

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一零年四月二十三日下午二時三十分舉行的
第 416 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

鄭心怡女士

劉志宏博士

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

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

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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

陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年四月九日
第 415 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」)二零一零年四月九日第 415 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]

2. 秘書報告說，並無續議事項。

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-TK/8 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號
S/NE-TK/15》，把大埔船灣李屋第 26 約
地段第 297 號 A 分段第 1 小分段、第 297 號 A 分段
第 6 小分段及第 297 號 B 分段第 9 小分段
由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/8 號)

簡介和提問部分

3. 規劃署沙田、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，以及申請人代表許軍兒先生此時獲邀出席會議。

4. 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。鄭女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請是爲了把申請地點(約 300 平方米)在汀角分區計劃大綱圖上由「綠化地帶」改劃爲「鄉村式發展」地帶，以供興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (b) 申請人提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (c) 申請地點是先前一宗要求改劃用途地帶(編號 Z/NE-TK/10)所涉的部分範圍，該要求是爲了把面積較大的地點(約 927 平方米)由「綠化地帶」改劃爲「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇。二零零四年十二月三日，小組委員會不同意該宗改劃地帶的要求，理由是有關「綠化地帶」的區劃是適當的；申請人並沒有足夠資料以證明該區的排水不會受到不良影響；有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可以完全應付未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的部分小型屋宇需求；以及批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會進一步侵佔「綠化地帶」的範圍，令該區的天然環境質素普遍下降；
- (d) 申請地點亦涉及先前四宗擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的規劃申請(編號 A/NE-TK/161、162、214 和 216)，同樣由現時改劃地帶申請的申請人提出。該等申請全部於二零零三年及二零零七年經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；有關地點位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外，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；以及批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會令天然環境的整體質素下降；

- (e) 政府部門的意見 — 大埔地政專員不支持申請，因為有關地點位於任何「認可鄉村」的「鄉村範圍」外。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，認為擬議發展應盡量限於「鄉村式發展」地帶內進行。雖然擬議發展所帶來的交通量預計不會很大，但有關發展倘獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積的不良交通影響可能會很嚴重。漁農自然護理署署長對申請人提交的生態評估報告沒有意見，報告的總結指出，由於擬議發展規模細小，而且申請人會落實良好的工地作業守則和適當的紓緩影響措施，因此預計不會對生態造成不良影響。不過，他認為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，批准這宗申請或會為該區立下不良先例；
- (f) 在法定公布期內共接獲 32 份公眾意見書，分別由創建香港有限公司、江庫花園業主委員會主席(代表 18 名業主)、申請所涉地段第 297 號 B 分段第 9 小分段的土地擁有人和附近居民提交。提意見人均反對申請，理由是有關地區須訂定可持續鄉村發展藍圖；申請違反了「綠化地帶」的規劃意向；倘申請獲得批准作屋宇發展，會立下不良先例，導致天然環境被嚴重破壞；在李屋村和詹屋村或附近地區已有很多用地規劃作屋宇發展；船灣是具高保育價值的地方；以及地段第 297 號 B 分段第 9 小分段的土地擁有人指出，他們沒有獲告知有關申請，並詢問可否在沒有土地擁有人同意的情況下改變地段的用途；以及
- (g) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- 申請地點位於船灣區「綠化地帶」的邊緣，其東面和南面的「鄉村式發展」地帶內有鄉村群，而北面較遠處有在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的船灣淡水沼澤。有關「綠化地帶」涵蓋申請地點和附近地區的區劃是適當的，可作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶之間的緩衝區。批准申請會導

致「鄉村式發展」地帶零碎擴展，以及影響「綠化地帶」的規劃意向和完整性；

- 根據大埔地政專員的記錄，船灣沙欄、陳屋、李屋和詹屋未處理的小型屋宇申請共有 103 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求預計為 190 幢。雖然該等鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即約有 3.58 公頃或相等於約 143 幅小型屋宇用地)不能完全應付未來的小型屋宇需求，但在相關「鄉村式發展」地帶內仍有未發展的土地，該些土地應首先發展，然後才考慮擴展「鄉村式發展」地帶。此外，規劃許可審批制度訂有關於在「綠化地帶」興建小型屋宇申請的規定。自一九九零年以來，有關「鄉村範圍」內約有 20 宗規劃申請獲得批准，涉及約 27 幢小型屋宇。申請人可考慮在有關「鄉村範圍」內物色其他用地，以發展小型屋宇；
- 附近地方過往未有為小型屋宇發展而提出的同類改劃地帶申請獲得批准。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，對交通、基建和環境造成累積影響；以及
- 區內人士提出反對，主要是附近居民關注附近環境會受到影響。至於申請所涉地段第 297 號 B 分段第 9 小分段的土地擁有人提出的意見，有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的城規會規劃指引編號 31 訂明，申請人若並非「現有土地擁有人」或唯一的「現有土地擁有人」，便須取得申請地點的每名「現有土地擁有人」的書面同意或以書面通知申請地點的每名「現有土地擁有人」，或證明已採取合理步驟，取得擁有人的同意／向擁有人發出通知。就這宗申請而言，申請人是申請所涉四名「現有土地擁有人」的其中兩名，已向另外兩名「現有土地擁有人」發出通知，因此已符合城規會規劃指引編號 31 所載的規定。

5. 主席繼而請申請人代表闡述申請的理據。許軍兒先生提出下列要點：

- (a) 大埔區鄉事委員會及有關大埔區議員盧三勝先生對現時的申請表示支持；
- (b) 鑑於政府要收回土地以擴闊汀角路，以致船灣李屋村和詹屋村「鄉村範圍」的土地大為減少。此外，有關鄉村的「鄉村範圍」有部分屬船灣海範圍，並非可供發展小型屋宇的土地。目前，船灣李屋村「鄉村式發展」地帶供應的土地不足以應付該村的小型屋宇需求。他指出，以直線劃定「鄉村式發展」地帶界線的方法過於死板，未能反映有關地點的實際情況；
- (c) 在 32 份公眾意見書中，有 27 份是由大埔居民簽署而內容劃一的信件。這些提意見人並非原居村民，他們純粹為自身利益而反對申請。現時改劃地帶申請的兩名申請人均是船灣李屋村的原居村民，他們申請在自己擁有的土地上興建小型屋宇，以便能居住在家人附近。他們不應被剝奪根據小型屋宇政策興建小型屋宇的權利；
- (d) 對於規劃署拒絕申請的理由指有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎擴展，許軍兒先生則指出，申請人難以把更多土地合併加入現時的申請，以避免出現零碎的改劃地帶情況。不過，申請人進行的生態及環境檢討研究已證實擬議小型屋宇發展不會對附近地區造成不良影響。此外，倘小組委員會同意這宗申請，可附加規劃許可附帶條件，規定申請人須確保擬議發展不會造成不良影響；以及
- (e) 倘小組委員會不同意這宗申請，規劃署及地政總署應主動檢討有關鄉村「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」的界線，以確保有足夠土地應付原居村民的小型屋宇需求。

6. 關於委員詢問申請人的住屋需要問題，許軍兒先生回應說，申請人現時與父親一起生活，居住環境擠迫。他重申擬議小型屋宇不供出售，只是供申請人及其家人居住。

7. 另一名委員按文件航攝照片(圖 Z-3)所示，詢問有關申請地點西南面「綠化地帶」內一處沒有植被地區的情況。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生按文件圖 Z-1b 所示說，小組委員會已根據《城市規劃條例》第 16 條批准若干小型屋宇在有關地區內興建，該地區已被清理，以進行小型屋宇發展。

8. 一名委員說，按文件第 8.1.2(b)段所載，運輸署助理署長／新界認為擬議發展會造成累積的交通影響，因此對申請有所保留。該名委員詢問申請地點附近是否有擬議或已落實進行的小型屋宇發展。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時說，獲小組委員會批准興建的擬議小型屋宇位於申請地點西南面。許先生並補充說，擬議小型屋宇發展無須提供車輛通道及泊車位。就此，運輸署助理署長／新界並不反對這宗改劃地帶申請，但表示小型屋宇應盡量限於「鄉村式發展」地帶內興建，因該地帶內有已計劃提供或已提供所需的交通和運輸設施。

9. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。小組委員會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

10. 一名委員詢問就小型屋宇發展提供土地的規劃政策。主席解釋說，在圖則制訂過程中，規劃署會考慮有關地區的土地用途兼容性、地形、天然環境和景觀特色以及有關鄉村未來 10 年的小型屋宇需求預測等因素，然後在鄉郊分區計劃大綱圖上劃定「鄉村式發展」地帶，以提供合適土地作小型屋宇發展。規劃署會監察有關情況，並進行土地用途檢討，以研究「鄉村式發展」地帶的土地供應情況，如有需要，亦會建議調整有關地帶的界線。就地帶界線進行的檢討應全面進行，而非作零碎的檢討。秘書補充說，可根據《城市規劃條例》第 16 條的條文

申請在「綠化地帶」興建小型屋宇。城規會會根據臨時準則，考慮鄉郊地區的小型屋宇申請。倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，有關申請可獲從寬考慮。不過，由於現時的申請地點位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，故須就申請地點作出地帶修訂一事取得城規會的批准。

11. 地政總署茹建文先生回應一名委員的提問時表示，劃定「鄉村範圍」時，一般會涵蓋認可鄉村於一九七二年落成的最後一幢小型屋宇 300 呎以內的範圍。倘擬建小型屋宇位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，地政總署會考慮有關小型屋宇申請。倘擬建小型屋宇位於「鄉村範圍」內，但在「鄉村式發展」地帶以外，便須向城規會取得規劃許可。

12. 委員普遍同意沒有充分理據支持這項改劃地帶建議。委員繼而細閱文件第 11.1 段所載述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。

13. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗地帶修訂申請，理由如下：

- (a) 考慮到現有的鄉郊特色，申請地點現時劃為「綠化地帶」是適當的；以及
- (b) 批准這宗申請會導致「鄉村式發展」地帶零碎擴展，並為該區的其他同類申請立下不良先例，對交通、基建和環境造成累積影響。「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地應首先發展，然後才考慮進一步擴展範圍。

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議]

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/10 號)

14. 秘書報告，將軍澳分區計劃大綱圖的其中一項擬議修訂項目與新界東南堆填區擴展計劃的建議有關，該計劃屬環境保護署(下稱「環保署」)所負責的範疇。小組委員會備悉環保署的謝展寰先生已就未能出席會議致歉。葉滿華先生得悉擬議修訂項目亦涉及消防訓練學校暨駕駛訓練學校，而他是屯門區消防安全大使，因此詢問是否須申報利益。小組委員會認為葉先生只涉及間接利益，同意他可以留席。

15. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生及下列有關政府部門代表和顧問此時應邀出席會議：

- | | |
|-------|----------------------|
| 劉銘清先生 | - 環保署首席環境保護主任(廢物設施) |
| 黎國樑先生 | - 環保署高級環境保護主任(廢物設施) |
| 黃世銓先生 | - 消防處總部總區消防總長 |
| 邱偉強先生 | - 消防處高級消防區長(策劃組) |
| 李鴻基先生 | - 建築署工程策劃經理 |
| 溫志雄先生 | - ERM Hong Kong Ltd. |
| 黃志恆先生 | - 安誠顧問有限公司 |
| 李逸韶先生 | - Jacobs China Ltd. |

16. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介將軍澳分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目詳載於文件第 3 及 4 段和附錄 II，現撮錄如下：

在第 137 區及毗鄰土地的新界東南堆填區擬議擴展部分

- 環保署委託顧問進行「新界東南堆填區擴展計劃－可行性研究」，就將軍澳第 137 區的選址(面積約 15.6 公頃)及清水灣郊野公園內一塊毗鄰第 137 區的土地(約 5.19 公頃)擬作新界東南堆填區的擴展部分，進行工程可行性研究及環境影響評估；
- 擬議新界東南堆填區擴展計劃的環境影響評估報告於二零零八年五月獲環境保護署署長核准，並於二零零八年八月獲批給有關環境許可證。而把受影響土地從清水灣郊野公園刪除的法律程序將於二零一零年完成；
- 擬議新界東南堆填區擴展部分將於二零一四年開始接收廢物，運作期限約為六年。在堆填區關閉並進行修復後，該用地的長遠規劃意向是作休憩用地用途；
- 為推展擬議新界東南堆填區擴展計劃，建議把第 137 區的用地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業用地」地帶改劃為「休憩用地(2)」地帶，並擴展規劃範圍界線，把即將從清水灣郊野公園刪除的一塊用地納入將軍澳分區計劃大綱圖內及劃為「休憩用地(2)」地帶。這些改劃用途地帶的修訂項目容許有關用地作臨時堆填區用途，並反映待堆填區關閉並修復後，把有關用地用作休憩用地的長遠規劃意向。此外，建議把第 101 區的現有新界東南堆填區(約 87.66 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(2)」地帶，使現有堆填區和擬議擴展部分的土地，其法定規劃管制能夠一致；

在第 78 區的消防訓練學校暨駕駛訓練學校

- 現時設於元朗八鄉的消防訓練學校在一九六八年啓用。為提升消防員執行任務的技能，並進一步提供職業安全保障，有必要為消防處提供先進的專門訓練設施及安全措施，模擬火場實況及各類事件。不過，在八鄉原址重建消防訓練學校並不可行，因為該地點不足以容納擬議設施；
- 二零零九年曾在全港為擬議消防訓練學校物色選址，選址包括將軍澳第 78 區及粉嶺皇后山軍營舊址。當局認為將軍澳選址(16.11 公頃)較合適，因其位於現有切削平台上，只有少量天然植物；該區正進行地盤平整及基礎設施工程；以及遠離人煙稠密的地區；
- 消防處亦建議把現設於油塘消防局的駕駛訓練學校一併遷往消防訓練學校，因為油塘消防局的駕駛訓練經常因該局進行行動操練而受阻。必須興建設備完善的駕駛訓練學校，才能在受監控的環境下妥善進行駕駛訓練。把消防訓練學校及駕駛訓練學校集中在一處，可更善用土地及提升成本效益；
- 消防處曾就交通、環境、排水、排污、生態、景觀、視野及空氣流通方面的影響進行技術評估，顯示擬議消防訓練學校暨駕駛訓練學校不會對周圍地區造成不良影響；
- 擬議消防訓練學校暨駕駛訓練學校用地位於將軍澳第 78 區，在將軍澳分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」地帶(用作住宅發展)、「政府、機構或社區(4)」地帶(用作興建兩所擬議中學)，以及「政府、機構或社區(5)」地帶(闢設擬議食水主配水庫及擬議觀景台)。另有幾塊狹長土地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)4」地帶及顯示為「道路」用地。據有關政府政策局

及部門表示，現已無須興建該兩所擬議中學、擬議食水主配水庫及擬議觀景台；

- 為加快闢設擬議消防訓練學校暨駕駛訓練學校，建議把有關用地改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶。在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(7)」地帶分區(a)內的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米(即主水平基準上 70 至 80 米的地盤水平以上高出 20 至 30 米)，與現有「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」地帶的最高建築物高度相同，但消防救援訓練塔除外，其高度達主水平基準上 114 米(即主水平基準上 74 米的地盤水平以上高出 40 米)。「政府、機構或社區(7)」地帶分區(b)內的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(即主水平基準上 110 米的地盤水平以上高出 10 米)，與現有「政府、機構或社區(5)」地帶的最高建築物高度相同；

在第 78 區的擬議私家醫院及未指定用途的「政府、機構或社區」用地

- 《二零零八至二零零九年施政報告》曾提及推動私營醫療發展，為落實政府在這方面的政策，已在黃竹坑、大埔、將軍澳及大嶼山物色四塊土地興建私家醫院。在將軍澳的用地(約 3.5 公頃)位於第 78 區的西南部，現時在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)4」地帶。該用地位於現有平台上，視野開揚，不會對自然環境造成滋擾。第 78 區現正進行地盤平整和基礎設施工程；
- 根據食物及衛生局局長的意見，擬議私家醫院應有八層高，以便提供足夠病房，並令醫院大樓日後的設計及施工更具彈性。醫院管理局規劃醫院設施時，把樓層的一般標準高度訂為 4.5 米。因此，擬議私家醫院將為 36 米高；

- 預留土地興建消防訓練學校暨駕駛訓練學校及擬議醫院後，建議把現有「住宅(丙類)4」地帶內的剩餘土地(2.55公頃)劃為未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以切合日後未可預見的政府、機構或社區的需要。由於已計劃在附近興建消防訓練學校暨駕駛訓練學校及私家醫院，就土地用途與四周環境的配合而言，這塊用地較適合用作政府、機構或社區發展；以及
 - 建議把上述兩塊用地由「住宅(丙類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區(8)」地帶，最高建築物高度為主水平基準上106米(即在主水平基準上70米的地盤水平以上高出36米)；
- (b) 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以反映上述有關改劃用途地帶的修訂項目(詳情載於文件第5.1段及附錄III)；
- (c) 藉此修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議修訂項目，並反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況(詳情載於文件第6.1和6.2段及附錄IV)。此外，建議加入新的第3.3段，作為一項通則，以澄清在計算地積比率／覆蓋面積時，任何只限作花園、斜坡維修及通道用途的地方不應計算在內；以及
- (d) 有關政府政策局和部門的意見已按適當情況收納在擬議修訂項目內。在展示分區計劃大綱草圖前或在展示期內，將會諮詢西貢區議會。

17. 環保署的黎國樑先生借助模擬飛行鳥瞰圖動畫，向委員簡介第137區擬議堆填區擴展部分周圍的土地用途，並展示現有新界東南堆填區及擬議擴展部分在關閉並修復後的透視圖。

18. 消防處的邱偉強先生借助Powerpoint簡報軟件，簡介新的消防訓練學校的擬議發展，內容撮錄如下：

- (a) 雖然過去 20 年香港火警數目有所下降，但高樓大廈數目激增，由於這類樓宇作多種用途，令滅火工作更加困難。消防員除處理樓宇火警外，還須應付各種不同事故，包括嚴重的交通意外、高空救援、隧道意外、樓宇倒塌及空難。為提升消防員執行任務的技能，有必要為他們提供先進的專門訓練設施；
- (b) 很多海外地方(例如新加坡、瑞典、英國及內地)的消防訓練學校已設置一系列的專門模擬設施及訓練場地，用作進行模擬訓練。這類訓練設施包括用作模擬各種樓宇火警的「真火訓練大樓」、道路／鐵路意外訓練設施、為搜救訓練而設的模擬塌樓及碎石堆、洩漏燃油火警模擬訓練設施、模擬氣體儲存庫等；以及
- (c) 現時在八鄉的消防訓練學校建成超過 40 年，大部分設施已不能切合不斷轉變的培訓需要。現有消防訓練學校的用地面積只有 2.89 公頃，沒有足夠空間容納新的訓練設施。此外，由於土地面積所限，不能進一步擴展學校。根據消防處進行的評估，新的消防訓練學校佔地約 11 公頃。第 78 區的用地是興建新的消防訓練學校的合適選址，因為該處較平坦，遠離人煙稠密的地區，而且沒有天然植物覆蓋。

19. 委員提出的主要意見及問題如下：

- (a) 運輸署是否關注到在有關用地擬設的各類用途／設施(特別是醫院及堆填區擴展部分)對環保大道造成的交通影響，因為該道路是通往擬議用途／設施的唯一通道；
- (b) 第 78 區的用地何時可供發展；
- (c) 第 78 區擬改劃用途的部分用地原本計劃作住宅發展，建議改劃用途地帶會否對將軍澳的樓宇供應有所影響；

- (d) 消防訓練學校遷往將軍澳後，八鄉現址將作何用途；
- (e) 有沒有其他用地興建擬議消防訓練學校；
- (f) 區內人士對擬議擴展堆填區非常關注，政府曾否為此諮詢西貢區議會；
- (g) 根據擬議堆填區擴展計劃的環境影響評估，預期會發出殘餘氣味。當局會否採取措施及應用新科技，以盡量減低氣味對區內居民造成的影響；以及
- (h) 政府與氣體公司有否任何合作計劃，以善用堆填區擴展部分所釋放的氣體。

20. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生陳述下列各點：

- (a) 就各類擬議用途／設施進行的交通影響評估證實不會對交通造成重大影響，從交通的角度而言，運輸署沒有就擬議用途／設施提出反對／負面意見。由於環保大道通往將軍澳南部，而該區主要規劃作工業用途，因此道路有足夠通車容量，預計在有關地點闢設擬議用途／設施不會對環保大道及附近地區的交通造成重大影響；
- (b) 根據土木工程拓展署的工程計劃，第 78 區內有關地點的基建工程將於二零一二／一三年竣工；
- (c) 改劃用途地帶建議不會對將軍澳的樓宇供應造成影響，因為在將軍澳市中心南部已有其他用地規劃作住宅發展，以應付未來數年的房屋需求；

消防處的黃世銓先生陳述下列各點：

- (d) 消防訓練學校遷往將軍澳後，八鄉現址將交還政府；

- (e) 規劃署曾在全港為新的消防訓練學校物色選址，擬議消防訓練學校的可能選址包括將軍澳第 78 區及粉嶺皇后山軍營舊址。根據就該兩個選址所作評估，皇后山用地並不可取，因為該地點接近鄉村群，並須進行大型地盤平整工程及清除該處的大量現有植物；

