

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一一年五月六日下午二時三十分舉行的
第 440 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
張少猷先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳家樂先生

副主席

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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二零一一年四月十五日 第 439 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」)二零一一年四月十五日第 439 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年四月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列四份分區計劃大綱草圖：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H3/25)；
- (b) 尖沙咀分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K1/26)；
- (c) 石硤尾分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K4/25)；
以及
- (d) 掃管笏分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TM-SKW/11)。

3. 秘書表示，核准西營盤及上環分區計劃大綱圖一事已於二零一一年四月十五日在憲報上公布，而核准其餘三份分區計劃大綱圖一事則於二零一一年五月六日在憲報上公布。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/18 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大嶼山梅窩鹿地塘村梅窩第3約政府土地
關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-MWF/18號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠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) 擬關設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (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) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，由一羣共22名的區內居民提交，表示反對這宗申請。他們認為有關的電力組合式變壓站會產生電磁場／輻射，因此，擬議的發展項目會對健康構成潛在的影響。該變壓站應設於距離住宅區更遠的地方；以及

[鄭心怡女士、陳漢雲教授和茹建文先生此時到達參加會議。]

(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。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬闢設的變壓站是必要的公用事業設施，目的是改善現有鄉村的供電情況，以及供電予鹿地塘村未來的發展項目。申請人表示，根據近期的電力負荷記錄，有迫切需要闢設擬議的變壓站，以配合鄉村發展；
- (ii) 擬闢設的變壓站規模細小，面積為 11.95 平方米，建築物高度約為 3 米，與周邊「鄉村式發展」地帶的環境並非不相協調，應不會對這些周邊地區造成嚴重的不良影響。為了減低擬議發展項目造成的視覺影響，建議附加一項規劃許可條件，規定申請人要提交並落實美化環境建議，為申請地點及其周邊地方提供有效的植物屏障；
- (iii) 申請地點有一條車輛通道，亦有足夠空間應付運作需要，而且能符合電壓降和其他設計方面的要求，所以適合用作闢設擬議的變壓站。申請地點接近鹿地塘村外圍，與該村的鄉村範圍有一段距離，所以該村的村代表也贊成變壓站設於這個位置；以及
- (iv) 對於有公眾意見提及健康和變壓站位置的問題，申請人已清楚指出，中華電力公司的變壓站和電路網是完全遵照國際幅射防護協會和國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)的指引運作。衛生署署長表示，據世界衛生組織(下稱「世衛」)所述，倘按照防護委員會所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。機電工程署署長亦表示，該署在電力組合式變壓站進行常規視察和事故調查時，會定期量度電磁場。就公眾接觸到的電源頻率而言，該署進行常規視察時所量度到的電磁場全部均遠低於防護委員會的指引所頒布的上限。儘管如此，當局仍建議申請人遵從防護委員會的相關指引。此外，鹿地塘

村的村代表贊成擬設變壓站的位置，而政府部門亦沒有提出反對／負面意見。建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人要就發展項目栽種植物作為屏障，以減輕負面影響。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 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二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，在申請地點及周邊地方提供有效的植物屏障，並要取得有關當局的同意，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意離島地政專員的意見，申請人須申請短期租約，以進行擬議的用途。此外，亦要盡量避免影響申請地點南鄰現有的一棵樹。倘無法避免影響而要把該棵樹移植他處，須向離島地政處提出理據，請准伐樹；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點僅能經緊急車輛通道前往。倘這項裝置須使用建築車輛，須就車輛通道的詳細安排徵詢所涉部門和區內人士的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘能略為改動擬議變壓站的位置，便可避免要移植現有的那棵樹。為了令擬用不銹鋼建造的變壓站與該區的鄉郊村落發展特色更為協調，申請人應研究擬議變

壓站採用的建築材料和設計。擬議的變壓站若採用簡單的結構及柔和的顏色，或有助融入鄉郊環境；

- (d) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，倘遵守防護委員會所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世衛亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻照的影響；
- (e) 電力組合式變壓站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定實際情況符合防護委員會的指引，並須把報告提交機電工程署署長審閱；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，包括關於火警偵測系統和手提滅火筒的規定。在安排緊急車輛通道方面，申請人須遵守屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，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》。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。葉女士此時離席。]

[葉滿華先生此時到達參加會議。]

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-HC/186 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的
西貢蠔涌第247約地段第116號、第117號、第118
號、第119號餘段、第120號A分段、第120號餘段
及毗連政府土地闢設動物寄養所(狗房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/186號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的動物寄養所(狗房)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長並不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的發展項目不會對交通造成不良影響。鑑於輕型貨車、私家車和運送員工和狗隻來往申請地點的穿梭巴士的上落處均會設在申請地點內，因此，對於交通影響評估報告預計交通量不會增加，他並不同意。此外，他指出蠔涌路通往申請地點的路段是單線雙程路，不適宜中型／重型貨車行走；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請。申請書雖表明擬議的發展項目會涉及氣味和水質的問題，但申請人卻未有證明環境不會受到不良影響。環保署署長亦表示關注附近居民所面對的噪音滋擾，特別是當背景噪音較低時，狗吠聲的滋擾特別嚴重。對於申請人建議設置污水處理廠及再用經處理的廢水，由於申請地點位於水務署的集水區內，擬議的污水處理廠的排放物必須符合根據《水污染管制(修訂)條例》所制定的《污水標準技術備忘錄》所訂明的嚴格

排放標準。此外，根據《環境影響評估條例》，「對從處理廠流出並經處理的污水進行再使用的活動」乃指定工程項目，必須先取得環境許可證，處理廠才可興建及運作；以及

- (iii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點侵佔了水務署的上段間接集水區，擬議的發展項目很可能會增加集水區水質受到污染的風險。申請人並沒有提供任何文件或監察報告，以證明擬議的系統能處理污水，而且在性能、成效和操作方面能符合法定標準；
- (d) 在公布這宗申請和其進一步資料的法定期內，當局共收到五份公眾意見書。其中由創建香港提交的意見書反對這宗申請，理由是申請地點超過 50%劃為「綠化地帶」，倘批准這宗個案，會立下不良先例。另外四份意見書分別由香港觀鳥會、村代表和附近的居民提交，亦表示反對這宗申請，反對理由包括污染環境、對公共衛生造成不良影響、引致生態和噪音問題及會對蠔涌路的交通造成不良影響；以及

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」和「康樂」地帶的規劃意向，而申請書內並沒有提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向；
 - (ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，當局只會在特殊情況下才考慮批准在「綠化地帶」內進行發展項目，而且有關項目還要有非常有力的規劃理據支持，本身亦不得是污染源頭。環保署署長並不支持這宗申請，因為申請書內既沒有資料關於如何處理潛在的氣味和水質問題，亦沒有提及擬議的發展項目在運作時對附近居民構成的噪音

滋擾應如何解決，特別是當背景噪音較低時，狗吠聲的滋擾特別嚴重；

- (iii) 申請地點位於上段間接集水區內，但申請人未能證明擬議的發展項目不會對集水區的水質造成不良影響。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展項目很可能會增加集水區水質受到污染的風險；
- (iv) 運輸署署長並不支持這宗申請，因為申請人未能在交通影響評估報告內證明擬議的發展項目不會對交通造成不良影響；以及
- (v) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」和「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」和「康樂」地帶的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。「康樂」地帶的規劃意向是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離這些規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為發展項目本身是污染源頭。申請書未

能證明擬議的發展項目不會對周邊地區構成噪音和氣味滋擾，以及影響這些地區的水質；

- (c) 擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明該項目不會對集水區的水質造成不良影響；
- (d) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」和「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體的天然環境質素下降。

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/190 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第244約地段第409號
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/SK-HC/190號)

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，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) 政府部門的意見詳載於文件的附錄 IV，當中要點列述如下：

- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。擬建的屋宇與天然河流最接近之處，相距少於兩米。不過，申請人並沒有在申請書中提供足夠資料，以證明能紓緩對該河流及河岸地區的潛在影響。此外，申請地點長滿雜草，又接近一塊常耕農地。由於申請地點旁邊有清澈的河流及車輛通道，把申請地點恢復用作露天耕種、苗圃或溫室的潛力頗高；

- (ii) 水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)均反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區，沒有設置污水渠。水務署總工程師／發展(2)亦表示，申請人建議設置的「蓄糞池」，從運作的角度而言，不能接受；以及

- (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示新界豁免管制屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會引致交通量大增，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成很大的負面影響。不過，這宗申請畢竟只涉及興建兩幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；

- (d) 當局在法定公布期內共收到 44 份公眾意見書，其中 40 份由西貢之友、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、區內村民及市民提交，表示反對這宗申請。其餘四份意見書則由一名西貢區議員、區內村民及一名市民提交，就這宗申請提出了一些他們關注的問題。反對者提出反對的理由主要有關水質、廢物、空氣及噪音污染；水浸風險；鄉村通道爭議；非法傾倒建築廢料；對蠓涌河下游、雀鳥及蜻蜓棲息地、具特殊科學價值地點和附近郊野公園生態所造成的影響；「農業」地帶的規劃意向；缺乏符合可持續發展原則的鄉村藍圖，以規劃基礎設施、公用設施、康樂設施及公共空間；對居住環境及

居民福祉所造成的不良影響；健康及社會問題；保留農業用途；以及為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請不符合「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」，因為擬議發展項目位於下段間接集水區，該處沒有公共污水渠。水務署總工程師／發展(2)和環保署署長反對這宗申請，因為擬議發展項目不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水系統。申請人並無提供資料，以證明集水區的水質不會受到影響；
 - (ii) 申請地點距離一條天然河流約一米，而擬建的新界豁免管制屋宇與該河流最接近之處相距則少於兩米。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請書內並無提供足夠資料，以證明能夠處理對該河流及河岸地區的潛在影響；以及
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為如批准在「鄉村式發展」地帶外進行新界豁免管制屋宇發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成很大的負面影響。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當，有關理由是：

- 這宗申請不符合「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」，因為擬議發展項目位於集水區內，但申請人未能證明擬議發展項目不會影響集水區的水質。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/191 在劃為「綠化地帶」的
西貢界咸第249約地段第761號的毗連政府土地
關設附屬於屋宇的臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/191號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 附屬於屋宇的臨時私人花園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點侵佔了水務署的上段間接集水區，而私人花園很可能會增加集水區水質受到污染的風險；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而該處並沒有公共污水渠；
 - (iii) 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。建造私人花園時，並沒有在地面種植多少永久性植物，而是在已鋪築的地面和木製地台上放置盆栽植物。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「綠化地帶」內有更多同類的申請。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的環境質素下降；以及

- (iv) 漁農自然護理署署長表示，據實地視察所見，該私人花園看來已建成一段時間，邊界現有些樹叢，包括本地和外來品種，但未能確定這宗申請是否涉及違例發展。基於現場目前的狀況，加上申請人在申請書內表示不會伐樹，若然當局認為這宗申請有理據支持，他對這宗申請並無很大意見；不然，批准這宗申請，便會立下不良先例，產生鼓勵作用，導致將來出現不當的行為；

- (d) 當局在法定公布期內收到三份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別由創建香港、界咸村的村代表和區內村民提交，主要的反對理由涉及「綠化地帶」的規劃意向、缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖、立下不良先例、供水喉管和灌溉渠的保養問題和通往其他地段的通道問題；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 現有的私人花園已鋪築地面及設有圍欄，涉及非法佔用位於「綠化地帶」的政府土地。申請的用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請書內並沒有提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

 - (ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，當局只會在特殊情況下才考慮批准在「綠化地帶」內進行發展項目，而且有關項目還要有非常有力的規劃理據支持。申請地點是政府土地，過往長滿植物，只因進行了地盤平整工程以興建小型屋宇，才變成已平整的土地，故此並沒有有力的規劃理據，支持把這塊政府土地用作私人花園；

 - (iii) 申請地點位於上段間接集水區內，但申請人未能證明該私人花園不會對集水區造成不良影響。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為私人花園很可能會增加集水區水質受到污染的風險。

環保署署長亦反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而該處並沒有公共污水渠；以及

- (iv) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 該私人花園位於集水區內，令人關注會增加集水區水質受到污染的風險；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士、丁雪儀女士及曾志宗先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/5 及 6 號)

A/DPA/NE-HH/6 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/5 及 6 號)

17. 秘書報告，二零一零年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》(下稱「草圖」)，為期兩個月，以供公眾查閱。兩宗申請涉及的地點均位於海下發展審批地區草圖上劃作「非指定用途」的用地。在展示該圖期間，共接獲 18 份申述，其中一份反對把整份海下發展審批地區圖所涵蓋的土地劃作「非指定用途」用地，並建議把某地區(包括申請地點在內)由「非指定用途」用地改劃為「鄉村式發展」地帶。另有一份申述亦反對劃設「非指定用途」用地，並建議把整個地區劃為郊野公園。城規會於二零一一年四月八日考慮各份申述的內容後，決定不接納申述，當中包括上述兩份申述。稍後，草圖(把申請地點劃作「非指定用途」用地)連同不獲城規會接納的所有申述會一併提交行政長官會同行政會議，以作出最後決定。如行政長官會同行政會議決定接納申述的意見，根據《郊野公園條例》(第 208 章)把整個地區劃為「郊野公園」，則所有用途和發展(包括小型屋宇發展)均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意。

