；
- (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提出的反對／意見；以及

[陳家樂先生此時返回議席。]

- (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。擬議電力變壓站位於水澗石村的「鄉村式發展」地帶中央，負責向附近的小型屋宇供電，是為該區供電的必需設施。由於擬議電力變壓站的規模較細，因此不大可能會導致嚴重和不可接受的環境影響，例如對附近造成噪音影響。就此而言，有關的政府部門(包括環境保護署署長)對這宗申請沒有提出負面意見。為處理擬議電力變壓站可能在景觀和視覺效果方面對附近環境造成的影響，建議加入有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，提供美化環境措施，把擬議電力變壓站與四周分隔。此外，並無接獲區內人士對申請提出的反對。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年四月九日止。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。有關許可必須附加一項條件，即提交並落實美化環境建議，把有關發展與四周分隔，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲該處批准，不得搭建構築物。申請地點可經由一條非正式的鄉村道路到達粉錦公路，而該道路穿越政府土地及其他私人土地。元朗地政處並無為該道路提供維修保養工程，亦不會確保該道路的通行權。設置變壓站的確實位置應盡量避免侵佔現有行人徑。有關地段的註冊擁有人應就建議申請短期豁免書；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的

土地類別，另外須澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提交申請，以待核准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在提交建築圖則階段，當局將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為建築物關設緊急車輛通道的規定；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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/468 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 302 號 A 分段(部分)、第 303 號(部分)、第 304 號(部分)、第 305 號(部分)、第 306 號(部分)及第 307 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/468 號)

67. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年三月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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；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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/664 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第125約地段第1489號餘段(部分)、第1491號餘段(部分)、第1492號餘段(部分)、第1493號(部分)、第1499號餘段(部分)及第1501號餘段(部分)闢設臨時貨車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/664號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生報告，第8頁的替代頁在會議舉行前已發給委員，並澄清文件第1頁及第1.4段所載的地盤面積應為1,284平方米。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時貨車修理工場(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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近者緊接其東鄰)及通道(廈村路及田廈路)沿線均有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。不過，她表示在二零零七年一月至二零零九年十二月期間，並無接獲任何有關申請地點的污染投訴；

[鄭心怡女士此時返回議席。]

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員並無接獲由區內居民提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署認為可容忍臨時貨車修理工場，為期三年。發展項目大致上符合「露天貯物(1 類)」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物／工場用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物／工場用途納入法定管制內。申請所涉用途與附近土地用途並非不相協調，該區已有多個工場、露天貯物場及貨倉，性質相似。對於環保署署長所關注的事宜，雖然工場已運作一段時間，但過往三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴。不過，已建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間。其他獲諮詢的政府部門並無就這宗申請提出負面意見。從景觀規劃的角度而言，當局並無提出負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境曾就提交及落實保護樹木建議表示關注，而消防處處長亦關注有關提交及落實消防裝置建議，這些技術事宜可透過加入規劃許可附帶條件而獲得解決。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致，而且自從就先前及同類申請批給規劃許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變。上次就申請編號 A/YL-HT/639 批給的規劃許可因未有履行有關排水、美化環境、消防裝置及圍欄的規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行條件期限，以監察履行條件進度。此外，應告知申請人，倘申請人再次因未有履

行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請將不獲從寬考慮。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時三十分至翌日早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點所種樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-HT/460 在申請地點落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年七月九日或之前)，須就根據申請編號 A/YL-HT/460 落實的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年七月九日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年七月九日或之前)為有關辦公室提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)為有關辦公室提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請將不獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (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。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入法定規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例情況在申請地點繼續存

在，元朗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；

- (e) 採取由環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (f) 留意消防處處長就擬備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
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。任何臨時建築物須受《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規定適用於這宗申請，而《建築物(規劃)規例》第 5 條有關提供申請地點的通道的規定亦對此適用。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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/667 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬製品(申請編號 A/YL-HT/486)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-HT/667 號)