環保署的劉銘清先生及黎國樑先生陳述下列各點：

- (f) 環保署自二零零五年起(當時仍未展開擬議堆填區擴展計劃的環境影響評估程序)，便一直與西貢區議會有密切聯絡。在堆填區修復作休憩用地時，將就其善後用途安排諮詢區議會。環保署得悉區議會反對把有關地點擬作堆填區擴展部分，該署回應時已向區議員和區內居民解釋擴展堆填區的需要、環境影響評估的結果，以及為遵照《環境影響評估條例》的規定而須採取的紓緩措施；

- (g) 對於區議員和區內居民所關注的事宜，環保署已採取一系列措施，進一步紓緩現有新界東南堆填區的氣味問題。這些改善措施包括在發出較強烈氣味的特殊廢物坑安裝活動上蓋、以臨時的額外不透氣墊層遮蓋沒有作業的堆填區；以及增設堆填區沼氣排放井和流動堆填區沼氣燃燒器。此外亦計劃採取新措施紓緩氣味問題，包括設置清洗整部垃圾車的設施，以改善車輛離開堆填區時的衛生情況；沿堆填區的界線興建圍牆，以盡量減低對附近地區(特別是附近工業邨)造成氣味、噪音或視覺影響；以及每日工作完畢後，在傾倒廢物的泥土面層加上「Possishell 覆蓋物料」。在二零一零年三月十八日區議會轄下房屋及環境衛生委員會的會議上，環保署向區議員簡介新界東南堆填區的氣味控制和管理措施，區議員感謝政府就盡量減低氣味滋擾作出努力；以及

- (h) 政府現正就新界東南堆填區氣體應用計劃，聯絡堆填區營運商及氣體公司。有關計劃涉及在堆填區興建一座處理廠，把剩餘的沼氣轉化成煤氣，並將生

產的煤氣運往分配網絡，供將軍澳居民使用。預計應用計劃將於短期內有定案。

21. 秘書提及分區計劃大綱圖的《說明書》，並告知委員「政府、機構或社區」用地除可提供設施服務區內人士或作指定用途外，亦為區內提供紓緩空間及視覺調劑，這與城市規劃委員會(下稱「城規會」)的現行做法一致。將軍澳分區計劃大綱圖的《說明書》亦應加入有關「政府、機構或社區」地帶的上述規劃意向，清楚解釋對「政府、機構或社區」用地施加的建築物高度限制。委員對此表示同意。

22. 主席告知委員，倘小組委員會接納擬議修訂項目，將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示經修訂的圖則，以供公眾查閱及進行諮詢。根據條例的相關條文，公眾有權就分區計劃大綱圖的修訂項目提交申述，城規會會就有關申述進行聆訊。

23. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》的擬議修訂項目，以及載於文件附錄 II 的修訂圖則編號 S/TKO/17A(展示後重新編號為 S/TKO/18)和文件附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 同意採納載於文件附錄 IV 的《說明書》修訂本，用以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示，並以城規會的名義公布。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生及有關政府部門代表和顧問出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和林葉蕙芬女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/179 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 389 號 A 分段(部分)、
第 389 號餘段(部分)、第 390 號 A 分段(部分)、
第 390 號 B 分段(部分)、
第 390 號餘段(部分)及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/179 號)

24. 葉滿華先生表示他本人是西貢鄉事委員會的顧問，但並無參與這宗申請。小組委員會備悉葉先生沒有直接參與這宗申請，同意他可以留席。

[陳炳煥先生此時離席。]

簡介和提問部分

25. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是優質農地，適宜作復耕用途。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，但沒有提出反對。不過，他指出，雖然預計擬議發展不會令交通量大增，但批准這宗申請會為日後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。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點與種有成齡樹的「綠化地帶」接

近，倘興建小型屋宇而沒有種植樹木，將對「農業」地帶的景觀造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，由一名西貢區議員提交，表示關注通道事宜；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。根據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，這宗申請可獲從寬考慮，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。與先前拒絕的申請(編號 A/SK-HC/174)比較，現時這宗申請的申請地點已由 132.9 平方米減至 65.03 平方米，而新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍亦已向東移，以免侵佔下段間接集水區。因此，先前的申請可能造成污染水質的風險，現已獲得解決，而水務署亦不反對這宗申請。此外，申請人建議為擬議小型屋宇設置化糞池，而環保署和渠務署均沒有就此提出反對。由於申請地點只限於新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍，加上沒有建議提供泊車位，沒有充分理據以交通理由拒絕這宗申請。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，因為申請地點靠近有成齡樹生長的「綠化地帶」。不過，須留意由於現場環境所限，在申請地點內及毗鄰位置植樹並不可行，而申請地點並非直接毗鄰「綠化地帶」，申請地點與「綠化地帶」之間仍存在緩衝區。對於公眾意見書所關注的通道問題，申請人並無建議提供任何泊車位或通道，而運輸署助理署長／新界亦沒有提出反對。

26. 一名委員就文件第 12.2 段所載的指引性質條款第(b)項提出問題，王愛儀女士回應時表示，由於申請地點位於蠔涌考古遺址範圍，在申請人施工前，康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處通常會要求進入地盤進行考古調查。雖然考古調查細節及時間由古物古蹟辦事處與申請人安排，但加入指引性質的條款，可確保申請人預先獲知古物古蹟辦事處的要求。

商議部分

27. 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二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，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，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；以及
- (b) 在建築工程展開前，應預留足夠時間，讓康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處人員進入申請地點進行考古調查。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/109 擬在劃為「海岸保護區」地帶、「其他指定用途」註明「水務署抽水站」地帶及「道路」用地的
大嶼山貝澳第 316L 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(灌溉管道)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/109 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 公用事業設施裝置(灌溉管道)，直徑為 100 毫米，總長度約為 650 米(其中約 125 米在地底鋪設)；
- (c) 政府部門的意見——有關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，離島民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於貝澳一條河溪旁，周圍地區主要是耕地和休耕農地，沒有適當的灌溉設施。提供擬議灌溉設施，以配合該區的農業相關活動，與「海岸保護區」地帶的規劃意向並非不相協調。申請人表示，為方便維修工作及盡量減少對現時現場環境造成干擾，並穩固一段河道旁邊的籠式護土牆，將在地面鋪設約 525 米的管道，而兩段在南面的管道則會沿小徑地底鋪設，避免阻礙行人及侵佔私人土地。擬議灌溉管道規模細小，而鋪設在地底的一段管道深度約 600 毫米，無須清除大量植物及進行大型挖土工程。有關建議不會對周圍地區造成不良影響。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年四月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的

發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

32. 小組委員會亦同意告知申請人須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為保護天然環境，應考慮盡可能在地底鋪設擬議管道。

議程項目 7

第16條申請

[公開會議]

A/I-LI/15 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的南丫島索罟灣第10約地段第528號及毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業，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/I-LI/15A號)

33. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年四月九日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間處理土木工程拓展署提出的意見。

34. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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一個月時間準備所提交的進一步資料。由於已准許延期共三個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士和林葉蕙芬女士出席會議解答委員的提問。王女士和林葉蕙芬女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/391 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村
第 9 約地段第 843 號 A 分段及第 843 號 B 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/391A 號)

A/NE-KLH/392 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村
第 9 約地段第 845 號 A 分段、第 845 號 B 分段、
第 846 號 B 分段及第 846 號 C 分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/392A 號)

簡介和提問部分

35. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點位置接近，均位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮有關申請。

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點各興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業和自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不

支持這兩宗申請，因為有關地點具有高度的復耕潛力，而且申請地點附近有一條天然河流(九龍坑具有重要生態價值的河流)。有關「農業」地帶可作為緩衝區，把具有重要生態價值的河流與「鄉村式發展」地帶的建設區域分隔。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，理由是批准有關申請會為日後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。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兩宗申請持保留態度，因為批准有關申請會鼓勵該區同類的小型屋宇申請，破壞現有的景觀模式；

- (d) 在法定公布期內，接獲來自創建香港的公眾意見書，就這兩宗申請提出反對，理由是劃為「農業」地帶的地區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，以確保現有及未來居民的健康和福祉以及提供優質的城市設計；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這兩宗申請。有關申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即申請所涉的擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於大窩村「鄉村範圍」內，以及大窩村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請所涉的擬議小型屋宇位於上段間接集水區內，而渠務署表示，擬議小型屋宇可經由申請地點毗鄰地段接駁該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。就此，只要擬議小型屋宇能接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統，環境保護署及水務署便不反對這兩宗申請。申請所涉的擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境和鄉村布局並非不相協調。為釋除漁護署署長對具有重要生態價值的河流可能受到影響的疑慮，文件第 12.2(d)及(e)段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人把污水排放系統接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統，並採取預防措施，確保不會對集水區造成污染或淤積。文件第 12.2(a)段亦建議附加規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜。當局接獲公眾

反對擬議小型屋宇發展的意見，有關的政府部門(包括環境保護署及渠務署)並無對申請提出負面意見。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一四年四月二十三日止。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，否則每項許可將於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

申請編號 A/NE-KLH/391

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 採取預防措施，確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

申請編號 A/NE-KLH/392

- (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) 提供消防通道、水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 採取預防措施，確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

申請編號 A/NE-KLH/391

- (a) 待公共排污網絡竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網絡；
- (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向土地註冊處登記一份相關的地役權批約，該批約夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 由於擬議污水駁引設施接駁日後落成的公共污水收集系統或會影響政府土地，因此事先須取得北區地政專員的同意和協議，才可施工；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須遵從屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該區現時並無公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目須設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系

統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出賠償；

- (g) 就有關發展的污水處理／排放方法及提供化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (h) 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；
- (i) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即申請人須密切留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會將最新進度通知所有有關的村代表；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 IV 第 4 段的意見；
- (k) 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而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(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；
- (l) 留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (m) 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；
- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；
- (o) 申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電

力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及

- (p) 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》。

申請編號 A/NE-KLH/392

- (a) 待公共排污網絡竣工後，擬議小型屋宇的實際建築工程方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，每名申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約，該批約夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須遵從屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該區現時並無公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目須設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養該等系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出賠償；
- (f) 就有關發展的污水處理／排放方法及提供化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (g) 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；
- (h) 申請人須密切留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會將最新進度通知所有有關的村代表；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 IV 第 4 段的意見；
- (j) 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而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(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；
- (k) 留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；
- (l) 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；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；
- (n) 申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
- (o) 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》。

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-KLH/397 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑新圍第 9 約地段第 315 號 E 分段、第 315 號 F 分段及第 315 號 G 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/397A 號)

簡介和提問部分

40. 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) 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (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。有關意見反對這宗申請，理由是申請地點不適宜作小型屋宇發展；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。擬建的三幢小型屋宇符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元朗、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地普遍供不應求。申請地點位於上段間接集水區內，渠務署表示擬議的小型屋宇可經毗連的地段第 315E 號接駁已計劃鋪設的污水收集系統。就此，環境保護署及水務署不反對這宗申請。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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二十三日止。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；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 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。