18. 秘書報告，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)最近表示，「在行政長官會同行政會議決定該區應否劃為郊野公園的一部分前，現時城規會應可考慮小型屋宇的申請。」漁護署署長亦表示，如有需要，他會從郊野公園的觀點就小型屋宇的申請提供意見。由於須聽取漁護署署長從郊野公園的觀點就這兩宗小型屋宇申

請提出的意見，因此，規劃署建議小組委員會延期至漁護署署長就擬議的小型屋宇發展項目提出意見，才考慮這兩宗申請。

19. 經商議後，小組委員會決定延期至漁護署署長就擬議的小型屋宇發展項目提出意見，才就這兩宗申請作出決定。

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/428 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨村第 7 約地段第 11 號 N 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/428 號)

簡介和提問部分

20. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員及水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為申請地點完全在泰亨村的「鄉村範圍」外。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，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。雖然申請地點目前是沒有植物的空置土地，但於二零零九年十二月拍得的航攝照片顯示，有關的「農業」地帶內的植物被大量清除，而這些干擾已破壞了珍貴的景觀資源。因此，倘批准這宗申請，很可能會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致景觀質素進一步下降；

- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，意見書由毗連申請地點的第 7 約地段第 10 號和第 48 號的其中一名業主提交。該名業主擔心擬議的發展項目會對其土地造成不良影響，因為毗連的發展項目由同一發展商負責發展，而該發展項目曾造成不良影響；
- (e) 大埔民政事務專員表示，倘在擬建屋宇西鄰的行人徑設置圍欄，村民或會對申請有意見。擬議發展項目可能會阻礙的行人徑並非由大埔民政事務處負責興建或維修保養；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點位於泰亨村北面邊緣，約有 96% 位於「農業」地帶內，而從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 擬議的小型屋宇發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於泰亨村的「鄉村式發展」地帶外及大埔的認可鄉村的「鄉村範圍」外。此外，在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內，用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。由於申請地點完全位於泰亨村的「鄉村範圍」外，故此大埔地政專員及水務署總工程師／發展(2)並不支持這宗申請；
 - (iii) 雖然申請地點位於上段間接集水區內，但當局建議在申請地點側設置公共污水收集系統。因此，只要擬建的屋宇在入伙前先接駁至將來會鋪設的公共污水渠，環境保護署署長便不反對這宗申請；以及
 - (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為有關的「農業」地帶內有大量植物已被清除，而且倘

批准這宗申請，很可能會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，進一步降低該區的景觀質素。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於泰亨村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；此外，在泰亨村的「鄉村式發展」地帶內，用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

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-LT/416 擬在劃為「農業」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」用地的
大埔林村林錦公路第 16 約地段第 228 號、
第 230 號、第 231 號及毗連政府土地
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/416A 號)

簡介和提問部分

23. 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——申請人並非原居村民，他聲稱地段第 228 號約有 0.03 英畝(約 121.4 平方米)的土地屬可建屋類別(有關土地大部分位於顯示為「道路」用地的範圍內)，但他先前提出在地段第 228 號進行重建的建議被屋宇署拒絕，理由是有關建議不符合該地段所在的用途地帶的劃分；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)——申請人建議交出地段第 228 號及第 231 號當中劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」用地的一部分土地，以換取當局從「農業」地帶批出相同面積(約 238 平方米)的政府土地，讓他興建擬議的兩幢三層高的新界豁免管制屋宇，規模與小型屋宇相同，整體總樓面面積約為 364 平方米；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中重點列述如下：
 - (i) 大埔地政專員指出這宗申請由非原居村民提出，涉及興建兩幢新界豁免管制屋宇。根據新界小型屋宇政策，地政專員不會考慮由非原居村民提出的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請。此外，凡擬在「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇而提出的換地申請，若屬非小型屋宇個案，地政專員通常都不會接納；
 - (ii) 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，因為申請地點部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點位於林村谷內其中一條鄉村的外圍，該處一片鄉

郊氣色，景觀頗多樣化，環境清幽。申請地點是休耕農地，草木叢生。申請地點內的植物可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區。倘批准這宗申請，會為區內的同類小型屋宇申請立下不良先例，當一個個小型屋宇在該區發展，長此下去，難免有損該區優美的鄉郊景致及降低現有景觀質素；以及

- (iv) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為擬議發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。擬建的新界豁免管制屋宇不應位於顯示為「道路」的用地，即使現時並沒有計劃擴闊該段林錦公路亦然。不過，考慮到申請人建議交出地段第 228 號一部分顯示為「道路」的土地及地段第 231 號一部分屬非建築用地的土地，他認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。此外，他不支持設置四個泊車位的建議，有關建議應根據《香港規劃標準與準則》審議；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議發展項目與該區的規劃意向和特色不相協調；該區缺乏符合可持續發展原則的優質設計藍圖；以及倘沒有一個符合可持續性發展原則的發展藍圖，便批准再作發展，會令生活環境變差，以致影響居民的福祉，更會造成健康和社會問題；
- (e) 大埔民政事務專員表示，位於地段第 231 號的通道並非由大埔民政事務處興建和負責維修保養。倘申請人計劃設置圍欄隔開該通道，應與受影響的村民商討，並為他們提供另一條通道；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，有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請人並非原居村民，他聲稱大部分位於顯示為「道路」用地的地段第 228 號，約有 0.03 英畝（約 121.4 平方米）的土地屬可建屋類別，但他先

前提出在地段第 228 號進行重建的建議被屋宇署拒絕，理由是有關建議不符合該地段所在用途地帶的劃分。運輸署署長表示，擬建的新界豁免管制屋宇不應位於顯示為「道路」的用地，即使現時沒有計劃擴闊該段林錦公路亦然；

- (ii) 雖然申請地點位於較寮下及坑下莆的「鄉村範圍」內，但大埔地政專員指出，凡擬在「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇而提出的換地申請，若屬非小型屋宇個案，大埔地政處通常都不會接納。雖然大埔地政專員指出，某些記錄顯示地段第 228 號有部分可能屬可建屋類別，但地段內哪些地方具建屋權利及有何發展限制，仍有待進一步查核。這方面的土地事宜不屬城市規劃委員會的職權範圍，所以不能確定申請人是否有權在申請地點興建新界豁免管制屋宇，以及即使他有此權利，又是否表示他可按建議興建兩幢三層高、總樓面面積約為 364 平方米的新界豁免管制屋宇，並設置四個泊車位。有一點須留意的是，申請人所引用的《香港規劃標準與準則》有關泊車位的標準，是針對一般住宅發展項目，並不適用於新界豁免管制屋宇；
- (iii) 擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，因為申請地點約有 73% 位於「農業」地帶內，而擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)的覆蓋範圍亦完全位於此地帶內。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為區內的同類小型屋宇申請立下不良先例，這樣難免有損該區優美的鄉郊景致及降低現有景觀質素。即使申請人可提供理據，清楚證明他有權興建兩幢新界豁免管制屋宇，符合有關當局的要求，他也未能證明為何該兩幢屋宇不能建於他本人的地段(即地段第 228 號、第

230 號及第 231 號)。這些地段位於顯示為「道路」的用地以外，要是兩幢屋宇建於這些地段，便不須佔用政府土地。有關的政府土地長有天然植物，較為接近河流，與周圍地區的現有發展項目距離較遠；以及

- (v) 申請人提及申請地點南鄰劃為「農業」地帶的地段第 232 號現有一幢新界豁免管制屋宇，該屋宇於一九八二年獲大埔地政專員發出建屋牌照。由於該幢新界豁免管制屋宇早於一九九零年八月三十一日林村分區計劃大綱圖生效前已經存在，所以屬於「現有用途」，除非其用途有變或建築物進行重建，否則可繼續留在原地。因此，在考慮現時這宗申請時，不能把該幢位於地段第 232 號的新界豁免管制屋宇作為同類個案或先例參考。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當，有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向；
- (b) 申請人未能在申請書內證明為何擬議發展項目不能在他本人的私人地段內進行，以避免佔用政府土地，有關的政府土地上長有天然植物，可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為區內擬興建屋宇的同類申請立下不良先例，對該區現有的優美鄉郊景致造成不良影響。

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-LT/417 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村
第19約地段第161號A分段餘段(部分)及
第8約地段第1283號B分段(部分)
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/417 號)

簡介和提問部分

26. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)是渠務署提出的發展項目，涉及一幢總樓面面積約 53.7 平方米、高約 4.55 米的單層建築物，該建築物將設於一個升高了的平台上，平台三邊約高 2.3 米。為容納地底的泵水設施，擬議的發展項目須進行挖土，深度最多為 4.3 米；
- (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) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也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 10 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 據申請人所述，擬建的污水泵房是林村谷污水收集系統工程計劃的一部份，而且是必要的設施，作用是收集低窪地區的鄉村所產生的污水，並把

污水輸往擬議的林錦公路污水幹渠，然後再輸往大埔污水處理廠，以便妥善處理和排放。林村谷污水收集系統工程完成後，可望減輕林村谷未敷設污水設施地區的水質污染問題，使該區的生活環境得以改善。申請人經考慮同一「農業」地帶內的另外兩個地點後，認為申請地點更為可取，因為這個地點既符合技術上要求，亦獲相關的村民和土地擁有人接受；

- (ii) 泵水設施會建於地底一個密閉的混凝土構築物內，亦會安裝除臭設備，控制擬建污水泵房所產生的氣味。據申請人表示，實施紓緩措施後，擬議的污水泵房在興建和運作階段，應不會對附近易受影響的設施造成噪音、氣味和其他環境方面的問題。雖然申請地點位於集水區內，但申請人已備有紓減影響和應變的方案，例如，污水泵房會設置緊急貯存缸，盡量減低污水溢往周邊地區的風險。因此，環境保護署並不反對這宗申請。至於水務署，只要規劃許可附加文件附錄 II 所詳載的條件，亦不反對這宗申請；
- (iii) 擬議的泵房高 4.55 米，與周邊的低矮村屋和現有的景觀特色並非不相協調。預計擬議的發展項目不會對景觀資源造成嚴重的不良影響，而且申請人亦已提出美化環境的安排，以紓減有關建築物和 2.3 米的護土牆的潛在視覺影響，因此，只要規劃許可附加條件，規定申請人提交並落實美化環境建議，總城市規劃師／城市設計及園境便不反對這宗申請；
- (iv) 從農業的角度而言，雖然申請地點位於「農業」地帶內，但漁農自然護理署考慮到擬建的污水泵房是公用事業設施裝置，覆蓋範圍亦不大，因此對這宗申請並沒有意見；以及
- (v) 申請人已諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會、林村谷鄉公所、相關的村代表和區內村民，他們普遍支持進行擬議

的污水收集系統工程計劃，亦不反對擬議污水泵房的位置。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 運輸署張少猷先生建議修訂文件第 11.2 段所載的指引性質條款(e)項，補述現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。委員表示同意。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請按簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行有關的建造工程，然後再申請永久批撥政府土地，讓污水泵房能佔用申請地點；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須全面落實其建議的紓緩措施，以紓緩擬議的發展項目在興建和運作的階段對環境所造成的不良影響；
- (d) 遵守水務署總工程師／發展(2)提出的條件，有關的條件詳載於文件附錄 II；
- (e) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在周邊的花槽要種植樹木而非棕櫚和竹類植物，樹木的高度不得少於三米。此外，還要提交正式的美化環境建議，內附擬種樹木的品種、大小和一般間距等詳細資料，以供進一步審核；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若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。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，須闢設通往擬議發展項目的緊急車輛通道；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/418 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村下田寮下
第19約地段第1543號(部分)及第1545號(部分)
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/418 號)

簡介和提問部分

31. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)是渠務署提出的發展項目，涉及一幢總樓面面積約 99 平方米、高約 4.55 米的單層建築物，以及一個單層的消防設備存放亭，總樓面面積約 6 平方米、高約 2.8 米。為容納地底的泵水設施，擬議的發展項目須進行挖土，深度最多為 5 米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合把該區劃為「農業」地帶的規劃意向；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。有關評估撮錄如下：

- (i) 據申請人所述，擬議的污水泵房是林村谷污水收集系統工程計劃的一部份，而且是必要的設施，作用是收集地勢較為平坦的地區的鄉村所產生的污水，並把污水輸往擬議的林錦公路污水幹渠，然後再輸往大埔污水處理廠，以便妥善處理和排放。林村谷污水收集系統工程計劃完成後，可望減輕林村谷未敷設污水設施地區的水質污染問題，使該區的生活環境得以改善。申請人經考慮同一「農業」地帶內的另外三個地點後，認為申請地點更為可取，因為這個地點既符合技術上要求，亦獲相關的村民和土地擁有人接受；