簡介和提問部分

73. 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) 為臨時露天存放金屬製品(申請編號 A/YL-HT/486)的規劃許可續期三年；
- (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(南面約5米處)及通道(鳳降村路)沿線有易受影響的用途，並預期擬議發展會造成環境方面的滋擾。不過，她表示在二零零七年一月至二零一零年一月期間，並無接獲任何有關申請地點的污染投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員並無接獲由區內居民提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第12段所載的評審結果，規劃署認為可容忍在申請地點作臨時露天存放金屬製品，為期三年。有關「綜合發展區」地帶內周圍的用途主要是露天貯物場，與申請所涉用途並非不相協調。倘這宗申請獲批給屬臨時性質的規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為在分區計劃大綱圖上有關用途地帶內，當局現無任何計劃須予落實。有關發展位於第1類地區內，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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號13E)，即有關政府部門沒有提出負面意見。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注重新栽種樹木取代枯萎／消失的樹木的技術事宜，只要加入建議的規劃許可附帶條件，便可獲得解決。至於環保署署長關注的事宜，雖然申請所涉用途已運作一段時間，但過去三年並無接獲任何有關申請地點的污染投訴。為處理環保

署署長所關注的問題，可建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及申請地點內的工場活動，以紓緩可能對環境造成的影響。此外，批准這宗申請的規劃許可續期，符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A「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」(城規會規劃指引編號 34A)，即自上次批給許可(編號 A/YL-HT/486)後，規劃情況並無重大改變；申請人已按要求履行規劃許可附帶條件；所要求的三年許可有效期合理；以及規劃許可獲續期，不會在規劃方面帶來不良的影響。自二零零四年以來，小組委員會曾兩次批准有關在同一申請地點進行相同用途的申請(編號 A/YL-HT/339 及 486)，亦曾批准若干同類申請，在同一個「綜合發展區」地帶進行各類臨時露天貯物／港口後勤用途。自批給這些規劃許可後，規劃情況並無重大改變。批准現時這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點內進行切割、清洗、鎔解、拆卸及其他任何工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點所種樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養根據先前核准的申請編號 A/YL-HT/486 在申請地點落實的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)，須就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議(包括重新栽種樹木取代枯萎／消失的樹木及清除種植範圍內的傾倒物料及雜草)，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)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 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；以及須向元朗地政處申請短期租約，以便把佔用申請地點內政府土地的情況納入法定規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例情況在申請地點繼續存在，元朗地政處會考慮對佔用人採取適當的土地管制行動。申請地點可經由位於政府土地／私人土地的一條非正式路徑直達，元朗地政處並無為該路徑進行提供維修保養工程，亦不保證有關路徑可獲通行權；
- (c) 採取由環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[茹建文先生此時暫時離席，而謝展寰先生則於此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/668 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 37 號(部分)、第 41 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 51 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬製品(申請編號 A/YL-HT/485)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-HT/668 號)

簡介和提問部分

77. 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) 為臨時露天存放金屬製品(申請編號 A/YL-HT/485)的規劃許可續期三年；
- (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(最接近者在北面約 7 米處)及通道(鳳降村路)沿線有易受影響的用途，並預期擬議發展會造成環境方面的滋擾。不過，她表示在二零零七年一月至二零一零年一月期間，並無接獲任何有關申請地點的污染投訴；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員並無接獲由區內居民提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見－根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為可容忍在申請地點作臨時露天存放金屬製品，為期三年。有關「綜合發展區」地帶內周圍的用途主要是露天貯物場，與申請所涉用途並非不相協調。倘這宗申請獲批給屬臨時性質的規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為在分區計劃大綱圖上有關用途地帶內，當局現無任何計劃須予落實。有關發展位於第 1 類地區內，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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即有關政府部門沒有提出負面意見。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注重新栽種樹木取代枯萎／消失的樹木的技術事宜，只要加入建議的規劃許可附帶條件，便可獲得解決。至於環保署署長關注的事宜，雖然申請所涉用途已運作一段時間，但過去三年並無接獲任何有關申請地點的污染投訴。為處理環保署署長所關注的問題，可建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及申請地點內的工場活動，以紓緩可能對環境造成的影響。此外，批准這宗申請的規劃許可續期，符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A「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」(城規會規劃指引編號 34A)，即自上次批給許可(編號 A/YL-HT/485)後，規劃情況並無重大改變；申請人已按要求履行規劃許可附帶條件；所要求的三年許可有效期合理；以及規劃許可獲續期，不會在規劃方面帶來不良的影響。自一九九八年以來，小組委員會曾六次批准有關在同一申請地點進行相同用途的申請，亦曾批准若干同類申請，在同一個「綜合發展區」地帶進行各類臨時露天貯物／港口後勤用途。自批給這些規劃許可後，規劃情況並無重大改變。批准現時這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零一三年四月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點內進行切割、清洗、鎔解、拆卸及其他任何工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點所種樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養根據先前核准的申請編號 A/YL-HT/485 在申請地點落實的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)，須就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議(包括重新栽種樹木取代枯萎／消失的樹木及清除種植範圍內的傾倒物料及雜草)，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)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)落實