43. 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關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 待公共排污網絡工程完成後，才可展開擬議小型屋宇的實際建築工程；
- (c) 預留足夠空間，以便把擬議小型屋宇接駁公共排污網絡；

- (d) 在簽立小型屋宇批地文件前，每名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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該區現時並沒有公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應設有獨立的雨水收集和排放系統，以疏導源自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (f) 就有關發展的污水處理／排放問題和提供化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；
- (g) 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；
- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即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；
- (i) 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；
- (j) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (k) 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；

- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 IV 第 4 段的意見；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商取得電纜圖則，以檢查申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)；
- (n) 申請人及其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，應先與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近一帶；以及
- (o) 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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-KLH/401 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑九龍坑村
第 9 約地段第 116 號 A 分段及第 116 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/401 號)

簡介和提問部分

44. 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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬議發展在九龍坑具有重要生態價值河道附近，部分地方並侵入「綠化地帶」。擬議發展所產生的污染可能對該具有重要生態價值河道的生態造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員也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 12 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇有不少於 50% 的覆蓋範圍(即 77.5%)位於「鄉村式發展」地帶內，申請地點完全位於元朗、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，以及有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於上段間接集水區內，離一條具有重要生態價值的河道約 20 米，但擬議的小型屋宇可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。

45. 一名委員表示「綠化地帶」內有很多構築物，質疑該區是否適合劃為「綠化地帶」。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士說，把九龍坑具有重要生態價值河道毗鄰的土地劃為「綠化地帶」，可有助保護該區免受發展影響。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生補充說，劃定有關的「綠化地帶」，旨在充當南面鄉村和北面山麓的緩衝區，當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時已考慮多項因素，例如區內地形和小型屋宇的需求預測。由於更多小型屋宇發展項目在「綠化地帶」進行，緩衝區的面積已經縮少。規劃署會監察情況，並在有需要時檢討有關的「綠化地帶」。

46. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應另一名委員的問題時表示，如申請人所建議，擬議小型屋宇的覆蓋範圍主要位於「鄉村式發展」地帶內。如這宗申請獲得批准，申請人須根據獲准的計劃興建小型屋宇。

商議部分

47. 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二十三日止。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。

43. 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，才可展開擬議小型屋宇的實際建築工程；
- (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) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須遵守由屋宇署發出的認可人士及註冊結構工程師作業備考第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」，尤其是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (e) 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；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即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；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 V 第 4 段的意見；
- (h) 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
- (i) 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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/401 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路第 16 約地段第 228 號(部分)、第 230 號、第 231 號(部分)及毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/401 號)

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士報告說，申請人代表在二零一零年四月二十一日提交信件，要求延

期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間擬備進一步資料和回應，處理尚待解決的政府部門意見。有關信件已於席上呈交委員參閱。

50. 秘書告知委員，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33 有關「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」的規定，由申請人或規劃署提出的延期申請，城規會一般會最多延期兩個月。城規會考慮延期要求時，會考慮所有相關因素，包括要求是否合理、延期時限，以及其他相關當事人的權利或權益會否受到影響。委員備悉，這是申請人所提交的首次延期要求，所要求的延期時間為兩個月。秘書表示，有關要求符合城規會規劃指引編號 33 的規定。

51. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/444 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 567 號 A 分段
第 1 小分段及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/444 號)

簡介和提問部分

52. 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——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持有關小型屋宇發展，理由是這項發展可能會受到附近東鐵的噪音影響；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議小型屋宇與鄉郊環境和附近村屋互相協調。鑑於規模細小，擬議發展不大可能會對附近地區的環境、排水和交通造成重大的不良影響。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加提供適當紓緩措施的指引性質條款，以消滅來自鐵路的噪音影響。

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二十三日止。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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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；以及
- (c) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向地政處提交申請，以核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 56 號所訂有關豁免進行地盤平整工程的準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的條文向屋宇署提交地盤平整圖則；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議屋宇有部分位於水務專用範圍內，此部分不應計算入擬議地盤面積內；
- (c) 為向申請地點供水，申請人或須把申請地點內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(包括私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該區範圍內並無公共雨水疏導系統可作駁引用途。擬議發展須自行設置雨水收集及排放系統，應付在申請地點內的徑流及附近地區的地面水流。申請人須負責這些系統的妥善維修保養，如發現有不足之處或不能發揮作用，應作出補救。申請人須就該等系統出現故障導致損壞或滋擾而招致的申索及要求，負上法律責任及作出彌償；
- (e) 須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；

(f) 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

(g) 提供適當的紓緩措施，消減來自鐵路的噪音影響。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/697 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號華耀工業中心
L1 樓 7C 室經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/697 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(快餐店)；
- (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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有收到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 段所載的評估，不反對這宗申請。同一座工業大廈地下的毗連單位混合有工業和商業用途，與申請所涉的快餐店並非不相協調。快餐店面積細小(約 13.26 平方

米)，工業樓面面積不會因此大幅減少。鑑於快餐店規模細小及其運作性質，預計不會對附近地區的環境、衛生及基建設施造成不良影響。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D，基於對消防安全的考慮而對合計商用樓面面積作出的限制，並不適用於快餐櫃檯(位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照)。就此而言，消防處不反對這宗申請。申請所涉的快餐店亦符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為快餐店可直接通往街道，不會對區內道路網的交通帶來不良影響。由於快餐櫃檯將設有等候區供顧客排隊，不會阻礙公共行人通道的人流，因此運輸署不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，建議批給為期三年的臨時許可，以免影響該處所用作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況。此外，由於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/ST/677)被撤銷的理由是申請人未有履行規劃許可附帶條件，即按消防處處長或城規會的要求提交消防安全措施建議，因此建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，將提醒申請人，倘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。

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生回應一名委員的詢問時表示，申請人須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申請食物業牌照，以經營快餐店。陳先生亦指出，編號 A/ST/667 的申請被撤銷，原因是申請人未有履行規劃許可附帶條件，提交消防安全措施建議。

58. 這名委員詢問有關執法的事宜，主席回應時表示申請人除須就快餐店用途向城規會申請規劃許可外，還須向地政總署申請臨時豁免書，以便獲准作申請用途。倘有關用途不符合契約規定，地政總署將採取執法行動。食環署亦會按有關法例的條文採取適當的執法行動。

商議部分

59. 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，為期三年，至二零一三年四月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月二十三日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 消防安全措施建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月二十三日或之前)落實，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所開展申請用途前，必須事先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，可讓小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面面積的供求情況，確保不影響該處所用作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 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小組委員會從寬考慮；
- (d) 向沙田地政專員申請臨時豁免書，以便獲准作申請用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如商店與其他工場之間，須以抗火時效不少

於兩小時的分隔牆隔開。在適當的情況下，屋宇署在接獲食物業樓宇牌照申請後，會制訂樓宇安全規定；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即顧客須在有
關處所內排隊，不得阻礙公共行人通道的人流；
- (g) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店只可以「食
物製造廠」或「工廠食堂」形式申領牌照。消防處
不接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」形式
申領牌照及運作。消防處在收到正式提交或發牌當
局轉交的整體建築圖則後，會制訂詳細的消防規
定；以及
- (h) 參考城規會在二零零七年九月頒布的「有關履行在
工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可
附帶條件的須知」，留意所須跟進的步驟，以便履
行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/79 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
馬鞍山沃泰街 8 號曉峯灣畔停車場地下高層
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/79 號)

61. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提
交，下述委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 房協監事會委員；
以規劃署署長身分

陳家樂先生 - 房協執行委員會委員；

- 茹建文先生 - 地政總署署長的候補委員，
以地政總署助理署
長身分 而該署署長是房協監事會的
委員；
- 馬錦華先生 - 房協監事會委員；以及
- 陳炳煥先生和 - 房協委員。
鄭恩基先生

62. 小組委員會知悉，陳炳煥先生已經離席，以及鄭恩基先生已就因事缺席會議致歉。秘書說，由於主席和副主席均已就此議項申報利益，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，主席應按情況所需繼續主持會議。委員表示同意。至於其他委員，小組委員會認為他們涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[陳家樂先生、茹建文先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

63. 秘書亦告知與會者，沙田區議員楊祥利先生和曉峯灣畔的業主立案法團在下午進行請願，反對這宗申請。一封給予城規會的信件已在會上呈上，供委員參閱。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生表示，在請願中接收了曉峯灣畔業主立案法團的信件，內容與沙田民政事務專員所接獲的信件(載於文件附錄 IV)大致相同。他亦表示，在會前已把文件第 4 頁的替代頁送交委員，文件第 11.2 段指引性質條款(a)項應該刪去。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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年。曉峯灣畔包括五幢住宅樓宇，建於兩層高的停車場平台上。85 個剩餘私家車停車位在停車場地下高層，由穿越地下一層停車場的車輛通道連接。停車場共有 375 個私家車停車位和 40 個電單車停車位。申請人表示，在二零零

九年六月至十一月的過去六個月期間，停車場的平均租用率為 64.3% 至 67%；

- (c) 政府部門的意見——沙田地政專員表示，有關建議違反地契條件，地契要求按照每三個住宅單位有不少於一個停車位的比率提供停車位，供有關地段樓宇的住戶／佔用人和他們的訪客停放車輛。運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，但有以下條件：申請人應先滿足住戶對停車位的需求，才可把剩餘的停車位出租給公眾；以及租給公眾的停車位數目，應以申請所涉及的 85 個停車位為上限；
- (d) 在法定公布期內，共接獲 786 份公眾意見書，當中包括由兩名沙田區議員、曉峯灣畔業主立案法團(附有 1 331 個署名)、一位陳先生(附有 61 個署名)和曉峯灣畔住戶(778 份)所提交的意見書。所有接獲的意見均反對這宗申請，主要理由如下：
- 把停車位出租給非住戶，違反了曉峯灣畔的公契，並剝奪住戶選擇停車位的權利；
 - 使用停車場的外來人士沒有獨立的通道，他們須經過有關發展的私人地方。要住戶與使用停車場的外來人士分擔維修費用，並不公平；
 - 停車場與有關發展的住宅部分相連互通。使用停車場的外來人士可進入住宅部分，會導致保安問題；
 - 申請人並無需要把停車位出租給外來人士，因為附近已有很多臨時停車場，鄰近的發展也設有自己的停車場；
 - 住戶選擇把車輛停放在附近的臨時露天停車場，是因為這些停車場的停車費低於曉峯灣畔的停車場。由於停車費昂貴，所以曉峯灣畔的停車場有大量剩餘的停車位。申請人應降低停車費，以吸引住戶使用停車場；