- (ii) 泵水設施會建於地底一個密閉的混凝土構築物內，亦會安裝除臭設備，控制擬建污水泵房所產生的氣味。據申請人表示，實施紓緩措施後，擬議的污水泵房在興建和運作階段，應不會對附近易受影響的設施造成噪音、氣味和其他環境方面的問題。雖然申請地點位於集水區內，但申請人已備有紓減影響和應變的方案，例如，污水泵房會設置緊急貯存缸，盡量減低污水溢往周邊地區的風險。因此，環境保護署並不反對這宗申請。至於水務署，只要規劃許可附加文件附錄 II 所詳載的條件，亦不反對這宗申請；

- (iii) 擬議的泵房與周邊的環境並非不相協調，預計擬議的發展項目不會對景觀資源造成嚴重的不良影響。申請人已提出美化環境的安排，紓減有關建築物可能會造成的視覺影響。只要規劃許可附加條件，規定申請人提交並落實美化環境建議，總城市規劃師／城市設計及園境便不反對這宗申請；

- (iv) 對於有公眾意見認為擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，因而反對這宗申請，從農業的角度而言，漁農自然護理署署長考慮到擬議的污水泵房覆蓋範圍不大，因此對這宗申請並沒有意見；以及

- (v) 申請人已諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會、林村谷鄉公所、相關的村代表和區內村民，他們普遍支持進行擬議的污水收集系統工程計劃，亦不反對擬議污水泵房的位置。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 爲了納入運輸署的意見，鄭禮森女士建議修訂文件第 11.2 段所載的指引性質條款(e)項，補述現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。委員備悉這項修訂。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請按簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行有關的建

造工程，然後再申請永久批撥政府土地，讓污水泵房能佔用申請地點；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須全面落實其建議的紓緩措施，以紓緩擬議的發展項目在興建和運作的階段對環境造成的不良影響；
- (d) 遵守水務署總工程師／發展(2)提出的條件，有關條件詳載於文件附錄 II；
- (e) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交正式的美化環境建議，內附擬種樹木的品種、大小和一般間距等詳細資料，以供進一步審核；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若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。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，闢設通往擬議發展項目的緊急車輛通道；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在

供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/486 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔黃宜坳村第 32 約地段第 637 號
關設郊野學習／教育中心
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/486 號)

簡介和提問部分

36. 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) 擬關設的郊野學習／教育中心；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請書未能證明擬建的構築物不會對現有的樹木造成不良影響，以及有關的工程(包括地盤清理)不會嚴重破壞林地樹木、本土植物等景觀資源。擬議的發展項目或會為發展侵入「綠化地帶」立下先例，使現有的天然樹木遭受砍伐；
- (d) 在法定公布期內接獲由創建香港和當地居民所提交的四份公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由如下：申請地點劃為「綠化地帶」；申請人沒有提供資料，說明如何在施工期間和完工後保護和管理樹木，亦沒有提交樹木補償種植計劃；批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及發展項目會影響申請地

點以東祖墳的風水和毗連第 96 號地段未來的發展。他們也關注附近沒有公共停車位供應，擬議的發展項目可能會對交通造成不良影響；建造工程會危及現有學校學生的安全；以及擬建的建築物可能會改為住宅用途；

(e) 大埔民政事務專員表示，大埔民政事務處不會負責興建或維修保養擬連接申請地點的行人徑；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於黃宜坳，構成連綿不斷的山坡的一部分，這些山坡林木茂盛，劃為「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。按照申請人所提供的資料，擬設的教育中心會在週末開課，教授小孩、中年人和老人中醫藥和健康飲食習慣的一般知識。有關建議涉及建造一座兩層高建築物，覆蓋面積為 144 平方米，樓面面積為 288 平方米，並設有一條行人通道，從現有的行人路穿越草木茂密的未批租／未撥用的政府土地，連接申請地點。申請書並無提出充分的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，亦無解釋為何不能在一般建築物中進行擬議的活動；以及

(ii) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才會考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展項目的設計和布局應與周圍環境配合，而進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，或破壞周圍環境的景觀。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請書並無提供資料，以證明擬議建築物、行人通道和地盤平整的工程不會對現有的樹木造成不良影響，並且不會嚴重破壞林地樹木、本土植物等景觀資源。由於根據一般推

定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此，批准擬議的發展項目，或會為發展侵入「綠化地帶」立下先例，令更多現有的天然樹木進一步遭受砍伐，影響「綠化地帶」的美化價值。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。該意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書並無提出充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請書並無提供資料，以證明擬議的發展項目不會廣泛砍伐現有的天然樹木，並影響現有的天然景致；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類的發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境和景觀的質素下降。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/489 擬在劃為「綠化地帶」的大埔泮涌新村第22約地段第939號A分段及第939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/TP/489號)

簡介和提問部分

39. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點少於50%位於泮涌新村的「鄉村範圍」內。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。申請地點在「綠化地帶」邊緣一個斜坡的底部。該斜坡是分隔鄉郊和市區部分的緩衝區。因此，位於斜坡上擬議興建的兩幢小型屋宇，與周圍的景觀特色並不協調。此外，擬議的用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，會為區內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍擴展，令「綠化地帶」的景觀質素下降。此外，要發展擬議項目，須進行斜坡平整工程，但申請人卻沒有提供資料，證明斜坡工程和地盤平整工程不會對斜坡的穩定程度或附近的植物造成嚴重的不良影響；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合該區所屬地帶的規劃意向，也與該區的特色不相協調，而且該區亦無符合可持續發展原則的發展藍圖和優質的設計。如未有符合可持續發展原則的發展藍圖，便批准作進一步發展，會對生活環境和居民的福祉造成不良影響，更會造成健康和社會問題；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。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建的屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶外，而且擬建屋宇少於 50% 位於有關鄉村的「鄉村範圍」內。倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，除非情況非常特殊，否則申請通常不獲批准。就這宗申請而言，申請人未有提出有力理據，以支持其申請。大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的屋宇少於 50% 位於「鄉村範圍」內；
- (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (iii) 申請地點位於長有草木的山坡底部，毗鄰一所位於「政府、機構或社區」地帶的學校。該山坡在「綠化地帶」的邊緣，是分隔山邊與「政府、機構或社區」地帶的緩衝區。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，因為擬建的兩幢屋宇與周邊的景觀特色不相協調。進行擬議的發展項目難免要進行斜坡平整工程，但申請人卻沒有提供資料，證明地盤平整工程和斜坡工程不會對斜坡的穩定程度或附近的植物造成嚴重的不良影響。倘批准這宗申請，會為區內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍擴展，降低「綠化地帶」的景觀質素。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建的屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶外，而且擬建的屋宇少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內；
- (c) 申請書內沒有提供資料，證明擬議發展項目的地盤平整工程和斜坡工程不會對斜坡的穩定程度或附近的植物造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類的發展立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的天然環境質素下降。

[民政事務總署曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/490 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 557 號 E 分段、第 558 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/TP/490 號)

簡介和提問部分

42. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇只有少於 50% 位於「鄉村範圍」內，並完全位於「鄉村式發展」地帶外。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。申請地點位於山麓下一幅長滿樹木的山坡上，擬建屋宇的覆蓋範圍大部分位於「綠化地帶」內。要建造擬議的建築地台，須削切斜坡，並須興建一幅最高為 3.5 米的擋土牆。由於建造工程及地盤平整工程很可能會導致更多草木茂密的山坡受到干擾，並侵佔「綠化地帶」，所以擬議發展項目與現有景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，會為區內同類的小型屋宇申請立下不良先例，有違劃設「綠化地帶」的目的，亦使環境出現不利因素，妨礙保護現有的林木區。此外，從城市設計及視覺的角度而言，他對這宗申請亦有所保留。擬建的小型屋宇連同建築地台及擋土牆，體積龐大，十分礙眼。申請人須證明是否有其他方案可以把這些建築物的體積縮小，以減低擬議發展項目(包括建築地台)在視覺上對周圍地區所造成的潛在影響；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，其中一份由香港觀鳥會提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於半天然山坡上，擬議發展項目會導致棲息地質素下降，對生物多樣性造成不可補救的影響，並會影響毗鄰一棵大型樟樹。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示擔心該棵樟樹會受損害，故此建議對削切斜坡及建築工程加以適當的限制，規定挖土工程位置必須遠離重要的樹根範圍，並在滴水線下劃設有效的樹木保護範圍；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。有關評估撮錄如下：

(i) 擬建的小型屋宇不符合「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」，因為屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下黃宜坳的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。若申請發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，除非情況極為特殊，否則有關申請通常不獲批准。有見及此，大埔地政專員不支持這宗申請；

(ii) 擬議發展項目涉及大規模的地盤平整工程，須削切天然斜坡及清除現有植物。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人須提交土力規劃檢討報告，評估擬議發展項目在土力工程上是否可行，並須向屋宇署提交地盤平整工程圖則。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為建造擬議的小型屋宇及進行連帶的地盤平整工程，很可能會導致更多草木茂密的山坡受到干擾，並侵佔「綠化地帶」。此外，從城市設計及視覺的角度而言，他對這宗申請亦有所保留。擬建的小型屋宇連同建築地台(比平整水平高最多 3.5 米)及擋土牆的體積龐大，十分礙眼。由於擬議發展項目與周圍地區現有的景觀特色不相協調，而且進行該發展項目及地盤平整工程，須清除大量現有植物，影響現有天然景觀，並對周圍環境造成不良的視覺影響，因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，有違劃設「綠化地帶」的目的，亦使環境出現不利因素，妨礙保護現有的林木區；以及

(iii) 申請地點毗鄰涉及另一宗擬發展小型屋宇的申請(編號 A/TP/478)，該宗申請於二零一一年三月十八日被小組委員會拒絕。現時這宗申請與該宗

申請比較，兩者擬建的小型屋宇同樣位於升高的地台上，所以擬議發展項目涉及的大型地盤平整工程及對景觀和視覺造成的不良影響，也與該宗申請一樣，同樣令人關注。因此，不支持編號 A/TP/478 的申請的理據，亦適用於現時這宗申請。至於編號 A/TP/444 的申請於二零一零年四月二十三日獲小組委員會批准，理由是申請地點有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而且該宗申請不涉及伐樹，擬議的斜坡工程規模亦細小得多。現時這宗申請與編號 A/TP/444 的申請不能相提並論。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這宗申請不符合「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」，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，理由是須進行的大規模地盤平整工程會涉及清除大量現有天然植物，對四周的景觀構成不良影響；
- (c) 申請人所提交的資料不足以證明擬議發展項目和地盤平整工程，以及把地台升高 3.5 米的安排，不會對四周的山坡安全、排水和視覺造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境變差。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/201 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
粉嶺第 51 約地段第 3035 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/201A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景——申請地點是先前六宗申請(編號 A/FSS/103、137、159、169、187 及 197)所涉的一個較大地盤的其中部分。該六宗申請提出闢設臨時公眾停車場，當中編號 A/FSS/103、137、159、169 及 187 的申請自一九九八年起，先後獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後批准或獲小組委員會批准。有關的規劃許可全屬臨時性質，並附有條件。不過，申請編號 A/FSS/169 及 187 的規劃許可分別於二零零九年七月二十八日和二零一零年六月四日遭城規會撤銷，理由是申請人未有遵守附帶條件所定的作業時限及關於申請地點只准停泊私家車的規定。而對上一宗編號 A/FSS/197 的申請則於二零一一年一月七日經城規會覆核後駁回。申請地點現時在並無有效的規劃許可情況下，仍然用作經營臨時停車場。此外，毗鄰申請地點的粉嶺中心居民不斷對該臨時停車場營業期間的噪音和燈光滋擾提出投訴；

(b) 擬經營臨時商店及服務行業(零售商店)，為期六年——據申請人表示，擬經營的零售商店會售賣花卉、種植工具、肥料、瓶裝汽水、餅乾和報紙等物品。申請地點會設置一個由貨櫃改裝而成的一層高(約 2.6 米)構築物及一個上落客貨區，擬議的樓面面積約為 9.61 平方米，上蓋面積約為 7%。申請地點可經由新