保護樹木及美化環境建議，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六個月內(即二零一零年十月九日或之前)，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九個月內(即二零一一年一月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 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；以及須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把佔用政府土地的情況及申請地點上的違例構築物(包括改裝貨櫃)納入法定規管。倘元朗地政處沒有接獲／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，元朗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。申請地點可經由位於政府土地／私人土地的一條非正式路徑直達，元朗地政處並無為該路徑提供維修保養工程，亦不保證有關路徑可獲通行權；

- (c) 採取由環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須提交已標明擬議消防裝置的平面圖，以供批核。就面積不超過 230 平方米，並以沒有貯存用途或存放不容爭辯的不可燃物品的開放棚架或以獨立貨櫃作為辦公室和貯物室(存放危險品除外)的形式搭建的構築物而言，在制訂消防裝置建議時，必須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
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。

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-MP/180 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)闢設臨時銷售辦公室及傢俬陳列室的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/180 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生報告說，第 4、第 11 和第 14 頁的替代頁在會議前已送呈各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時銷售辦公室及傢俬陳列室的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由公眾人士提交的公眾意見，該名人士主要以交通理由反對申請。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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，認為臨時銷售辦公室和傢俬陳列室的用途可予以容忍三年。擬闢設的銷售辦公室和傢俬陳列室與其西面的大型住宅發展和南面正在興建的餐廳並非不相協調，有關用途亦可為附近的住宅發展提供服務。根據城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區，而設立該區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內魚塘的生態價值帶來干擾影響的發展。由於申請地點與后海灣地區的魚塘和濕地相距頗遠，又有大規模住宅發展加州豪園相隔，而且有關發展的擬議規模細小，預期對有關濕地和魚塘的影響甚微。在這方面，漁農自然護理署署長對申請沒有負面意見。另外，自小組委員會於二零零七年批准上一宗申請以來，規劃情況並沒有重大改變。康樂及文化事務署署長表示，申請地點目前並非元朗區議會擬優先發展休憩用地的地點。因此，有關用途不會有礙「休憩用地」地帶的

長遠規劃意向。此外，先前所批給許可的附帶條件已獲履行，當局可從優考慮為有關許可續期三年的申請。鑑於擬議發展的規模細小，並考慮到所涉性質，預計不會在其他環境事宜上造成重大的負面影響。獲諮詢的政府部門普遍並無對申請提出反對／負面意見。有關政府部門所關注的技術問題可透過文件所建議的規劃許可附帶條件加以解決。小組委員會先前於一九九七年至二零一零年期間曾就附近地區的同類用途批給規劃許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。儘管當局接獲一份由公眾人士提出的公眾意見，而該名人士主要以交通理由反對申請，但運輸署助理署長／新界對申請沒有負面意見。

82. 委員並沒有對申請提出問題。

商議部分

83. 張少猷先生建議修訂第 13.2(d)段所載的指引性質的條款，把第 3 行修改為「……關於連接申請地點及青山公路的擬議通道的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局」。委員表示同意。

84. 經商議後，小組委員會決定按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，為期三年，有效期至二零一三年四月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點上現時為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)提交排水竣工圖，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)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；
- (f) 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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段屬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。元朗地政處已就「臨時地產銷售辦公室及傢俬陳列室」用途發出有效的短期豁免書第 1900 號，准許總上蓋面積和構築物高度分別為 98.6 平方米和 3.35 米。該署提醒有關地段的註冊擁有人須遵守上述短期豁免書的條款和條件。申請地點可由加州花園大道經私人土地上已鋪築硬路面的道路前往。加州花園大道獲批予通行權，可前往第 104 約地段第 4750 號和第 4754 號(多個分區)(分別是加州花園和加州豪園)。元朗地政處既不會為有關路徑提供維修保養服務(包括其車輛出入口)，亦不保證會批給通行權；

- (b) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請地點現時並非元朗區議會擬優先發展的地點；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須遵守該署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少環境滋擾；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向元朗地政專員查核關於連接申請地點及青山公路的擬議通道的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與青山公路——米埔段的現有車輛通道；
- (f) 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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道或可從該街道直達，須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點非常接近第 7259RS 號計劃「連接新界西北及新界東北的單車徑」的位置，而申請人須確保有關地點不會侵佔所述計劃的範圍；以及
- (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，以供批准。申請人為擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所列明的規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。