- 有關建議會影響曉峯灣畔住戶的權益。把停車位出租給外來人士，會引起噪音、空氣、衛生和道路安全問題，使保安情況變壞，並導致管理問題；以及
 - 房協並不是有關地段唯一的現行擁有人。在考慮這宗申請前，必須先取得其他擁有人的同意或向其他擁有人發出通知；
- (e) 沙田民政事務專員表示，接獲曉峯灣畔業主立案法團的一封反對信(載於文件附錄 IV)；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。申請人建議把曉峯灣畔現有的附屬停車場改為公眾停車場，把剩餘的月租停車位出租予非住戶，有關建議不涉及在申請地點進行新發展或重建。申請人指出，在二零零九年六月至十一月期間，停車場的租用率約為 64% 至 67%，但並無提供私家車和電單車停車位租用率的分項數字。很多公眾意見(共 178 份)反對這宗申請，主要理由是停車位的月租太高，以致住戶選擇不把車輛停放在曉峯灣畔。就此，申請人並無解釋大量停車位空置的原因，以及在出租曉峯灣畔的月租停車位時，如何優先租予曉峯灣畔的住戶。申請書也沒有提供資料，證明停車場向住戶所提供服務的水平不會受到影響。申請人也無法證明已充分滿足住戶對停車位的需求。此外，通往停車場會取道曉峯灣畔內的道路和露天地方。把停車位出租給非住戶，會導致保安和管理問題，而由於住戶須分擔屋苑內道路的維修和保養費用，也會加重住戶的財政負擔。申請人仍未解決這些問題。區內人士強烈反對有關建議，共接獲 786 份反對這宗申請的公眾意見書。

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生在回答主席的問題時表示，剩餘的停車位在曉峯灣畔的地下高層，即兩層高停車場平台的上層，並不與街道連接。在接獲的 786 份公眾意見書中，178 份指曉峯灣畔停車位的月租太高，故他們不租用該處的停車位。陳先生亦表示，已知會申請人當局接獲

大量反對這宗申請的公眾意見，以及提意見人所關注的主要事宜，包括住戶對停車位的需求和管理問題。然而，當局並無收到申請人的回應，以處理這些關注事宜。

66. 主席在回答一名委員的詢問時表示，《城市規劃條例》並無條文讓第 16 條申請的申請人出席城規會會議，並在會議上發言。不過，申請人可提交進一步資料，以回應政府部門或公眾所提出的意見。

67. 這名委員知悉一名公眾提意見人已就房協是否有權把曉峯灣畔的剩餘停車位租給非住戶一事尋求法律意見(文件附錄 II(2))，並詢問政府對有關法律意見的立場。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生澄清說，有關的法律意見牽涉曉峯灣畔的公契，並不是評估現有申請的相關規劃考慮因素。

商議部分

68. 一名委員詢問，文件第 11.1(b)段所提及的擬議公眾停車場的「保安和管理問題」，是否拒絕這宗申請的相關規劃理由。秘書說，土地用途是否協調，是考慮規劃申請的重要因素。例如，如建議在住宅發展關設非住宅用途，倘若能設置供不同使用者使用的獨立通道和獨立電梯及樓梯，則城規會會給予從優考慮，因為這有助避免對同一發展的住戶造成滋擾／騷擾。

69. 經一輪討論後，委員大致同意，申請人應提供更多資料，以解決公眾意見所關注的事宜，並證明住戶對停車位的需求已獲充分滿足，以及把剩餘停車位出租予非住戶的建議不會對有關發展的住戶造成滋擾／騷擾。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員前述的意見。

70. 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) 曉峯灣畔的停車場是為滿足住戶對停車位的需求而設。現有的申請書並無提出證據，證明住戶對停車位的需求已獲得充分滿足；以及
- (b) 由於連接有關停車場的通道會途經曉峯灣畔內的道路，擬議的公眾停車場會對住戶造成滋擾／騷擾。申請書並無提供資料，以解決這些問題。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/80 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
馬鞍山馬鞍山路 188 號雅景臺停車場 2 樓及 3 樓闢設
臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/80 號)

71. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，下述委員已就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 房協監事會委員；
以規劃署署長身分
- 陳家樂先生 - 房協執行委員會委員；
- 茹建文先生 - 地政總署署長的候補委員，而
以地政總署助理署 該署署長是房協監事會的委
長身分 員；
- 馬錦華先生 - 房協監事會委員；以及
- 陳炳煥先生和 - 房協委員。
鄭恩基先生

72. 秘書說，由於主席和副主席均已就此議項申報利益，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，主席

應按情況所需繼續主持會議。委員表示同意。小組委員會知悉，鄭恩基先生已就因事缺席會議致歉，陳炳煥先生已經離席，以及陳家樂先生、茹建文先生和馬錦華先生已就此議項暫時離席。

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生表示，文件第 11.2 段的指引性質條款(a)項應該刪去。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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年。雅景臺包括四幢住宅樓宇，建於三層高的停車場平台上。191 個剩餘的私家車停車位和 25 個剩餘的電單車停車位在停車場 2 樓和 3 樓，停車場的車輛通道途經有關發展內的道路。停車場共有 441 個私家車停車位和 69 個電單車停車位。申請人表示，在二零零九年五月至十年的過去六個月期間，停車場的平均租用率為 37.8% 至 39.4%；
- (c) 政府部門的意見——沙田地政專員表示，有關建議違反地契條件，地契要求按照每兩個住宅單位有不少於一個停車位的比率提供停車位，供有關地段樓宇的住戶／佔用人和他們的訪客停放車輛。運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，但有以下條件：申請人應先滿足住戶對停車位的需求，才可把剩餘的停車位出租給公眾；以及出租給公眾的停車位數目，應以申請所涉及的 191 個私家車停車位為上限；
- (d) 在法定公布期內，共接獲 2 960 份公眾意見書，當中包括由兩名沙田區議員、雅景臺業主立案法團、夾屋大聯盟、欣圖軒(何文田的另一個夾心階層屋苑)業主立案法團一名委員、欣圖軒 122 名住戶(內容劃一的信件)、晴碧花園(沙田的另一個夾心階層

屋苑)291名住戶(內容劃一的信件)、雅景臺 952名住戶和雅景臺 1 137名住戶(劃一表格)所提交的意見書。所有接獲的意見均反對這宗申請，主要理由如下：

- 把停車位出租給非住戶的做法違反雅景臺的公契，有關建議亦會剝奪住戶選擇停車位的權利；
- 使用停車場的外來人士沒有獨立的通道，他們須經過有關發展的私人地方。要住戶與使用停車場的外來人士分擔維修費用，並不公平；
- 停車場與有關發展的住宅部分相連互通。使用停車場的外來人士可進入住宅部分，會導致保安問題；
- 申請人並無需要把停車位出租給外來人士，因為附近已有很多臨時停車場，鄰近的發展也設有自己的停車場；
- 住戶選擇把車輛停放在附近的臨時露天停車場，是因為這些停車場的停車費低於雅景臺的停車場。由於停車費昂貴，所以雅景臺的停車場有大量剩餘的停車位。申請人應降低停車費，以吸引住戶使用停車場；
- 如有剩餘的停車位，這些停車位應賣給雅景臺的住戶，或改為康樂設施或單車停車位，供雅景臺的住戶使用；
- 交通量增加，會阻塞通往鄰近馬鞍山消防局的通道，影響緊急車輛(如消防車和救護車)的服務；
- 有關建議會影響雅景臺住戶的權益。把停車位出租給外來人士，會引起噪音、空氣、衛生和

道路安全問題，使保安情況變壞，為雅景臺帶來管理問題，並降低屋苑的樓價；以及

- 房協並不是有關地段唯一的現行擁有人。在考慮這宗申請前，必須先取得其他擁有人的同意或向其他擁有人發出通知；
- (e) 沙田民政事務專員把雅景臺業主立案法團的一封信件轉交規劃署，該信件已包括在公眾意見內。他也表示，雅景臺在二零一零年三月二十七日舉行居民大會，業主立案法團要求再延長諮詢期，以徵詢更多住戶的意見。他知悉業主立案法團和很多單位的業主反對這宗申請，他們的意見如下：
- 房協違反向住戶提供停車位的合約條款，為賺取更大回報而損害單位業主的權益；
 - 停車場使用率偏低，是因為房協收取昂貴的停車費。部分住戶因此改為把車輛停放在附近的露天停車場，或不買私家車。房協應降低停車費，以鼓勵住戶的需求，而非把停車場開放給非住戶；
 - 業主擔心雅景臺的停車場開放給非住戶後，會影響他們的居住環境，導致保安問題，增加通道的維修費用，並加重緊急車輛通道的交通負荷；以及
 - 雅景臺並不是商業樓宇；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。申請人建議把雅景臺現有的附屬停車場改為公眾停車場，把剩餘月租停車位出租予非住戶，有關建議不涉及在申請地點進行新發展或重建。申請人指出，在二零零九年五月至十月期間，停車場的租用率為 37.8% 至 39.4%，但並無提供私家車和電單車停車位租用率的分項數字。很多公眾意見(共 121 份)反對這宗申請，主要理由

是停車位的月租太高，以致住戶選擇不把車輛停放在雅景臺。就此，申請人並無解釋大量停車位空置的原因，以及出租雅景臺的月租停車位時，如何優先租予雅景臺的住戶。申請書也沒有提供資料，證明停車場向住戶所提供服務的水平不會受到影響。申請人也無法證明已充分滿足住戶對停車位的需求。此外，通往停車場的通道會取道雅景臺內的道路和露天地方。把停車位出租給非住戶，會導致保安和管理問題，而由於住戶須分擔屋苑內道路的維修和保養費用，也會加重住戶的財政負擔。申請人仍未解決這些問題。區內人士強烈反對有關建議，當局接獲了 2 960 份反對這宗申請的公眾意見書。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 委員認為，申請人應提供更多資料，以解決公眾意見所提出的關注事宜，並證明住戶對停車位的需求已獲得充分滿足，以及把剩餘停車位出租予非住戶的建議不會對有關發展項目的住戶造成滋擾／騷擾。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員前述的意見。

76. 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) 雅景臺的停車場是為滿足住戶對停車位的需求而設。現有的申請書並無提出證據，證明住戶對停車位的需求已獲得充分滿足；以及
- (b) 由於連接有關停車場的通道會途經雅景臺內的道路，擬議的公眾停車場會對住戶造成滋擾／騷擾。申請書並無提供資料，以解決這些問題。

[陳家樂先生、茹建文先生和馬錦華先生此時返回會議席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/190 擬在劃為「綠化地帶」的

上水吳屋村第 91 約的政府土地

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/190 號)

簡介和提問部分

77. 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——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為這宗申請不符合「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。最近進行實地視察時，他發現在有關「綠化地帶」內(包括申請地點)有砍伐樹木活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有所保留，因為原本在申請地點的茂密樹木和其他植物被移走，已對申請地點的景觀資源造成重大干擾。倘批准這宗申請，鄉村地區將會擴展，並侵佔「綠化地帶」，令天然緩衝區進一步縮小。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請，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；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由一名市民提交，表示對申請沒有意見，另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是劃為「綠化地帶」的地區欠缺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，以及提供優質的城市設計；