運路到達，而零售商店會面向圍繞申請地點南面邊界的單車徑，營業時間由上午九時至晚上八時；

- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，他認為擬議的零售商店可能會對區內居民造成不良影響，故此應徵詢粉嶺中心居民的意見。另一份意見書由粉嶺中心一名居民提交，表示反對擬議發展，並表示申請地點是先前數次獲批給經營臨時公眾停車場的規劃許可的一個較大地點的其中部分。不過，有關的規劃許可因申請人未能履行附帶條件而一再被撤銷。由於該臨時停車場對區內居民造成不良影響，故此擬議的零售商店能否在不影響區內居民的情況下妥善營運，令人懷疑。該臨時停車場應停業，而所在地點，包括申請地點，應關作球類活動場地、運動場、緩跑徑或用作發展樓層較少的項目。其餘三份意見書由粉嶺中心購物商場的業主提交，表示該區用作零售的樓面面積並沒有短缺情況。倘批准這宗申請，會為同類的非正式零售用途立下不良先例，令該區的環境質素變差，而且目前亦欠缺適當的監管和管理，防止有關用途被濫用。此外，他們亦關注臭味和衛生問題、噪音問題、行人和騎單車者的安全、消防安全及視覺問題；
- (e) 北區民政事務專員表示已把這宗申請告知先前投訴該臨時公眾停車場的人，但並沒有收到該名投訴人任何意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年，而非申請人所建議的六年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，位於已獲採納的《粉嶺／上水發展藍圖編號 L/FSS 13/1》上指定為「鄰舍休憩用地」的範圍內。康樂及文化事務署署長表示，倘未有

計劃落實該幅已規劃的「鄰舍休憩用地」的用途。由於擬議的臨時零售商店用途只是臨時性質，故此不會影響落實該幅「鄰舍休憩用地」的用途，而批給這宗申請臨時性質的許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向；

- (ii) 擬議的零售商店周圍主要有住用構築物、臨時構築物及高層住宅發展，申請的用途與這種環境並非不相協調。以擬議零售商店的細小規模(樓面面積約 9.61 平方米)及營運性質而言，應不大可能會對周邊環境造成不良影響，而且有關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (iii) 粉嶺中心居民反對的主要是現有涵蓋申請地點的公眾停車場，而粉嶺中心購物商場的業主提出的反對意見，則主要關於這宗申請會立下不良先例，臭味和衛生問題造成的不良影響，以及其他技術問題。有一點須留意的是，現在這宗申請涉及的是另一個不同用途，而申請人亦另有其人。每宗申請應按個別情況考慮。不過，規劃署建議規劃許可附加一項條件，限制擬議零售商店的營業時間，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的不良影響；以及
- (iv) 儘管以上所述的評估，為免妨礙落實把申請地點劃作「鄰舍休憩用地」的長遠規劃意向，並讓有關部門能夠監察區內的情況，建議批給臨時性質的規劃許可，有效期為三年。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年五月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上九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(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)落實，而落實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(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，消防裝置及滅火水源建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)落實，而落實情況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(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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(即在二零一二年二月六日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期較短的三年規劃許可，是爲了讓相關的政府部門監察區內的情況，確保不會妨礙落實把申請地點劃作「鄰舍休憩用地」的長遠規劃意向；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這項申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 爲擬議發展項目向北區地政專員申請短期豁免書；
- (e) 留意運輸署署長的意見，有關的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 批給這項規劃許可，不應視作該署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點的違例構築物作出追究。該署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付；
 - (ii) 如店鋪由貨櫃改裝而成，則屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
 - (iii) 申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段，釐定發展密度。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規

例》第 41D 條的規定，必須為擬議發展項目闢設緊急車輛通道；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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。此外，申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (h) 留意消防處處長的意見，倘建築圖則不會呈交消防處，但申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉及用作工場的臨時屋棚)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經批准的建議設置消防裝置。申請人擬備消防裝置建議時，須留意平面圖要按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，最好沿申請地點邊界種樹，加強綠化。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/305 把劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1623 號 B 分段、第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號、第 1631 號至第 1637 號及毗連政府土地作臨時「貨倉連附屬辦公室及員工宿舍」用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/261)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/305A 號)

49. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與張榮建築工程師有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 把用作臨時「貨倉連附屬辦公室及員工宿舍」用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/261)續期三年，有關許可的有效期至二零一一年五月九日；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局收到由兩名北區區議員提交的兩份公眾意見書。其中一名區議員表示對這宗申請沒有意見，而另一名區議員則表示支持這宗申請，但沒有說明理由。在公布這宗申請進一步資料的法定期內，當局收到兩份來自該兩名北區區議員的公眾意見書，提出相同的意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、營盤的居民代表及相關的北區區議員均對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為申請人已履行附加於先前批給的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/261)的所有條

件，而自批給上一次的規劃許可以來，規劃情況及周邊地區的土地用途亦沒有重大改變，再者，申請的三年規劃許可有效期，與先前批給的規劃許可相同。就申請的用途、申請地點的面積和範圍、發展參數和布局而言，現在這宗申請與先前的申請相同。除了在申請地點的東北部增設附屬員工宿舍外，這次申請的用途的其他發展參數並沒有任何改變；

- (ii) 雖然申請的用途與「康樂」地帶的規劃意向不符，但申請地點已經平整，自二零零六年至今，一直用作貨倉連附屬辦公室，而當局目前亦無意使用該地點進行康樂活動，故此，即使批准這個臨時用途，也不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點周圍主要是汽車修理及五金工場、存放五金和回收物料的露天貯物場、空地、休耕農地和住用構築物，該臨時貨倉用途與這些土地用途並非不相協調，因此，應不大可能會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響；
- (iii) 環保署署長鑑於申請地點附近有易受影響的用途（最接近的用途距離申請地點北鄰少於五米），所以不支持這宗申請。不過，過去三年，該署並未收到涉及申請地點關於污染的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間，以及不准重型車輛（包括貨櫃車拖頭／拖架）運載貨物進出申請地點；以及
- (iv) 漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均表示，申請地點大部分現有樹木都被過度修剪或截頂，不能健康生長。為回應他們關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境和護理樹木建議。此外，亦會告知申請人應採用良好的修樹方法，即每次修樹應以剪去不多於樹冠原有覆蓋範圍的四分之一為限，並應更換狀況欠佳的樹木。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年五月十日至二零一四年五月九日止，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作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一一年八月九日或之前)，提交現有各項根據編號 A/NE-KTS/240 和 261 的申請而設置的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十一月九日或之前)，提交美化環境和護理樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，美化環境和護理樹木建議須在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年二月九日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十一月九日或之前)，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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，滅火水源及消防裝置建議須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年二月九日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，北區地政處不保證會批出短期豁免書及短期租約予申請人。倘該處批出短期豁免書及短期租約，地政總署可能會附加條款和條件，包括繳付短期豁免書及短期租約的費用／租金；
- (b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車道須經過一條不知名的鄉村路徑連接粉錦公路，而該不知名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。故此，申請人應向地政監督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現有 75 棵樹木被過度修剪，無法健康生長。申請人須留意，好的修樹方法是，每次修樹應以剪去不多於樹冠原有覆蓋範圍的四分之一為限。此外，申請人須提交妥善的護理樹木建議，說明護理方法，並更換任何狀況欠佳的樹木；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點現有的所有違例建築／構築物均須移除。如有需要，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌清拆工程，並提交清拆建議予建築事務監督審批。若擬在申請地點搭建新的構築物／進行建築工程，須在展開任何新建築工程前，委聘認可人士提交圖則予建築事務監督審批。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例，認可、容忍或表示接納申請地點內的任何違例建築工程／構築物；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人，不論是否備有工具、設備、機器或汽車，均可自由進出及再進入有關地段或其任何部分，以便檢查、操作、保養、修理及更換現有的 100 米公共水管。因水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人行使進出及再進入有關地段的權利而引起或連隨引起的任何對申請人構成或令其蒙受的損失、損害、滋擾或干擾，水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人概不負責，申請人不應就任何損失、損害、滋擾或干擾向水務監督或有關人員索償。此外，申請地點位於梧桐河及平原河的抽洪集水區內；

- (f) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖要按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (g) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/63 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角公路石橋頭村第 39 約地段第 1876 號 A 分段、第 1876 號 E 分段及第 1888 號 A 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-LK/63 號)

54. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年五月六日來信要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備支持這宗申請的補充資料。該信已在會上呈交委員參閱。

55. 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，如申請人或規劃署要求的延期期限不超過兩個月，城規會通常會批准。城規會考慮延期要求時，會顧及所有相關因素，包括要求是否合理、延期期限及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。委員備悉，申請人是首次要求延期，而延期期限為兩個月。秘書表示，這項要求符合城規會規劃指引編號 33 的規定。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/439 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋村第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)臨時露天存放五金、廢鐵、裝修工具、文件及傢俱(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/439 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——當局現正對申請地點的違例貯物用途(包括存放貨櫃)和工場用途採取強制執行規劃管制行動，並於二零一一年四月一日向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求在二零一一年七月一日前終止上述違例發展；
- (b) 擬臨時露天存放五金、廢鐵、裝修工具、文件及傢俱，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，現概述如下：
 - (i) 北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶內和新屋村(龍躍頭)的「鄉村範圍」內。根據小型屋宇政策，這些土地主要預留給原居村民興建小型屋宇；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。此外，該署在過去三年接獲三宗涉及申請地點的空氣、廢料及噪音污染投訴；

- (iii) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。參考攝於二零零九年的航攝照片，得悉申請地點大致被村屋圍繞。擬放置在申請地點的 30 個大型貨櫃，與申請地點毗鄰村屋的景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，可能鼓勵更多露天貯物場在「鄉村式發展」地帶內關設，對現有的鄉郊景觀造成不良影響；以及
 - (iv) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點接近「新界東北新發展區規劃及工程研究」建議興建的粉嶺繞道路線。由於新發展區的地盤平整工程暫訂於二零一六年展開，他建議批給這宗申請的規劃許可有效期不應超逾二零一五年；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見書；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及龍躍頭其中一名原居民代表對這宗申請沒有意見，而龍躍頭其他原居民代表及居民代表則提出反對意見，理由是擬議發展項目會影響居住環境、景觀及居民的健康；以及經常有外人或陌生人出入申請地點，因此會影響村內的治安；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。有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及新屋村的「鄉村範圍」內。擬議用途是把申請地點用作臨時露天存放五金、裝修工具、文件及傢俱，並不符合龍躍頭及軍地南地區的「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。因此，北區地政專員不支持這宗申請，認為申請地點須預留給原居村民興建小型屋宇；

- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為所涉地點屬於第 4 類地區的申請通常會遭否決，而且沒有特殊情況支持有關發展；政府部門已提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及這宗申請不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵盡早取締不協調的用途；
- (iii) 擬議發展項目與周圍的用途不相協調，東面和南面主要是新屋村的村落，而北面則是覲龍村。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議用途涉及密集放置 30 個大型貨櫃，與申請地點毗鄰村屋的景觀特色不相協調；
- (iv) 擬議的臨時露天貯物場可能會對周圍地區造成環境滋擾。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而最接近的住宅用途距離申請地點的東北面約 5 米。申請人未能證明發展項目不會對周圍地區的環境造成不良影響；
- (v) 在龍躍頭及軍地南地區的申請地點附近的「鄉村式發展」地帶內，並無其他同類申請。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。如這類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境和景觀造成不良影響；
- (vi) 申請地點先前涉及兩宗規劃申請(編號 A/NE-LYT/270 及 385)，擬議闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，而編號 A/NE-LYT/385 的申請同時擬開設臨時便利店。雖然這兩宗申請分別於二零零四年四月二日及於二零零八年十二月五日經城規會覆核後或小組委員會在附加附帶條件的情況下批准，但現時這宗申請的用途性質與先前兩宗申請有所不同，因為獲批准闢設的公眾停車場連便利店可滿足泊車需求及服務區內村民，

但擬議臨時貯物場與該區的鄉村式發展沒有直接關係；以及

- (vii) 北區民政事務專員轉達了區內人士反對現時這宗申請的意見，主要理由是有關用途會對居住環境、景觀、居民健康及治安造成不良影響。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合龍躍頭及軍地南地區的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為沒有特殊情況支持進行發展；政府部門提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及這宗申請不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵盡早取締不協調的用途；
- (c) 擬議發展項目與周圍地區的村落不相協調；
- (d) 申請地點非常接近民居，故擬議發展項目可能會對區內村民造成環境方面不良影響。申請人並未證明擬議發展項目不會對周圍地區的環境造成不良影響；以及

- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。如這類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境和景觀造成不良影響。

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/65 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角公路大塘湖村第46約地段第144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-MUP/65 及 66 號)

A/NE-MUP/66 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角公路大塘湖村第46約地段第144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-MUP/65及66號)

60. 小組委員會備悉，這兩宗申請提出相同的用途，而且申請地點相連，並位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

- (c) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且申請地點附近的農業活動活躍，復耕潛力高。此外，編號 A/NE-MUP/65 的申請所涉地點非常接近兩棵成齡樟樹，而編號 A/NE-MUP/66 的申請所涉地點旁邊亦有三棵狀態一般至欠佳的成齡樹。預計這些樹木會受擬建的小型屋宇所影響，可能須予修剪。大幅修剪樹冠及根部會影響這些樹木的健康和結構的穩定性；
- (d) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，主要理由如下：