他的詳細意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V。

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-NTM/248 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號、第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)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/248 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生報告說，文件第 2 頁的替代頁在會議前已送呈各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，申請地點附近有易受影響設施，預計會造成環境滋擾，但他指在過去三年並沒有接獲關於申請地點的投訴；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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，認為臨時公眾停車場(包括貨櫃車)的用途可予以容忍三年。臨時公眾停車場(包括貨櫃車)用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且有關發展與附近主要為露天貯物場和貨櫃車停車場的環境大致上並非不相協調。另外，有關發展位於第 1 類地區，符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E 的規定，而獲諮詢的有關政府部門普遍亦沒有提出負面意見。至於環保署署長所關注的問題，當局在過去三年並沒有接獲關於申請地點的環境投訴。然而，現建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件，以便解決或會出現的環境問題。雖然先前批給的許可所包括的附屬地盤辦公室並無納入現時這宗申請內，但主要申請用途仍是臨時公眾停車場(包括貨櫃車)。自小組委員會於二零零七年批准先前的申請以來，規劃情況亦沒有重大改變。此外，申請人已履行先前的規劃許可(編號 A/YL-NTM/210)所附加的所有附帶條件，有關情況亦符合相關政府部門的要求。因此，當局可從優考慮有關許可續期三年的申請。在同一「露天貯物」地帶內有四宗同類申請，擬闢設臨時貨櫃車停車場和露天存放貨櫃連附屬設施。小組委員會最近基於相若的考慮因素分別於二零零九年和二零零一年批准有關申請。批准這宗申請與小組委員會或城規會先前所作的決定一致。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

87. 委員並沒有對申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按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，為期三年，有效期至二零一三年四月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點的界線後移，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃——A 部分」的施工範圍；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得於平日晚上 11 時至翌日早上八時進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得於星期日和公眾假期下午六時至翌日早上八時進行夜間作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的植物須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只可經石湖圍路闢設一個出入口；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻把申請地點的出入閘口後移，以容許最少一架車輛於閘口前停候而無須佔用公共道路的空間和閘口外的行人路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月九日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月九日或之前)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)、(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；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(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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。此外，申請地點內的部分政府土地亦在未取得元朗地政處批准的情況下遭佔用。若該處稍後發現確實有違例情況，會保留權利就此採取執法／管制行動。申請地點的部分範圍(第 105 約地段第 296 號和第 297 號餘段，以及第 102 約地段第 826 號餘段和第 827 號)受渠務署的一項計劃(即工務計劃項目第 118CD 號「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分第三期——石湖圍」)的收地範圍所影響。當局已發出作農業用途的政府土地牌照第 Y9228 號。倘地政處發現在上述地區有作其他用途的構築物，會視乎情況安排撤銷政府土地牌照。倘批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人和佔用人須向該處申請短期豁免書／短期租約，以把申請地點上的違規情況納入管制範圍內。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點仍然有違例情況，地政處會考慮按照該處的現行計劃向註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制

行動。申請地點的出入口位於緊連石湖圍路的露天政府土地。該處既不會為所涉政府土地提供維修保養，亦不會保證批給通行權。再者，當局先前在政府土地的溪澗上發現違例搭建了通往申請地點的橋樑構築物。該處保留權利就該違例搭建的橋樑採取適當的土地管制行動；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與石湖圍路的現有車輛通道；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守該署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少對附近地區造成的環境滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須全權負責妥為保養申請地點的排水設施，並須確定所有現有流徑會妥為阻截和保留而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北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負責保養的現有區內鄉村排水渠。申請人如欲了解更多關於這些排水渠的事宜，須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取得批准。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。至於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。該處提醒申請人，排水建議／工程和申請地點的界線不應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，亦須自費建造並保養所有擬議排水設施；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (g) 留意總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人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。這宗申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》和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《建築物條例》或其他成文法採取適當行動。用作辦公室的貨櫃會視為臨時構築物，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)，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 米的街道或可從該街道直達，須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生和李志源先生出席會議解答委員的提問。袁先生、李先生和鄭恩基先生此時離席。]

90. 主席表示議程項目 19 會以閉門會議形式進行，因為有關申請是根據未修訂的《城市規劃條例》而提交的。

議程項目 19

[閉門會議]

議程項目 20

其他事項

91. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。