- (e) 北區民政事務專員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員則對申請沒有意見；以及
- (f) 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。有關申請符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，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。申請亦符合城市規劃委員會就擬在「綠化地帶」進行發展而頒布的規劃指引編號 10，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。擬議小型屋宇將設有化糞池排放污水，預計不會對該區的排污情況造成重大的不良影響。此外，申請地點可經由百和路附近的一條行人徑到達，該處設有完備的公共交通設施。擬建小型屋宇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。興建擬議小型屋宇無須砍伐任何現有樹木。至於運輸署助理署長／新界因交通理由而對申請有所保留，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，因此擬議發展不會導致交通量大幅增加。雖然有公眾意見反對擬議屋宇發展，但有關政府部門(包括環境保護署、渠務署、水務署、消防處及路政署)並沒有對這宗申請提出負面意見。小組委員會於二零一零年二月及三月分別批准在申請地點南鄰的三宗同類申請，而自從先前批給規劃許可以來，規劃情況並沒有任何改變。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定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二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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。

80. 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的發展項目。倘要為擬議發展設置通道，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，在進行道路工程前先取得城規會的規劃許可。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/100 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 89 約地段第 404 號 A 分段(部分)、第 408 號 A 分段餘段(部分)、第 408 號 B 分段餘段(部分)、第 409 號、第 410 號(部分)、第 413 號(部分)、第 414 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號餘段(部分)、第 435 號、第 436 號、第 437 號餘段及毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場及物流上落貨區(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/100 號)

簡介和提問部分

81. 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) 闢設臨時貨櫃車停車場及物流上落貨區(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住用構築物；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」；
- (e) 北區民政事務專員指出，打鼓嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見；邊境中部打鼓嶺沙嶺村民福利委員會主席則反對這宗申請，理由是申請用途會污染環境，對區內居民造成影響，並會使現有的道路負荷過重；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。申請地點先前曾獲批給規劃許可。申請用途屬臨時性質，與附近地方的土地用途(包括露天貯物場、物流中心及貯物場)並非不相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請人已提交排水設計圖、景觀設計圖、樹木保護建議及車輛通道設計圖，而規劃署亦沒有接獲政府部門提出的負面意見。為釋除環保署署長的疑慮，建議附加有關限制作業時間的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。至於區內人士以交通理由反對這宗申請，運輸署助理署長／新界認為申請地點在過去數年一直用作貨櫃車拖架停車場，並沒有帶來嚴重的交通問題，而且有關用途每天的交通量只有 10-12 車次，因此這宗申請所涉的臨時用途可予以容忍。儘管如此，鑑於環保署署長及區內人士就有關用途對附近環境可能造成的滋擾表示關注，倘批准這宗申請，規劃署建議批給較短的許可期限(為期兩年)及較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件的履行情況。此外，亦會提醒申請人，倘因他再不履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲從寬考慮(特殊情況除外)。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，為期兩年，至二零一二年四月二十三日止，並須附加下列條件：

- (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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月二十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月二十三日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月二十三日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一零年十月二十三日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月二十三日或之前)提交美化環境及樹木護理建議，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(即在二零一零年十月二十三日或之前)落實美化環境及樹木護理建議，而有關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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期限及較短的附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行情況。倘因申請人再不履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲小組委員會從寬考慮(特殊情況除外)；
- (c) 這項規劃許可只批給申請所涉用途／發展。當局不會容忍申請地點現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展。申請人必須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展的土地事宜；
- (e) 留意北區地政專員的意見：
 - (i) 須申請短期豁免書及短期租約，以便把有關地段的違例構築物和佔用政府土地事宜納入法定管制；以及
 - (ii) 北區地政處將按照既定的地區執行契約條款及土地管制計劃，採取適當的行動；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；申請人須遵照文件第 10.1.6(b)段所載由消防處處長提出的消防裝置建議；

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向有關地政和維修事務當局釐清通往申請地點通道的管理和維修責任誰屬；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給申請地點，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (i) 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》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減少對鄰近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/410 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段(部分)、第 1846 號餘段(部分)、第 1850 號(部分)、第 1851 號(部分)、第 1852 號 B 分段餘段、第 1852 號 B 分段第 1 小分段餘段及毗連政府土地興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/410A 號)

85. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年四月十四日要求再延期兩個月才考慮有關申請，以便進行技術評估，釋除運輸署及區內人士對擬議發展可能造成交通影響的疑慮。

86. 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；同時，由於申請人已獲批給共四個月時間準備有關資料，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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/419 把劃為「康樂」地帶的粉嶺塘坑第 51 約地段第 2833 號(部分)、第 2860 號 B 分段(部分)、第 2860 號餘段、第 2861 號餘段(部分)、第 2862 號餘段(部分)、第 2863 號餘段(部分)、第 2864 號 B 分段(部分)、第 2864 號餘段(部分)、第 2899 號餘段、第 2900 號餘段(部分)、第 2901 號 B 分段、第 2901 號 C 分段、第 2901 號餘段、第 2902 號、第 2903 號、第 2904 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時私人貨車／貨櫃車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/383)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/419 號)

簡介和提問部分

87. 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) 為臨時私人貨車／貨櫃車場的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/383)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，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計有關用途會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲八份公眾意見書，其中一份公眾意見書表示支持這宗申請，但沒有提出任何理由；其餘七份公眾意見書由頌榮居的居民及塘坑居民提出，他們均反對這宗申請，主要理由如下：
- 該臨時私人貨車／貨櫃車場的位置接近附近塘坑村的主要通道，會對該處的行人(特別是長者及兒童)構成危險，並會造成空氣污染及噪音滋擾；
 - 該通道路面狹窄，並非供重型車輛使用，而且公共道路的路面亦因貨車及貨櫃車行走而受損；
 - 由於該臨時私人貨車／貨櫃車場飼養狗隻，以及職員把工業廢料不當地棄置在附近的垃圾收集站，因此導致環境質素下降；以及
 - 政府部門(特別是地政總署及運輸署)以及城市規劃委員會(下稱「城規會」)須留意該臨時車場對區內居民構成的危險；
- (e) 北區民政事務專員指出，粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，塘坑(上)居民代表則支持這宗申請。不過，塘坑(下)居民代表則反對這宗申請，理由是申請用途應遷移至日後會連接蓮塘新口岸的粉嶺坪輦，以便把塘坑發展成為高級住宅區，並保持該處寧靜且安全的居住環境。他詢問政府會否繼續落實申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶的預定用途；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。儘管申請地點先前曾八次獲批給規劃許可作相同用途，但自上次獲批給規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/383)後，有關規劃情況出現了重大改變。二零零九年，申請地點東面約 25 米的地方有新建村屋(名為頌榮居)落成，預計往來申請地點的貨車和貨櫃車，以及在申請地點進行的

其他小型修理汽車活動，或會對鄰近居民造成不良的環境影響。環保署署長不支持這宗申請，區內的頌榮居居民及塘坑居民亦提出反對。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 34A 的規定，理由是有關規劃情況出現了重大改變，申請地點附近有住宅發展項目(即頌榮居)落成和入伙。先前的申請編號 A/NE-LYT/383 於二零零八年十月二十四日在附有條件的情況下獲得批准，由於該區當時有若干村屋正在興建，因此有關規劃許可只為期 18 個月，以便監察申請地點的情況。上述毗鄰村屋現已落成和入伙，擬議臨時私人貨車／貨櫃車場與該等村屋不相協調。此外，由於該臨時私人貨車／貨櫃車場及住宅發展項目是經由同一條狹窄通道到達，或會為附近的居民和行人帶來不良的交通影響，並會對他們構成危險。區內人士以環境和交通影響及道路安全問題為理由，強烈反對這宗申請。

88. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應一名委員的提問時表示，先前的申請編號 A/NE-LYT/383 所涉的申請用途與現時的申請用途相同，而申請的許可期限為三年。小組委員會在二零零八年十月二十四日會議上，批准申請編號 A/NE-LYT/383，但由於環保署署長及區內人士關注申請用途對申請地點附近新落成的村屋所造成的交通安全問題及環境滋擾，因此批給較短期限的規劃許可(為期 18 個月)。上述考慮因素載於申請編號 A/NE-LYT/383 的相關文件和會議記錄內。有關規劃許可附加了一項指引性質的條款，註明批給較短期限的規劃許可(為期 18 個月)，是要監察申請地點的情況。城規會於二零零八年十一月七日把小組委員會所作決定的書面通知，連同相關的小組委員會文件及會議記錄摘錄送交申請人代表。

89. 主席在回應該名委員的提問時表示，申請地點屬私人土地，因此須由土地擁有人落實該用地的劃定用途。該名委員建議倘申請人能解決該臨時私人貨車／貨櫃車場對附近居民造成的環境滋擾及交通安全問題，可就這宗申請批給短期規劃許可，以便監察申請地點的情況。另一名委員則認為現時的申請是為了把先前申請獲批給的規劃許可續期，但由於申請地點附近地區的土地用途已經改變，倘繼續批准這宗申請，便會不符合有關城規會規劃指引的規定，因此不支持這宗申請。

90. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的提問，按文件圖 A-2 所示，指出該臨時私人貨車／貨櫃車場與頌榮居居民須共用同一條區內通道，或會為附近的居民和行人帶來不良的交通影響，並會對他們構成危險。

商議部分

91. 委員普遍同意拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員審閱文件第 13.1 段所載述的拒絕理由，認為有關理由恰當。

92. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是通過鼓勵在此地帶內進行低密度康樂發展，改善指定地區的環境質素，並促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自申請地點附近有新住宅發展項目落成和入伙後，有關規劃情況出現了重大改變；以及
- (c) 由於申請地點鄰近住宅區，因此申請用途將對附近地區的發展構成不良的環境和交通影響。

[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、大埔及北區陳永榮先生及鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]

屯門及元朗區

[規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生、袁承業先生及林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/47 把劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍天恆邨停車場
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(出租剩餘泊車位予
非住戶)用途的規劃許可(申請編號 A/TSW/36)
續期三年至二零一三年五月十四日
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/47 號)

93. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會委員； |
| 茹建文先生
以地政總署
助理署長身分 | - 地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員)； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 民政事務總署署長的候補委員(民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會委員)； |
| 陳漢雲教授和
盧偉國博士 | - 房委會轄下建築小組委員會委員；
以及 |
| 鄭恩基先生 | - 其配偶為房屋署總建築師。 |

94. 小組委員會知悉曾裕彤先生、陳漢雲教授和鄭恩基先生已就未能出席會議致歉，並考慮到其他委員的利益屬直接性質，因此他們須在進行有關此議項的會議期間暫時離席。鑑於主席已申報利益，委員同意由副主席主持有關此議項的會議。