編號 A/NE-MUP/65 的申請

- (i) 對比現時申請地點的照片與攝於二零一零年八月的航攝照片，申請地點內兩棵成齡樹及面層泥土已被移除。申請地點的景觀特色與資源已受到負面影響。雖然擬建的小型屋宇與周圍環境並非不相協調，但倘批准這宗申請，或會立下不良先例，令鄉村式的發展伸延，並鼓勵人們砍伐附近地區的成齡樹。此外，申請地點東南面邊界有一棵成齡樹(樟樹)，可能會受到建築工程影響；

編號 A/NE-MUP/66 的申請

- (ii) 雖然擬建的小型屋宇與周圍環境並非不相協調，但申請地點內的三棵成齡樹可能會受到擬議發展項目影響。倘批准這宗申請，或會立下不良先例，令鄉村式發展伸延，並鼓勵人們砍伐附近地區的成齡樹。申請人沒有提供關於保護樹木的資料和美化環境建議，以確定景觀所受到的影響；
- (e) 在法定公布期內，當局就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書，分別由一名北區區議員及創建香港提交。該名北區區議員支持這兩宗申請，而創建香港則表示反對，反對理由主要包括擬議發展項目不符合有關地帶的規劃意向，並與該區的特色不相協調；該區缺乏符

合可持續發展原則的優質設計藍圖；以及倘未有一個符合可持續性發展原則的發展藍圖，便批准再作發展，會令居住環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康和社會問題；

(f) 北區民政事務專員表示，有關的北區區議員及大塘湖的村代表對這兩宗申請沒有意見，而在當局諮詢區內人士期間，沙頭角區鄉事委員會主席並無提出意見；以及

(g) 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。有關評估撮錄如下：

(i) 這兩宗申請擬建的兩幢屋宇符合「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」，因為兩幢屋宇的覆蓋範圍完全位於大塘湖的「鄉村範圍」內，而大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地供不應求，所以可從寬考慮這兩宗申請。有見及此，北區地政專員不反對這兩宗申請；

(ii) 雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但申請地點周圍一片鄉郊景致，而大塘湖村的鄉村範圍就在申請地點的南面，與這種環境並非不相協調。而且擬建的小型屋宇不大可能會對周圍地區的交通、排水和環境造成嚴重的不良影響。此外，位於同一「農業」地帶內在申請地點的附近，也曾有四宗同類的小型屋宇申請獲小組委員會在附有條件下批准；

(iii) 漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對興建擬議的小型屋宇，擔心發展項目可能會影響一些非常接近申請地點的成齡樹。他們表示大幅修剪樹冠及根部會影響樹木的健康和結構的穩定性，但申請人卻沒有提供關於保護樹木的資料和美化環境建議，以確定景觀所受到的影響。可是當局注意到有關的成齡樹位於申請地點

以外或西南面的角落，未必會受到擬建的小型屋宇的覆蓋範圍直接影響，而且申請人可以按漁護署署長的建議，研究更改擬議發展的布局，避免影響現有的成齡樹，故此，對於保護樹木的問題，可以透過加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議，並且告知申請人應研究更改擬議發展的布局，盡量避免影響現有的成齡樹，便可解決；以及

- (iv) 雖然有公眾意見表示反對擬議小型屋宇發展項目，但有關的政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠務署、水務署及消防處)對這兩宗申請沒有反對或負面意見。

62. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可各須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在進行地盤平整工程前，必須提交並落實保護樹木建議，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；以及
- (d) 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。

64. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦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的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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點可能會有水浸風險，因為有記錄顯示，附近河流過往曾有懷疑是非法的填土工程進行。渠務署轄下的顧問工程管理部曾根據合約編號 DC/2002/08 (新界東北部鄉村污水收集系統第 2 期)在申請地點附近進行污水收集系統工程。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人所指那條通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意漁農自然護理署署長的以下意見：

編號 A/NE-MUP/65 的申請

申請地點非常接近兩棵成齡樟樹，預計這兩棵樹會受到擬議發展項目所影響，可能須予修剪。從保護樹木的角度而言，大幅修剪樹冠及根部會影響樹木的健康和結構的穩定性。申請人應研究更改擬議發展項目的布局，盡量避免對這兩棵成齡樟樹造成不良影響；

編號 A/NE-MUP/66 的申請

申請地點旁邊有三棵狀態一般至欠佳的成齡樹，預計這三棵樹會受到擬議發展項目所影響，可能須予修

剪。申請人應研究更改擬議發展項目的布局，盡量避免對這三棵樹造成不良影響。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/67 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路大塘湖村
第 46 約地段第 50 號 C 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/67 號)

65. 秘書報告，鄭心怡女士因與陳達榮測量師行有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一，所以已就此議項申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示支持這宗小型屋宇申請；
- (f) 北區民政事務專員表示已就這宗申請諮詢兩名大塘湖村代表、沙頭角區鄉事委員會主席及有關的北區區議

員。其中一名大塘湖的村代表支持這宗申請，而其餘各人則對這宗申請沒有意見；以及

- (g) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，所以可從寬考慮這宗申請。有見及此，北區地政專員不反對這宗申請。雖然擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點有部分已鋪築地面，四周是住用構築物，復耕潛力低。另外，附近多是村屋，擬建的小型屋宇與這樣的環境並非不相協調。此外，擬建的小型屋宇亦不會對附近的交通、排水、環境及景觀造成很大的不良影響。有關的政府部門對這宗申請並無負面或反對意見。再者，同一個「農業」地帶內申請地點附近有四宗同類的小型屋宇申請曾獲小組委員會在附有條件下批准。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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。這項許可的有效期至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項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；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦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的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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，渠務署轄下的顧問工程管理部已根據合約編號 DC/2002/08 (新界東北部鄉村污水收集系統第 2 期)在申請地點附近進行污水收集系統工程。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人所指的那條通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。

議程項目 23 至 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/357 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖村第 46 約地段第 4 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/357 至 358 號)

A/NE-TKL/358 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖村第 46 約地段第 4 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-TKL/357 至 358 號)

70. 秘書報告，鄭心怡女士因與陳達榮測量師行有限公司有業務往來，而該公司是這兩宗申請的顧問之一，所以已就此議項申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這兩宗申請，小組委員會同意她可以留席。

71. 小組委員會備悉，這兩宗申請提出相同的用途，而且申請地點相連，並位於同一「農業」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書。其中一份公眾意見書表示支持這兩宗申請，但沒有提出理由。另一份公眾意見書由創建香港提交，表示反對這兩宗申請，理由包括擬議發展項目不符合有關地帶的規劃意向，並與該區的特色不相協調；該區缺乏符合可持續發展原則的優質設計藍圖；以及倘未有一個符合可持續性發展原則的發展藍圖，便批准再作發展，會令居住環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康和社會問題；

- (e) 北區民政事務專員表示，有關的北區區議員對這兩宗申請沒有意見，而在當局諮詢區內人士的意見期間，沙頭角區鄉事委員會主席及大塘湖的村代表並無提出意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目符合「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」，因為兩個申請地點和擬建的小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，所以可從寬考慮這兩宗申請；
 - (ii) 雖然申請地點完全位於「農業」地帶內，擬議的發展項目不符合此地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這兩宗申請沒有很大意見，因為申請地點已鋪築地面，四周是住用構築物，復耕潛力低。申請地點周圍多是村屋，擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不相協調。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這兩宗申請；
 - (iii) 在二零零二至一零年期間，申請地點附近共有 12 宗同類申請獲小組委員會批准，這些申請所涉的地點全部／部分位於同一「農業」地帶內。自從這些小型屋宇申請獲批准以來，規劃情況並無改變；以及
 - (iv) 雖然有公眾意見表示反對擬議小型屋宇發展項目，但有關的政府部門(包括漁農自然護理署、環境保護署、運輸署、渠務署、水務署、規劃署轄下的城市設計及園境組和地政總署)對這兩宗申請都沒有反對或強烈的負面意見。

73. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 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。

75. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦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的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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準，而且該地點位於抽洪集水區內。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/745 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街2至12號
威力工業中心地下低層G1舖(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/745號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾志宗先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，而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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的商店及服務行業(零售商店)位於現有一幢工業樓宇的地下低層，可從坳背灣街進入。申請的用途與該工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該座毗鄰坳背灣街的工業樓宇的地下低層的其他單位及附近亦曾有同類用作商店及服務行業的申請獲得批准。申請處所的規模細小(總樓面面積約為 29.7 平方米)，而該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積將不會超出所准許的 460 平方米上限。因此，只要規劃許可附加設置消防安全措施的條件，消防處處長便不反對這宗申請。申請經營的零售商店符合城市規劃委員

會規劃指引編號 25D 所載關於消防安全和交通方面所要考慮的相關準則。相關的政府部門(包括消防處、屋宇署和運輸署)均沒有反對這宗申請。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年五月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批給臨時豁免書，以准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、樓層和門廊隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須把零售範圍與工業用途部分完全分隔開，並須闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於與申請處所的走火通道和耐火結構有關的事宜，申請人應分別遵照由屋宇署負責執行的《提供火警逃生途徑守則》和《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (f) 參閱《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》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士、丁雪儀女士和曾志宗先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、簡國治先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 26

[公開會議]

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/11 號)

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介元朗分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述下列要點：

- (a) 二零一一年三月十八日，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把元朗東頭工業區的部分範圍由「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶；
- (b) 「住宅(戊類)1」地帶涵蓋東頭的兩塊用地，其中包括已納入二零一一至一二年度勾地表的元朗市地段第 458 號。當局備悉環境保護署署長關注「住宅(戊類)1」用地附近兩個臨時巴士廠可能造成的負面環境影響，已在分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.4.2 段述明「作住宅用途的發展／重建項目只可在兩個位於德業街和宏業西街的現有臨時巴士廠遷離後方可進行」。然而，對於日後擬在「住宅(戊類)1」用地上進行住宅發展的發展商而言，有關規定限制性過大，因為遷置巴士廠既非其責任所在，亦非其所能控制。目前，有關巴士廠以短期租約形式每季續約。政府打算在該「住宅(戊類)1」地帶日後的住宅發展入伙前終止有關短期租約；
- (c) 分區計劃大綱圖的修訂建議(詳載於文件第 5.1 段和附件 II)概述如下：
 - (i) 修訂項目 A — 把元朗大馬路休憩公園(約 1 405 平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
 - (ii) 修訂項目 B — 把元朗大馬路休憩公園北緣涵蓋部分行人路和行人天橋斜路範圍的一小塊狹長土地(約 375 平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地，以反映發展完成後的情況；

- (iii) 修訂項目 C1 和 C2 – 把涵蓋屏會街休憩公園的三塊用地由「政府、機構或社區」地帶(約 1 724 平方米)或「住宅(甲類)」地帶(約 234 平方米)改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有用途；以及
- (iv) 修訂項目 D – 把毗連屏會街休憩公園北部涵蓋部分道路和行人路範圍的一塊狹長土地(約 322 平方米)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「道路」用地，以反映發展完成後的情況；
- (d) 正如文件第 5.2 段和附件 III 所詳載，建議修訂分區計劃大綱圖《說明書》第 9.4.2 段，把段落中第三句子(載於上文)刪除，以免令人誤以為有關「住宅(戊類)1」用地日後的發展商須遷置巴士廠。當局亦藉此機會修訂《說明書》，以顧及修訂建議和反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及
- (e) 相關政府政策局／部門的意見已適當納入修訂建議。當局根據《城市規劃條例》第 7 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19A》(展示時將重新編號為 S/YL/20)予公眾查閱之前或期間，會就有關修訂諮詢元朗區議會、十八鄉鄉事委員會和屏山鄉鄉事委員會，而諮詢時間視乎有關方面的會議時間表而定。

81. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》的修訂建議，以及載於文件附件 II 編號 S/YL/19A 的修訂圖則(展示時將重新編號為 S/YL/20)及載於附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示予公眾查閱；
- (b) 採納載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》。該《說明書》以城市規劃委員會(下稱「城規會」)的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

議程項目 27

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/263-1 申請把劃為「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山庸園路第122約地段第621號A分段餘段、第621號A分段第2小分段、第621號B分段第2小分段、第621號B分段餘段、第623號餘段、第624號、第626號餘段及第631號的已核准住宅發展項目(分層樓宇及屋宇)展開發展的期限延長四年至二零一五年七月二十七日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/263-1號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把已核准住宅發展項目(分層樓宇及屋宇)(申請編號 A/YL-PS/263)的展開發展期限延長四年至二零一五年七月二十七日。原先的規劃許可於二零零七年七月二十七日批出，有效期至二零一一年七月二十七日；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 元朗民政事務專員表示，區內村民先前在二零零七年四月十七日就編號 A/YL-PS/263 的申請所提交的反對書的立場依然維持不變。該反對書由屏山鄉三條圍