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生和盧偉國博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

95. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(出租剩餘泊車位予非住戶)用途的規劃許可(申請編號A/TSW/36)續期三年至二零一三年五月十四日。根據申請人提供的資料，由二零零九年一月至十二月，天恆邨的私家車及電單車停車位每月平均空置率分別為5%及49%，而平均總空置率為11%。其間，14個私家車停車位和九個電單車停車位出租予非住戶；
- (c) 政府部門的意見——有關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段所載的評估，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34A就規劃許可續期所訂定的規定，即自上次批給臨時許可後，規劃情況並無任何重大改變，附近地區的土地用途亦沒有改變；預料規劃許可獲續期不會在規劃上帶來不良的影響；有關的政府部門不反對這宗申請；以及擬議的三年許可有效期不超出先前批給的臨時規劃許可原來的有效期。把附屬停車場改為公眾停車場不會為該區帶來額外的交通量或令該區的環境狀況惡化。申請人指出，天恆邨的住戶可繼續優先租用停車位。由於只會將剩餘的月租停車位出租予非住戶，故此，天恆邨住戶的泊車需要不會受影響。申請人擬為規劃許可續期三年，實屬合理，這樣既可採用靈活的做法，把空置的停車位出租予非住戶，又可進一步監察住戶對停車位的需求情況。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 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，為期三年，至二零一三年五月十四日止。有關許可須附加條件，訂明天恆邨住戶可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/173 把劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗水邊圍邨停車場作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(出租剩餘泊車位予非住戶)用途的規劃許可(申請編號 A/YL/148)
續期三年至二零一三年五月十四日
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/173 號)

98. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會委員； |
| 茹建文先生
以地政總署
助理署長身分 | - 地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員)； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 民政事務總署署長的候補委員(民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會委員)； |
| 陳漢雲教授和
盧偉國博士 | - 房委會轄下建築小組委員會委員；以及 |

鄭恩基先生

- 其配偶為房屋署總建築師。

99. 小組委員會知悉曾裕彤先生、陳漢雲教授和鄭恩基先生已就未能出席會議致歉，而伍謝淑瑩女士、茹建文先生和盧偉國博士已暫時離席。鑑於主席已申報利益，委員同意由副主席主持有關此議項的會議。

簡介和提問部分

100. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(出租剩餘泊車位予非住戶)用途的規劃許可(申請編號 A/YL/148)續期三年至二零一三年五月十四日。根據申請人提供的資料，由二零零九年一月至十二月，水邊圍邨的私家車、輕型客貨車及電單車停車位每月平均空置率分別為 54%、11%及 60%，而平均總空置率為 52%。其間，40 個私家車停車位和一個電單車停車位出租予非住戶；
- (c) 政府部門的意見——有關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 段所載的評估，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 34A 就規劃許可續期所訂定的規定，即自上次批給臨時許可後，規劃情況並無任何重大改變，附近地區的土地用途亦沒有改變；規劃許可獲續期不會在規劃上帶來不良的影響；以及擬議的三年許可有效期不超出先前批給的臨時規劃許

可原來的有效期。把附屬停車場改爲公眾停車場不會爲該區帶來額外的交通量或令該區的環境狀況惡化。申請人指出，水邊圍邨的住戶可繼續優先租用停車位。由於只會將剩餘的月租停車位出租予非住戶，故此，水邊圍邨住戶的泊車需要不會受影響。申請人擬爲規劃許可續期三年，實屬合理，這樣既可採用靈活的做法，把空置的停車位出租予非住戶，又可進一步監察住戶對停車位的需求情況。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 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，爲期三年，至二零一三年五月十四日止。有關許可須附加條件，訂明水邊圍邨住戶可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。

[副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。]

[伍謝淑瑩女士、茹建文先生和盧偉國博士此時返回會議席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/661 在劃爲「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 A 分段(部分)、第 828 號、第 839 號(部分)、第 840 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/661 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關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區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。該「綜合發展區」地帶附近主要被停車場佔用，申請用途與附近的用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請(為期三年)，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實有關地帶已劃定的用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即並無接獲有關政府部門的負面意見。由於有一所民居位於有關地點以南約 35 米，因此建議附加規劃許可附帶條件限制作業時間，以紓緩可能對環境造成的影響。自二零零二年以來，小組委員會一直批准在申請地點作同類用途的先前申請。申請人已履行先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/476)涉及美化環境和保護樹木及提供滅火裝置的規劃許可附帶條件。小組委員會最近亦已批准位於同一「綜合發展區」地帶內的同類申請，以作同類的停車場用途。自批給該等先前和同類的許可後，規劃情況並無任何重大的改變，故此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年四月二十三日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業(即申請地點不得有車輛進／出／在內活動)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊未有根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的所有現有植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請(編號A/YL-HT/476)落實的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)，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六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)，在申請地點所有樹木的樹幹周圍最少一米範圍內建造路壘／矮柱，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)提交消防裝置建議(包括灑水系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍作加油用途或現時在申請地點進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物；元朗地政處保留權利，可對違例佔用政府土地的情況採取管制行動，以及根據短期豁免書編號 2901 及集體政府租契，可對在地

段上搭建的任何違例構築物採取執行管制行動；以及申請人須申請短期租約／短期豁免書，把上述違例情況納入法定管制內。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對佔用人／註冊業權人採取土地管制／執行契約條款行動。通往申請地點的車輛通道須穿越一條位於政府土地的非正式路徑，該路徑由漁業新路通往申請地點，而地政處不會保養該路徑；

- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室及儲物用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，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，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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/665 在劃為「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號(部分)、第 276 號(部分)、第 277 號(部分)、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)及第 281 號(部分)臨時露天存放貨櫃並作附屬物流用途，以及闢設車輛維修工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃拖頭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/665 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃並作附屬物流用途，以及闢設車輛維修工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃拖頭(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關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區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。雖然申請地點大部分位於「綠化地帶」內(約 84%)，但該處並無植物，大部分土地自一九九七年以來已用作露天存放貨櫃。申請用途與附近土地用途(主要作露天貯物、存放貨櫃和物流用途)並非不相協調。申請地點所剩餘的小部分土地(約 16%)已劃為「綜合發展區」地帶，由於當局仍未有任何計劃／已知規劃意向在申請地點落實該地帶的指定用途，因此以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即當局沒有接獲有關政府部門提出的負面意見。為了紓減有關發展對環境可能造成的影響，以及盡量減少與附近「鄉村式發展」地帶的接界問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、申請地點的貨櫃／物料堆疊高度，並規定申請地點的界線須從附近的「鄉村式發展」地帶後移。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年四月二十三日止。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，不得於晚上八時至翌日早上八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的任何時間，在申請地點邊緣的 5 米範圍內，所存放貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃疊放的高度；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的界線須經常從「鄉村式發展」地帶後移 50 米；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點種植的任何樹木 1 米範圍內不得存放／棄置物料；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，擬議的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)提供，而有關設施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六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點東部展開發展項目前，須事先取得規劃許可；
- (b) 在申請地點開始進行物流用途、闢設車輛／貨櫃維修工場及停泊貨櫃拖頭前，須事先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬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。申請人應申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，元朗地政處會考慮對有關擁有人採取適當的執行契約條款行動。元朗地政處不會保證申請人可獲得通行權，由屏廈路穿越私人土地前往申請地點；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須澄清排水設施圖則上以藍色標示申請地點東面界線的渠管的類別，並應顯示渠管的大小，供渠務署考慮；
- (f) 遵守環境保護署署長最新發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接申請地點的通道在屏廈路附近，而該通道位於合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」的工程範圍內。有關工程已於二零零七年十二月展開，預計二零一零年年底竣工。在屏廈路擴闊工程施工期間，進出申請地點的出入口路線或會受到影響，而申請人沒有權利因此而獲得任何補償；
- (h) 向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准；並留意消防處處長的意見，即平面圖須按比例繪製，以及在圖上清楚註明尺寸、使用性質和擬議消防裝置的位置；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，以及根據該規例第 41D 條，須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指明街道，則申請人在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請；以及
- (j) 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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/670 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 38 號(部分)、第 39 號(部分)、第
40 號(部分)、第 41 號(部分)、第 52 號 A 分段(部
分)、第 52 號 B 分段(部分)及第 53 號(部分)
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/670 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料(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，因為申請地點和通道(屏廈路和鳳降村路)附近有易受影響用途，預計有關用途會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界從交通的角度而言，對這宗申請沒有意見，條件是申請獲批後的交通量與現時狀況相比不會增加。然而，一名村民近期作出投訴，指申請地點的通道鳳降村路不適宜長車轉動。他認為該道路能讓長車安全通過但卻狹窄，未必是行人的理想步行環境；
- (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反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物

場的附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向要落實申請地點所屬地帶的指定用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為環保署署長擔心的問題可通過規劃許可附帶條件來處理，而其他相關政府部門並沒有提出負面意見。為了解決環保署署長關注的問題及紓緩任何潛在環境影響，建議訂定限制運作時間和工場活動的規劃許可附帶條件。至於運輸署助理署長／新界擔心鳳降村路沿線的行人安全問題，當局會促請申請人提醒進出申請地點的長車司機留意鳳降村路沿線的行人。先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/559)因申請人沒有履行關於設置圍欄的規劃許可附帶條件而被撤銷。倘申請獲得批准，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行條件的進度。此外，亦會告知申請人，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，任何進一步申請未必會獲從寬考慮。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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，為期三年，至二零一三年四月二十三日止，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，不得於晚上十一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的任何時間，不得在申請地點進行切割、清潔、鎔解、拆卸或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點任何樹木的一米範圍內不得存放／傾倒任何物料；
- (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/559)關設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的三個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，內容包括清理在樹木周圍傾倒的物料和雜草，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，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)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的三個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)提供，而有關設施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沒有遵守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。

114. 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有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 訂定較短的規劃許可附帶條件履行時限，是要監察申請人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，任何進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點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；此外，申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物(包括經改裝的貨櫃)納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經一條位於政府土地／私人土地的非正式路徑前往，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) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即狹窄的鳳降村路未必是行人的理想步行環境。進出申請地點的長車司機須留心行人；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的相關佈局圖則，以待核准。申請人就有關構築物制定消防裝置建議時，須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。倘申請人擬就提供某些消防裝置事宜申請豁免，須提供理據予消防處考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的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；作辦公室和工場用途的貨櫃均視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，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。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/671 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 128 約地段第 41 號(部分)、第 46 號(部分)、
第 49 號(部分)、第 50 號(部分)、第 51 號(部
分)、第 52 號 B 分段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/671 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件附錄 II、III 和 IV 的替代頁已於會前發給委員。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) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界從交通的角度而言，對這宗申請沒有意見，條件是申請獲批後的交通量與現時狀況相比不會增加。然而，一名村民近期作出投訴，指申請地點的通道鳳降村路不適宜長車轉動。他認為該道路能讓長車安全通過但卻狹窄，未必是行人的理想步行環境；
- (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反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的附近用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，