村和六條村的村代表提交，反對理由是擬議的發展項目會影響屏山的風水格局和百花山已獲許可的墓地，也會破壞這些鄉村的龍脈；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗延長期限申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 35B 的規定，因為自從在二零零七年七月二十七日就編號 A/YL-PS/263 的申請批出規劃許可之後，申請地點在土地用途地帶和發展限制方面的規劃情況都沒有任何重大改變。要延遲展開發展的時間，是因為沒有公共污水渠可接駁到申請地點，而這個情況並非申請人所能控制。再者，申請人已盡力落實已核准的發展項目，並履行了規劃許可附帶條件，提交有關紓減環境影響措施和泊車設施的建議。這是申請人首次申請延長展開發展的期限，而建議的年期為四年，亦與核准的發展計劃原來的展開期限相同，所以並非不合理。不過，由於城規會規劃指引編號 35B 訂明，「把展開發展的期限延長後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期」，所以要告知申請人，如要再延長這項許可的有效期，便不屬城規會所訂明的 B 類修訂範圍。至於區內人士關注的風水問題，城規會在二零零七年七月二十七日批給規劃許可時已經作出考慮。雖然發展項目不會侵佔百花山已獲許可的墓地，但為了釋除區內村民的疑慮，建議附加一項指引性質的條款，要求申請人與區內村民聯絡，商討他們關注的問題。自對上一次批給許可以來，規劃情況並沒有任何改變。此外，申請人表示已盡力與區內代表協商，並會在詳細設計階段，處理他們所關注的問題。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年七月二十七日止。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：

- (a) 為擬議發展項目提交並落實美化環境建議，包括保護樹木和代償植樹的計劃，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) 設計並實施紓減環境影響措施，而有關設計和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展項目提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計並進行道路(包括通道和行人路)的改善工程，而有關設計及進行情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展項目設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 在施工前提交詳細的考古調查報告，並落實報告中提出的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合康樂及文化事務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述事宜：

- (a) 若要再延長這項規劃許可的有效期，便不屬城規會所訂明的 B 類修訂範圍。倘申請人有意要求再延長發展計劃展開的期限，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請。有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35B 和 36A；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，在展開發展項目前，申請人應就換地一事另行申請許可，但元朗地政處不保證

換地申請必獲批准。倘申請獲批准，地政總署可能附加條款和條件，包括繳付地價及行政費；

- (c) 申請人應查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並澄清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 申請人必須先完成交通影響評估報告中提出的道路改善工程，才可申請佔用許可證，並須按《建築物(規劃)規例》第 41D 條，在申請地點內各幢樓宇闢設緊急車輛通道；
- (e) 考古調查應由取得根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)由古物事務監督所簽發牌照的合資格考古學家進行；
- (f) 申請人應在售樓書中說明擬議發展項目採用單一方向建築設計的目的，以便將來的住戶知悉該發展項目所採用的噪音消減措施；
- (g) 緊急車輛通道的安排應符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (h) 申請人擬在庸園路鋪設雨水渠，以接駁朗天路的現有排水渠。擬議雨水渠的直徑為 1 050 毫米，但朗天路的公眾排水渠直徑只有 900 毫米。如果庸園路的擬議排水系統不符合渠務署的標準，或如該系統任何部分經過私人土地，渠務署將不會接管該系統；以及
- (i) 申請人應與區內村民聯絡，處理他們就擬議發展項目所關注的各項問題。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/415 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門楊青路第 131 約地段第 667 號
進行靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/415 號)

86. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她與 Environ Hong Kong Limited 有業務往來，而該公司是申請人的顧問之一。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

87. 委員備悉，申請人於二零一一年四月十五日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間處理政府部門就這宗申請提出的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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一個月時間準備將要提交的進一步資料，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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/213 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門桃園圍第 130 約地段第 860 號餘段(部分)
闢設臨時私家車及輕型貨車停車場(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/213 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時私家車及輕型貨車停車場，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲八份公眾意見書，其中三份支持申請，而另外五名提意見人則反對申請，有關公眾意見概述如下：
 - (i) 一名屯門區議員和屯門鄉事委員會支持申請，但並無提出理由；
 - (ii) 桃園圍鄉事委員會支持申請，理由是桃園圍一帶的泊車設施不足，導致車輛在街道上隨處停泊，影響村內的交通。有關用地的擁有人願意把其土地用作停車場，供桃園圍村民使用；
 - (iii) 豫豐花園的業主委員會反對申請，理由是附近的道路(例如青山公路)交通繁忙，把有關用地作停車場用途會增加交通意外的風險；
 - (iv) 創建香港反對申請，主要理由是有關用地劃為「綠化地帶」，而擬議用途會破壞環境。該區已有足夠的泊車設施，亦有同類的土地用途。泊車設施供應過多會促使更多人使用私家車，有違運輸政策；
 - (v) 一名桃園圍村民反對申請，表示有關用地原是一幅長滿樹木的青葱土地，但現已填平，並無任何植物。有關用地可經一條沒有避車處的單線雙程道路前往，而該道路有大量行人和騎單車人士使用。擬議的停車場會令該道路的交通更加繁忙(尤其是貨車)，導致交通意外發生。桃園圍附近已有很多停車場，因此無須闢設擬議停車場；以及

- (vi) 兩名個別人士反對申請，理由是擬議發展在噪音和空氣方面會對鄰近居民造成負面影響，而該處是綠化地區，亦有年長的行人；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，有關評估撮錄如下：
- (i) 有關用地位於「綠化地帶」內，在元朗公路與其北面的住宅發展之間成為緩衝區。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展；
 - (ii) 有關的臨時用途不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 的準則，因為根據一般推定，不宜進行發展(重建除外)。由於擬議發展是一項新發展而非重建項目，因此這宗申請不應獲從優考慮。申請人沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不涉及特殊的規劃情況，足以支持當局批准申請。由於根據一般推定，該地帶內不宜進行發展，申請人應在申請書內交待會如何處理可能造成的負面影響，包括景觀、排水和環境影響。然而，申請人在有關方面並無提供任何資料。特別是有關用地十分接近西面的現有屋宇，擬議發展可能對這些屋宇造成環境影響。申請人沒有提交顯示泊車安排的平面圖，也沒有提出任何建議，以解決潛在的負面環境影響；
 - (iii) 雖然擬議發展並非露天貯物或港口後勤用途，但有關用地位於城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 4 類地區內，而該類地區鼓勵逐步取締露天貯物和港口後勤用途。把該區指定為第 4 類地區符合「綠化地帶」的規劃意向，亦有助防止有關發展侵佔該區；
 - (iv) 有關用地的西北部侵佔一幢現有村屋的花園範圍，而用地界線位於該村屋的正門前面。侵佔部分可能會阻塞村屋的正門，又或引發進出村屋的居民與擬議停車場的使用者之間的衝突，兩種情

況均不理想。申請人沒有就避免或處理有關情況提供任何資料；以及

- (v) 除了申請編號 A/TM-LTY Y/160 外，在附近「綠化地帶」的所有同類申請均被拒絕。申請編號 A/TM-LTY Y/160 與目前這宗申請並非完全相同，因為申請編號 A/TM-LTY Y/160 的「綠化地帶」部分約佔 143 平方米，而申請人(亦是土地擁有人)的兩部私家車會停泊在該處。該停車場的規模較現時這宗申請的規模為小。申請編號 A/TM-LTY Y/160 涉及在申請地點的「住宅(丁類)」部分進行貯物用途，備受關注。此外，申請編號 A/TM-LTY Y/160 並無侵佔鄰近發展。小組委員會從未批准在有關「綠化地帶」內闢設任何停車場，批准這宗申請與小組委員會先前的決定並不一致。

90. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所述的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請書內沒有提供資料，證明擬議發展對附近地區造成的潛在環境、景觀和排水影響可以妥善解決；
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請

的累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
以及

- (d) 申請地點侵佔一幢現有村屋的花園範圍，阻塞村屋的正門，情況並不理想。申請人未能證明侵佔部分不會阻塞村屋的進出口，或不會引發進出村屋的居民與擬議停車場的使用者之間的衝突。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/402 把劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3073 號、第 3077 號 A 分段、第 3077 號 B 分段、第 3077 號 C 分段、第 3077 號 D 分段、第 3077 號 E 分段、第 3077 號 F 分段、第 3077 號 G 分段、第 3077 號餘段及毗連政府土地作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/368)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/402 號)

92. 秘書報告，鄭心怡女士與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留席。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 把作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/368)續期兩年，有關許可的有效期至二零一一年六月十九日；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是將申請地點擬作擬議用途並不合適，因為申請地點位於濕地緩衝區，屬於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所指的 4 類地區。此外，該區已有足夠的泊車設施及同類土地用途，提供過多的泊車設施，會鼓勵人們使用私家車，有違運輸政策；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍兩年。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 這宗續期申請符合城規會規劃指引編號第 34B 的規定，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變；政府部門對這宗申請沒有負面意見；在二零零八年至二零一一年一月期間，當局沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴；申請人已履行附加於先前規劃許可的全部條件；這宗申請要求批給為期兩年的規劃許可，與先前申請的年期相同；以及元朗地政專員表示仍在處理六宗涉及申請地點北部的小型屋宇申請，批給這宗申請為期兩年的規劃許可，不會妨礙申請地點的小型屋宇發展，而且第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段及第 3073 號的小型屋宇申請人亦表示，他們獲准興建的小型屋宇的建造工程不會在未來兩年展開。因此，即使再把申請地點暫時用作公眾停車場兩年，也不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇的規劃意向；

- (ii) 設於申請地點的公眾停車場不會停泊重型車輛，而且與附近的土地用途(多是停車場和汽車修理工場)並非不相協調；
- (iii) 雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所述的濕地緩衝區內，但該份指引亦訂明，涉及臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長備悉申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而且這宗申請是為延續申請地點先前所獲批准的臨時用途，他對這宗申請並無意見。與申請地點最接近的魚塘在申請地點以西約 333 米，兩者之間是永平村和安龍村的已發展區，所以預期有關用途不會對申請地點外的魚塘造成很大的滋擾，影響其生態價值；
- (iv) 根據城規會規劃指引編號 13E，當局可按新田區一些地點的個別情況，考慮在當中合適的地點提供跨境車輛停泊設施。申請地點與新田的中港直通巴士總站相距約 455 米，而與落馬洲管制站則相距約 963 米。申請的用途除了可應付區內村民／居民對泊車位的部分需求外，也可滿足跨境旅客對泊車位的部分需求。預計有關用途不會影響周邊地區的環境、交通和基礎設施。因此，這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；
- (v) 由於有些村屋十分接近申請地點，建議加入規劃許可附帶條件，限制在申請地點的車輛和所進行的活動類別，並規定申請人須保養所鋪築的地面和邊界圍欄，以減輕對附近居民可能造成的環境滋擾；以及
- (vi) 關於公眾反對這宗申請的意見，有關的政府部門(包括環境保護署和運輸署)對這宗申請都沒有負面或反對意見；此外，已建議加入相關的規劃許可附帶條件，禁止中型或重型貨車出入申請地點，亦不准進行洗車、修車或工場活動，以及規定申請人須保養申請地點已鋪築的地面和圍欄。關於泊車位的供應和交通需求管理方面，運輸署

表示，有關用途對附近的交通所造成的影響微不足道。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一一年六月二十日至二零一三年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的排水設施；

- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十九日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年三月十九日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (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；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契所持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。申請地點上的兩個由貨櫃改裝以作地盤辦公室的構築物，從未獲得批准。另外，申請人把一幅面積約 308 平方米的政府土地納入申請地點，但元朗地政處並未准許任何人佔用該幅土地，該

處會採取執法行動，對付違例佔用政府土地的情況。此外，從青山公路(新田段)前往申請地點須經過一條位於政府土地的非正式路徑，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化；而政府土地的佔用人則須就佔用政府土地一事，向元朗地政處提出申請。申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意渠務署署長的意見，有關意見詳載於文件的附錄 V；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，該署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。申請人亦須設置緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在制定消防

裝置建議時，如構築物屬其他露天貨倉、露天屋棚或密封式構築物，而整體樓面面積少於 230 平方米，並設有通道，供緊急車輛到達距離上述構築物 30 米的地方，須視乎有關構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取詳載於文件附錄 VI 的措施。

[陳仲尼先生此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/403 擬在劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 733 號餘段(部分)、第 748 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(二手私家車買賣)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/403 號)

97. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她與這宗申請的顧問公司宏基測量師行有限公司有業務往來。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，故此小組委員會同意她可以留席。

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(二手私家車買賣)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，現摘錄如下：
 - (i) 警務處處長頗為關注有關發展所產生的負面交通影響。他備悉申請地點外的道路(即屬於單線雙程行車道的惇裕路)是通往深圳河的排水系統的唯一緊急維修服務通道。在申請地點進行作業，會對這路段的交通造成負擔。在行車能保持暢通和沿路的排水維修服務確能達到效率前，這項申請不應獲得批准；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於環境易受影響的地區，批准這宗申請，會立下不良先例，逐步破壞新田的生態環境。此外，申請地點的部分範圍位於「自然保育區」地帶內。根據《環境影響評估條例》，有關申請屬指定工程項目，須有環境許可證才可進行有關建築工程及運作；
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶和「自然保育區」地帶。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，當局容許考慮根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保育濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。擬議用途並不符合有關用途地帶的規劃意向。此外，申請地點位於濕地保育區，貼近西鄰的相連魚塘。不過，申請書內並無提供資料，證明申請地點的擬議用途不會對

濕地保育區內魚塘的生態價值造成負面的場外滋擾影響；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度反對這宗申請。在二零一一年三月三十日進行的實地視察期間，當局發現申請地點已經平整，而申請地點以西是現有魚塘。現有魚塘不僅是附近一帶亦是本港的寶貴景觀資源。申請地點範圍內並無景觀資源。擬議發展的性質並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即主要是除非必須進行發展以助保護該區的生態價值，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。現有停車場已影響該處環境的景觀特色，而且申請人並無提交美化環境建議，以緩解有關發展可能引致的負面景觀影響；以及
- (v) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留。申請地點緊接一條防洪能力低的現有河道。此外，申請地點附近一帶位於低窪地區，有關發展或會使該區在雨季的水浸問題更為嚴重；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見，其中一份由一名元朗區議員提交，該意見書指出申請人應獲得現行土地擁有人的同意。另一份由創建香港提交的公眾意見反對這宗申請，理由是申請地點位於濕地保育區，但申請書並無包括全面的生態評估和賠償計劃；以及該區內任何臨時用途均須符合城規會規劃指引編號 12B。餘下一份公眾意見由一家代表兩名土地擁有人的律師行提交。這名提意見人代表文深涌會的司理(第 99 號地段第 733 號餘段的註冊持有人)和 Man Un (or Yun) Uk Wai 的司理(第 99 號地段第 748 號餘段的註冊持有人)。有關地段的擁有人反對這宗申請，主要理由是申請人從未徵得他們批准使用有關地段進行二手私家車買賣；擬議發展會對申請地點的現有景

觀、視覺、排水、生態和環境造成負面影響；有關發展會對惇裕路造成嚴重交通問題和對新田村路的現有車流構成壓力；擬議發展與申請地點的用途地帶不相協調；以及政府有責任確保濕地和自然保育區不會受建築物和商業活動所破壞；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請，有關評估概述如下：
- (i) 申請地點大部分位於「自然保育區」地帶內，並與東部主要排水道並排。劃設該用途地帶，旨在保護具有生態重要性並作為鳥類覓食地的地區。雖然擬議發展屬臨時性質，但除非可清楚證明該發展並無影響「自然保育區」地帶的生態價值，否則擬議發展會違反「自然保育區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點小部分範圍位於「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，其規劃意向是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，當局容許考慮根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請。雖然擬議發展並沒有侵佔魚塘，但批准這宗申請，或多或少會妨礙落實擬在該地帶進行的綜合發展；
 - (iii) 根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點位於「濕地保護區」地帶內，由於魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，其規劃意向是保育魚塘的生態價值。「濕地保護區」地帶內的任何發展，即使僅屬臨時性質，均須獲得城規會的規劃許可，並須呈交生態影響評估，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功用有淨減少的情況，也不會帶來負面的干擾影響。擬議發展不符合城規會規劃指引的相關評估準則，因為有關發展不屬保育魚塘生態價值的用途；申請人沒有提交生態影響評估；以及擬議用途與保育、環境教育或為公眾所需而必須進行的基礎設施計劃無關。事

實上，毗連「濕地保護區」地帶內的最鄰近的魚塘距離申請地點以西只有約 28 米。有見及此，漁護署署長不支持這宗申請，因為沒有資料證明擬議發展不會對「濕地保護區」地帶內的魚塘的生態價值帶來負面的干擾影響；

- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點屬環境易受影響的地區。批准這宗申請，會立下不良先例，逐步破壞新田的生態環境。不過，申請人並沒有提交任何資料，以證明擬議發展符合環保標準；
- (v) 申請地點緊接一條防洪能力低的現有河道，附近一帶亦位於低窪地區。就此而言，渠務署署長對這宗申請有所保留，因為擬議發展或會使該區在雨季的水浸問題更為嚴重。申請人並無提供任何解決這個問題的資料；
- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為現有停車場已影響該處環境的景觀特色，而且申請人並無提交美化環境建議，以緩解擬議發展可能引致的負面景觀影響；
- (vii) 申請地點的唯一車輛通道必須取道屬於單線雙程行車道的惇裕路。該道路用作通往深圳河的排水系統的緊急維修服務。警務處處長關注到擬議發展對交通所產生的負面影響。運輸署署長亦表示，雖然擬議發展不會產生龐大的交通量，但現有道路是單線路，交通容量已經飽和。因此，該道路不宜再增加交通量；以及
- (viii) 城規會／小組委員會並沒有批准在同一「自然保育區」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的同類申請。批准這宗申請，會立下不良先例，對濕地保育區的魚塘的生態價值構成負面干擾影響，而且有損該區的現有環境。

99. 一名委員不支持這宗申請，理由是申請地點佔地甚廣，以及擬議用途會對附近魚塘的生態造成負面影響。這名委員根據文件圖 A-2 指出申請地點內現有汽車塗漆工場，而且關注到該工場對這個生態易受影響地區的負面影響。簡國治先生在回應時表示，申請地點現時用作汽車美容服務，但並無有效的規劃許可。申請地點涉及對違例發展(包括工場、存放場和零售用途)執行管制的個案，當局已於二零一一年二月十八日向有關人士發出執行管制通知書，要求停止有關的違例發展。當局於二零一一年四月進行實地視察，結果顯示有關方面並未停止違例發展。當局現正監察申請地點的情況，並會對違例發展採取檢控行動。

100. 運輸署張少猷先生澄清說，有關方面所關注的交通容量飽和問題只限於惇裕路與青山公路交界處，而非區內通道。

商議部分

101. 張少猷先生在回應主席的問題時表示，運輸署基於申請用途可能對惇裕路與青山公路交界處產生負面交通影響而對這宗申請有所保留。他對文件第 13.1(d)段的反對理由沒有強烈意見，該段指出擬議發展會對附近地區造成負面交通影響。

102. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所述的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會妨礙這個規劃意向；
- (b) 擬議發展亦不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，當局容許考慮根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，或多或少會妨礙落實擬在該地帶進行的綜合發展；

- (c) 擬議發展位於濕地保育區，並不符合城規會就「擬在后海灣地區進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，因為有關發展違反濕地保育區的規劃意向，即保存魚塘的生態價值。這些魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。此外，申請書並無生態影響評估，證明擬議發展不會對附近魚塘的生態價值造成負面干擾影響；
- (d) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水、環境和景觀造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會立下不良先例，對濕地保育區的魚塘的生態價值造成累積負面干擾影響，並有損該區的現有環境。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生此時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/718 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1709 號 A 分段第 6 小分段(部分)、第 1709 號 A 分段第 7 小分段(部分)、第 1709 號 A 分段餘段(部分)、第 1709 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1713 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/718 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言，對這宗申請有所保留，因為申請用途與申請地點旁低矮的民居的景觀特色不相協調；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮載如下：
 - (i) 設置該公眾停車場，可滿足毗鄰村落(即沙洲里、新屋村及廈村市)的居民的需，這與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無抵觸。該公眾停車場不涉及重型車輛，而申請地點的面積相對較小(約 372 平方米)。申請用途與毗鄰的住宅區並非不相協調。此外，元朗地政專員表示由於申請地點不涉及任何小型屋宇申請，按臨時性質批准這宗申請不會損及「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (ii) 環境保護署署長不反對這宗申請，而在過去三年，申請地點並無涉及任何環境投訴。不過，為了緩減可能對環境造成的滋擾，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，禁止進行晚間作業和進行修理及工場活動，以及限制停泊在申請地點的車輛類別；
 - (iii) 相關政府部門在排水、消防安全、闢設車輛進出通道及景觀方面所關注的問題，也可通過訂定規劃許可附帶條件而獲解決；以及
 - (iv) 先前的申請(編號 A/YL-HT/677)獲小組委員會批給許可。規劃情況自批出先前的許可後並無重大

改變。雖然先前申請的許可已因申請人無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人已根據現時這宗申請提交景觀設計圖、排水設計圖，以及顯示擬議消防裝置的平面簡圖。由於申請人已表示願意履行有關規定，這宗申請可以從寬考慮。然而，規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。當局亦會告知申請人，倘規劃許可因他無法履行規劃許可附帶條件而被撤銷，日後提出的申請可能不會從寬考慮。

104. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年五月六日止，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，由晚上八時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業(即不會有車輛進出申請地點或在其範圍內行駛)；
- (b) 在規劃許可有效期內，並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛不得在申請地點內停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即5.5公噸以上)，包括貨櫃車拖架／拖頭在內；
- (d) 須在申請地點的當眼位置張貼通告，述明在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即5.5公噸以上)，包括貨櫃車拖架／拖頭在內；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、修車及工場活動；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年八月六日或之前)提交排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年八月六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年八月六日或之前)提交美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年八月六日或之前)移走兩個沿申請

地點西南面界線的改裝貨櫃，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (o) 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；
- (p) 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)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘現時批給的許可因申請人在指定期限內無法履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，日後提出的規劃申請可能不會從優考慮；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未取得政府的許可，不得搭建任何構築物。元朗地政專員會着手處理土地擁有人提交的短期豁免書申請，以便把所涉地段上的構築物納入規管。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價／費用。申請地點可經由一小塊政府土地通往田廈路，而元朗地政專員不會爲該通道進行維修保養工程，亦不保證就該通道給予通行權；

- (e) 須遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核連接公共道路且通往申請地點的道路／小路／路徑所屬土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視何者配合附近一帶的行人路而定)的最新版本所載規定，在位於屏廈路的出入口建造車輛進出通道。此外，須在申請地點入口實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠。土木工程拓展署現正計劃擴闊田廈路介乎屏廈路與田心之間的北面路段；
- (h) 留意消防處處長的意見，即須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在臨時公眾停車場的圖則上清楚標示。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質，更須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 33
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/727 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 38 號(部分)、第 53 號(部分)、第 54 號、第 55 號、第 56 號(部分)、第 57 號、第 58 號(部分)、第 59 號(部分)、第 60 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號、第 63 號(部分)及第 67 號(部分)、第 129 約地段第 2999 號(部分)、第 3000 號餘段(部分)、第 3001 號餘段、第 3003 號餘段、第 3004 號(部分)、第 3005 號、第 3006 號、第 3007 號、第 3008 號餘段、第 3009 號餘段、第 3010 號餘段、第 3011 號餘段(部分)、第 3012 號餘段、第 3013 號、第 3014 號、第 3015 號、第 3016 號(部分)、第 3017 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3020 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3035 號餘段(部分)、第 3036 號(部分)、第 3037 號、第 3038 號餘段、第 3039 號(部分)、第 3040 號餘段(部分)、第 3041 號餘段、第 3042 號餘段、第 3043 號(部分)、第 3044 號(部分)、第 3045 號餘段、第 3046 號餘段(部分)、第 3047 號餘段、第 3050 號餘段(部分)、第 3051 號(部分)、第 3053 號(部分)、第 3055 號(部分)、第 3056 號 A 分段(部分)、第 3056 號 B 分段(部分)、第 3058 號(部分)、第 3062 號(部分)、第 3063 號(部分)、第 3064 號、第 3065 號(部分)、第 3067 號(部分)、第 3068 號(部分)、第 3069 號(部分)、第 3070 號(部分)、第 3071 號、第 3072 號(部分)、第 3073 號 A 分段(部分)、第 3105 號(部分)、第 3106 號(部分)、第 3107 號、第 3108 號(部分)、第 3111 號餘段(部分)、第 3134 號餘段(部分)、第 3135 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及回收物料，並闢設附屬工場、附屬物流場地、車胎修理工場、貨倉及食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/727 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及回收物料，並闢設附屬工場、附屬物流場地、車胎修理工場、貨倉及食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的在約 35 米以外)和有關通道(流浮山道)有易受影響的用途，料會出現環境滋擾。她又表示於二零零八年接獲一宗涉及申請地點的空氣污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮載如下：
 - (i) 有關的「綜合發展區」地帶主要被佔用作露天存放場，而申請用途與該地帶內大部分的毗鄰用途並非不相協調。由於目前尚未有落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的指定用途的時間表／已知意向，按臨時性質就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會損及「綜合發展區」地帶的規劃意向；
 - (ii) 有關發展符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為環保署署長所關注的問題可通過訂定規劃許可附帶條件獲解決，而其他相關政府部門並無提出負面意見。涉及提交並落實美化環境和保護樹木建議、車輛進出通道建議及消防裝置建議的技術問題，也可通過訂定規劃許可附帶條件而獲解決；
 - (iii) 為了解決環保署署長所關注的問題，並緩減可能對環境造成的影響，規劃署建議訂定規劃許可附