因為尚未有任何計劃／已知意向要落實申請地點所屬地帶的指定用途。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為當局並無接獲相關政府部門提出的負面意見。建議訂定限制運作時間、工場活動和存放物料種類的規劃許可附帶條件，以紓緩任何潛在的環境影響。至於運輸署助理署長／新界擔心鳳降村路沿線的行人安全問題，當局會促請申請人提醒進出申請地點的長車司機留意鳳降村路沿線的行人。由於現時這宗申請的地盤邊界與所佔用範圍並不一致，建議附加設置圍欄的規劃許可附帶條件。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 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，為期三年，至二零一三年四月二十三日止，並須附加下列條件：

- (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) 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切割、清潔、鎔解、拆卸或任何其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)電子廢料，包括但不限於陰極射線管／液晶體顯示器／電視和電腦零件；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)汽車電池；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點任何樹木的一米範圍內不得存放／傾倒任何物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/452 和 627)關設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(即二零一零年十月二十三日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，內容包括重新栽種樹木取代枯萎／消失的樹木及清除在樹木周圍傾倒的物料和雜草，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年十月二十三日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年一月二十三日或之前)提供，而有關設施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(即二零一零年十月二十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；

- (o) 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)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點南部展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 有關規劃許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的露天存放電子廢料和舊汽車電池用途或任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，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；地政處保留權利，倘發現任何違例情況，會根據短期豁免書第3101號的條件採取管制行動；申請人須申請短期租約／短期豁免書，以便把佔用政府土地和第128約地段第50號的違例構築物(包括經改裝的貨櫃)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行動／執行契約條款行動。申請地點可經一條位於政府土地／私人土地的非正式路徑前往，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) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即狹窄的鳳降村路未必是行人的理想步行環境。進出申請地點的長車司機須留心行人；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的相關佈局圖則，以待核准。申請人就獨立式貨櫃制定消防裝置建議時，須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。倘申請人擬就提供某些消防裝置事宜申請豁免，須提供理據予消防處考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的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；作辦公室和工場用途的貨櫃均視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/260 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭
第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、第 1037 號
A 分段、第 1037 號 B 分段、第 1038 號、第 1039
號、第 1040 號、第 1041 號及第 1042 號
關設臨時汽車零件批發中心及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/260 號)

簡介和提問部分

119. 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) 關設臨時汽車零件批發中心及貨倉，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」)認為，如現場運作並無涉及拆卸、維修保養、清洗、噴漆或其他工場活動，以及沒有《道路交通條例》所界定的重型貨車(超過 24 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭，申請可予以容忍；
- (d) 在法定公布期內收到毗鄰民居(麗豪軒)一名業主所提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是申請地點附近有一間老人院及多幢住宅大廈，友善街及祥康園對出的小路非常狹窄，因區內居民及老人院緣故，該通道平日已不勝負荷。如有關發展的車輛使用該通道，將會有不良後果；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為關設臨時汽車零件批發中心及貨倉(為期三年)可予以容忍。儘管發展項目不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點先前曾獲批給兩項許可(申請編號 A/YL-TT/140 及 203)，而有關用途與目前這宗申請的用途相同。申請地點並無已知的永久發展計劃。先前的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/203)因申請人未有履行有關提供消防裝

置的規劃條件而被撤銷，但申請人已在目前這宗申請夾附資料，證明已在申請地點提供妥善的消防裝置。據申請人所述，申請地點並無設立車輛拆卸工場，主要是用作臨時汽車零件批發中心及貨倉。為針對發展項目可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及申請用途所進行的活動，並在申請地點進行運作時，禁止使用重型車輛。關於公眾關注前往申請地點的車輛會使用友善街及祥康園對出的小路，須注意的是，前往申請地點會經由元朗青山公路分岔的區內道路轉入西面的車道。由於先前批給的規劃許可(申請編號A/YL-TT/203)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行條件期限，以監察履行進度。亦會提醒申請人，如再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，進一步提出申請可能不獲從寬考慮。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 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，為期三年，至二零一三年四月二十三日止。有關許可須附加以下條件：

- (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上午十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) 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、維修保養、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點進行運作時，不得使用《道路交通條例》所界定的重型貨車（超過 24 公噸重）或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年七月二十三日或之前）提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年十月二十三日或之前）提供，而有關情況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（即在二零一零年七月二十三日或之前），提交保護及保養樹木建議，而有關建議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，保護及保養樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年十月二十三日或之前）落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年七月二十三日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年十月二十三日或之前）提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (l) 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)、(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。

122. 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，應事先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現時或可能進行該宗申請並未涵蓋的其他用途（包括進行工場活動）。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃條件的進度。如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，進一步提出申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點的地段內有違例構築物（包括經改裝的貨櫃），元朗地政處會繼續處理有關申請地點的短期豁免書申請；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該部門並非／不應負責現時任何連接申請地點與元朗青山公路的車道的維修保養；
- (h) 採取環境保護署署長發出的「處理臨時用途及露天貯物用地的環境問題作業指引」所載的紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在申請地點發現有大部分樹木被剪頂，從園境保養角度而言有欠恰當。應採用良好的園藝方法，妥為保養申請地點的所有現有樹木；
- (j) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計有需要提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。文件附錄 IV 載有關於制訂消防裝置建議的詳細意見；以及
- (k) 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》，如未獲批准，現有構築物須予移走。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，所有臨時建築物須予管制。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，並須根據規例第 41D 條，提供緊急車輛通道。如申請地點並非連接闊度不少於 4.5 米的指明街道，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條在提交建築圖則階段，釐定有關發展密度。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/469 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗公庵路田寮村第 120 約地段第 2786 號 C 分段及第 2786 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/469 號)

簡介和提問部分

123. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為臨時商店及服務行業用途(地產代理)可予容忍三年。有關發展包括三個整體樓面面積約 76.8 平方米的單層構築物，其規模相對較小，而所在用地約 270 平方米。有關發展在一條公路旁，與主要具備鄉郊住宅特色且混雜着汽車修理工場和露天貯物場的附近環境並非不相協調。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在「鄉村式發展」地帶內，同類的「商店及服務行業」用途在新界豁免管制屋宇地面一層是經常准許的；至於其他商業用途，倘向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。雖然申請地點有兩宗小型屋

字申請在處理中，但地政總署沒有對申請提出反對。當局認為，身為申請地點擁有人的申請人暫時把申請地點作臨時地產代理用途，並不會妨礙該處最終用作發展小型屋宇。為了解決可能出現的環境問題，建議附加一項限制運作時間的規劃許可附帶條件。

124. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

125. 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，為期三年，至二零一三年四月二十三日止，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，不得於晚上七時三十分至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (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二十三日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，車輛出入通道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二十三日或之前)提供，而有關情況必須符合路政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二十三日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月二十三日或之前)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，排水設施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二十三日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月二十三日或之前)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二十三日或之前)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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 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)、(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；以及
- (l) 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。

126. 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取得規劃許可；
- (b) 申請地點現時的圍欄邊界須盡快修正，以配合申請地點的界線；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即地政處保留對在申請地點搭建違例構築物採取執行契約條款行動的權利。相關的地段註冊擁有人要留意申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點上繼續存在，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。通往申請地點的通道經一小塊政府土地連接公庵路。有關通道緊連一個進行中的排污工程的界線，即「元朗及錦田污水收集及排放計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」。地政處不會就該塊政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號(視乎何者適用)的最新版本，在公庵路的出入口建造車輛出入通道，以配合毗鄰地區的行人路。在地盤入口須實施足夠的排水措施，以免地面水由申請地點經車輛出入通道流往附近的公共道路和排水渠。路政署不負責保養在申請地點和公庵路之間的任何車輛通道；
- (f) 須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；
- (g) 沿申請地點的外圍種樹，以加強綠化和屏障效果；
- (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，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考文件附錄 II 所列出的規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即要清拆看來並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《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。此外，須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條提供從街道通往申請地點的途徑，以及根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條為申請地點提供緊急車輛通道。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。

議程項目 29

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、第 269 號 B 分段(部分)及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)

127. 秘書報告說，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。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意劉博士可以留席。

128. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年四月二十日要求再延期兩個月考慮申請，以便有更多時間繼續就申請與相關的政府部門作出協調。

129. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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次延期考慮這宗申請。

[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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/197 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 2341 號(部分)
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/197 號)

簡介和提問部分

130. 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) 擬議臨時物流中心(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，因為申請地點東鄰、南鄰、西鄰和附近有易受影響設施(住宅用途)，預計

有關發展會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從保護樹木的角度而言對申請有所保留，因為申請地點若干部分有很多狀況大致良好的成齡樹。申請人沒有提供資料，以證明有關發展可以避免砍伐樹木及現有樹木可以妥為保留；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請人沒有提出有力的規劃理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關地區主要屬鄉郊性質，申請地點東邊、南邊和西邊有村屋及常耕和休耕農地，因此，擬議物流中心與附近的鄉郊用途和村屋不相協調。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有同類用途曾獲批給規劃許可，而當局亦接獲了環保署署長和漁護署署長提出的負面意見。申請人並無隨申請附上任何技術評估／建議，以證明擬議物流中心不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。此外，物流用途如在並非規劃作此用途的地區擴散，會令鄉郊環境質素下降及造成負面的環境影響。申請人引述了 24 宗獲批准在城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 3 類地區內作露天貯物或港口後勤用途的申請。在所引述的 24 宗個案中，23 宗涉及的地方位處藍地及亦園分區計劃大綱圖的界線以外。而這些位於其他分區計劃大綱圖的 23 宗申請涉及六塊用地。大致說來，該等用地獲批准作露天貯物／港口後勤用途，主要是由於政府部門沒有提出負面意見；沒有涉及重大的影響以及與附近的土地用途彼此協調。現時這宗申請與上面引述的申請不同，因

為先前當局並沒有就露天貯物／港口後勤用途批給許可；有政府部門提出負面意見，而且有關用途與附近土地用途不相協調。申請人所引述編號 A/TM-LTYY/160 的申請，在同一分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶，但該宗申請僅涉及兩個私家車停車位和一個用來存放傢俬和其他物品的貨櫃，並非作露天貯物／港口後勤用途。在同一「住宅(丁類)」地帶內並沒有作物流中心或港口後勤用途的同類申請曾獲得批准。就此而言，如批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 委員大致同意應拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，認為這些理由恰當。

133. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近地區的整體鄉郊特色不相協調，與申請地點東面、南面和西面的住宅和農業用途尤其不協調；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前並沒有同類用途曾獲批給規劃許可；有政府部門就環境和保護樹木方面提出

負面意見；以及申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

議程項目 31

[閉門會議]

134. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 32

其他事項

135. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。