帶條件，以限制作業時間、貨櫃／物料的堆疊高度，以及在申請地點上進行的活動類別；以及

- (iv) 上一宗的申請(編號 A/YL-HT/533)就臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓、停車場及維修工場批給的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/383 和 383-1)申請續期三年，於二零零八年三月七日獲小組委員會批准。所有規劃許可附帶條件已妥為履行。不過，申請人沒有在許可的有效期(即二零一一年三月十八日)屆滿前提出續期申請。規劃情況自批出上次許可後並無重大改變。此外，由於該區的露天貯物及港口後勤用途存在需求，小組委員會最近批准了多宗位於同一「綜合發展區」地帶內並擬作相若的臨時露天貯物及港口後勤用途的類似申請(編號 A/YL-HT/604、627、628、642、651、654、657、660、668、670、671、690 和 699)。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

108. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年五月六日止，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，由下午七時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點上處理(包括裝卸、存放和拆卸)包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器在內的電器／電子器材；

- (d) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點周邊五米的範圍內，所存放物料的堆疊高度不得超越邊界圍欄的高度；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/533 而提供的現有排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況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(即在二零一一年十一月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上述(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；
- (p) 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)、(m)或(n)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
- (q) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續／開始有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給所申請的用途，即露天存放貨櫃及回收物料，並闢設附屬工場、附屬物流場地、車胎修理工場、貨倉及食堂。對於目前可能存在於申請地點上但並未涵蓋在這宗申請的用途，包括修車工場及舊電器／電子器材的露天存放場或任何其他用途／發展，當局不會容忍。申請人須立即採取行動，中止許可並無涵蓋的用途／發展；

- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，事前未取得政府的許可，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期租約，以便把非法佔用政府土地的情況納入規管；亦須申請短期豁免書／申請修改短期豁免書編號 3073，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上任何違例的情況納入規管。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價／費用。此外，前往申請地點須穿過政府土地(政府撥地編號 TYL 825，有關土地乃撥給土木工程拓展署總工程師／土地工程，以便進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。由於申請地點的通道須穿過該政府土地，申請人應徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。此外，元朗地政專員不保證給予通行權；
- (e) 須遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所屬土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合現有的毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於屏廈路的出入口建造車輛進出通道。另須實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，即須向他提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。詳細的消防安全規定

會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質，更須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會視乎情況所需，採取執行管制行動，移除所有違例建築。申請人須移除未根據《建築物條例》獲准興建的現有構築物。開放棚架、經改裝的貨櫃、貨倉及食堂須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，東面和西面的用地屬於兩塊獨立的用地，其發展密度及發展可行性會按個別情況評定。有關用地並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 5、20 和 21 條，亦須設有通往申請地點的途徑。食堂的衛生設備及排水設施須符合《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。詳細意見會在提交建築圖則的階段提出；以及
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須遵守良好的工地作業守則，並採取必需的措施，避免干擾附近的水道。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/207 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 A 分段(部分)、
第 592 號 B 分段第 2 小分段(部分)及
第 592 號 B 分段第 7 小分段 A 分段(部分)

進行填塘工程，以作准許的新界豁免管制屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/207 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 擬議填塘工程(最高水平為主水平基準上 3.5 米)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展。申請人表示已就第 592 號 B 分段第 2 小分段(包括魚塘區)向元朗地政專員提交小型屋宇申請。擬議填塘工程將有助在「鄉村式發展」地帶內進行小型屋宇發展；
- (c) 各政府部門的意見詳載於文件第 10 段，並撮載如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從魚類養殖角度而言不支持申請。申請地點佔地達 8 500 平方米，涵蓋位於濕地緩衝區內劃為「鄉村式發展」地帶的整個魚塘，現建議填塘作新界豁免管制屋宇發展。然而，有關規劃綱領中並無包括任何圖則，以說明擬議新界豁免管制屋宇發展的布局。他擔心擬議發展或會對附近魚塘的環境造成影響，申請人應考慮把填塘工程的面積盡量減至最小。此外，並無資料顯示申請人已落實適當的措施，把場外滋擾及對附近魚塘區可能造成的環境滋擾減至最低。有關魚塘雖然現時並不活躍，但始終可回復魚類養殖活動；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度反對擬議發展。魚塘是該區珍貴的景觀資源，但所提交的文件未有提供任何現有景觀的資料及擬議發展布局，或任何緩解景觀影響的措施，以補償所失去的魚塘及緩解對景觀造成的影響。此外，從城市設計角度而言，魚塘是一項珍

貴的視覺資源。由於沒有緩解措施補償擬議填塘工程所造成的損失，他從城市設計角度而言反對申請；以及

- (iii) 元朗地政專員表示，所涉地段屬大埔新批地段第 5340 號的戰前農地。由於擬議屋宇用地劃為「鄉村式發展」地帶，並圍繞一條認可鄉村(山貝村)，倘批給規劃許可，元朗地政處將透過發出免費建屋牌照考慮有關地段擁有人所提交的小型屋宇申請。他指元朗地政處只接獲並正在處理一宗小型屋宇申請，涉及第 115 約地段第 592 號 B 分段第 7 小分段 A 分段，但並無接獲涉及第 115 約地段第 592 號 A 分段及第 592 號 B 分段第 2 小分段的小型屋宇申請；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 10 份公眾意見書，分別來自五個環保團體、一名元朗區議員、附近鄉村的村代表及村民，以及一名個別人士。山貝村的村代表支持申請，理由是擬議填塘工程旨在為其村的村民進行小型屋宇發展，其餘九份意見書均反對申請，反對的內容撮載如下：
 - (i) 長春社指出，由於有關地點位於濕地緩衝區範圍以內，而有關方面無意評估該濕地緩衝區內各個發展項目可能造成的累積影響，這將威脅該區濕地生態系統的完整性。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
 - (ii) 嘉道理農場暨植物園公司表示，他們於二零一一年三月二十八日進行實地視察期間錄得多種常見水鳥品種，證明有關地點為多種水鳥提供一個理想的棲息地，具很大的保育價值；
 - (iii) 香港觀鳥會認為由於現時沒有獲授權的通道，闢設新的道路將改善有關地點的通達程度，對該濕地緩衝區內的其他魚塘造成進一步的滋擾。有關用地位於白鷺繁殖時的覓食距離(兩公里)範圍以內，建築工程會直接導致區內白鷺繁

殖時的覓食生態環境減少，令繁殖成功率下降；

- (iv) 世界自然基金會香港分會指出，申請人未有評估擬議填塘工程對水鳥，特別是在東成里棲息的鷺鳥所造成的影響；
 - (v) 創建香港對擬議發展的協調性，以及區內填塘工程所造成的累積負面影響表示關注；
 - (vi) 一名元朗區議員認為元朗的魚塘數目越來越少，應予以保留作自然保育用途；
 - (vii) 黃屋村的村代表及山貝村的村民反對申請，理由是未有為四周地區進行環境、噪音及排水影響評估；填塘工程會令位於低窪地區的房屋及農地水浸；破壞自然生態系統及影響鳥類的棲息地；以及在海灣區進行填塘工程會立下不良先例；以及
 - (viii) 一名個別人士關注的問題包括未經有關地段擁有人同意而入侵私人財產；未有提供填塘工程的深度及理據；以及倘申請獲得批准，有關用地出現非法傾倒活動便會對有關地段擁有人不公平；
- (e) 元朗民政事務專員表示收到一封來自山貝村原居民代表的來信，表示支持申請；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請，有關評估撮載如下：
- (i) 雖然新界豁免管制屋宇屬「鄉村式發展」地帶內的經常准許用途，但在有關地點進行填塘工程須先取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可，此舉主要旨在確保有關工程不會在排水方面造成負面影響。此外，在評估有關

填塘工程建議時，應考慮填塘工程所造成的其他影響，例如對生態及景觀的影響；

- (ii) 一如元朗地政專員所述，當局只接獲及正在處理一宗小型屋宇申請，涉及第 115 約地段第 592 號 B 分段第 7 小分段 A 分段(有關地段大部分位於申請地點範圍以外)，但並無接獲涉及申請地點主要部分的小型屋宇申請。申請人未有提供任何新界豁免管制屋宇發展的布局的資料，亦沒有說明會在有關地點上興建多少幢屋宇。因此，現有申請須進行填塘工程(填塘面積為 8 500 平方米)以作新界豁免管制屋宇發展，實未有充分的理據支持；
- (iii) 有關用地涵蓋一個魚塘，並位於濕地緩衝區以內。漁護署署長對該等發展對附近魚塘可能造成的環境影響表示關注，並認為申請人應考慮把填塘的面積盡量減少。此外，所提交的文件中並無資料顯示申請人已落實適當的措施，以減低場外滋擾及對附近魚塘區可能造成的環境滋擾。由於申請人未有就這方面提供任何資料，因此有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B「擬在後海灣地區內進行發展的規劃申請」。雖然在濕地緩衝區內作新界豁免管制屋宇發展可獲豁免提交生態影響評估，但所申請的擬議填塘工程並非可獲豁免的用途／發展。由於所提交的文件中沒有資料證明有關發展不會導致原有的魚塘失去其生態功能，或不會影響後海灣內及／或四周的濕地及魚塘的生態功能，因此漁護署署長不支持申請；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為該魚塘是區內珍貴的景觀資源。他反對申請，理由是申請人所提交的文件未有就以下幾方面提供任何資料：擬議新界豁免管制屋宇發展的布局，以及用以補償失去的魚塘及緩解景觀影響的現有美化環境或緩解措施；以及

- (v) 雖然渠務署總工程師／新界北並不反對申請，但他認為應提交排水影響評估，以緩解任何水浸或排水問題。

112. 馮智文先生在回應一名委員的提問時表示，規劃署已要求申請人就新界豁免管制屋宇發展的布局及在有關地點上興建屋宇的數目提交額外資料，並已把有關政府部門的意見(包括漁護署署長的意見)轉告申請人。然而，申請人認為新界豁免管制屋宇屬「鄉村式發展」地帶內的經常准許用途，規劃署所要求的資料與這宗申請無關。

113. 馮智文先生在回應主席的提問時表示，自南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/1 於一九九四年初次公布以來，申請地點已劃為「鄉村式發展」地帶。把山貝東北面地區(包括申請地點)劃為「鄉村式發展」地帶，旨在協助位於南生圍分區計劃大綱圖所涵蓋地區以外的山貝及元朗舊墟地區的鄉村進行擴展。

114. 一名委員詢問在填塘工程完工後，申請地點會否劃分為較細小的土地，以作新界豁免管制屋宇發展。馮智文先生回應說，申請人未有提交任何在有關地點上興建屋宇數目的資料。由於申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，日後在該處作新界豁免管制屋宇發展不須取得城規會的規劃許可。由於申請是作填塘工程，當局會考慮填塘工程對排水、魚塘及生態所造成的任何負面影響，以評估申請。

商議部分

115. 一名委員不支持申請，理由是沒有通道通往申請地點，而申請人所提交的資料亦太簡略。另一名委員備悉其中一份公眾意見以申請人未有取得有關地段擁有人的同意而反對申請。馮智文先生澄清說，申請人沒有徵求有關擁有人同意，反而通知十八鄉鄉事委員會及發掛號信通知有關註冊擁有人這宗申請的事宜。該等資料載於申請表的第六部分。秘書補充說，根據城規會規劃指引編號 31 「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」，倘申請人不屬於「現行土地擁有人」或唯一「現行土地擁有人」，則須(a)取得申請地點的「現行土地擁有人」的同意；(b)以書面通知有關土地擁有人；或(c)為取得同意／發出通知而採取合理步驟。至於所涉申請，申請人並非「現行土地擁有人」，但他已在有關地點張貼告

示，並已向十八鄉鄉事委員會發出通知及發掛號信通知有關註冊擁有人，因此已符合城規會規劃指引編號 31 的規定。

116. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 有關發展不符合城市規劃委員會有關「擬在后海灣地區內進行發展的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，即所提交的文件中並無資料證明有關發展不會對四周地區的生態造成負面影響，以及不會導致原有魚塘失去其生態功能或影響后海灣四周的濕地及魚塘的生態功能；以及
- (b) 所提交的文件中並無資料證明擬議發展不會對四周地區的排水及景觀造成負面影響。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/262 把劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2849 號(部分)、第 2915 號(部分)、第 2916 號(部分)、第 2917 號(部分)、第 2919 號(部分)、第 2920 號(部分)、第 2922 號、第 2923 號、第 2925 號餘段(部分)、第 2926 號餘段、第 2927 號餘段、第 2930 號餘段、第 2932 號餘段、第 2935 號餘段、第 2937 號餘段、第 2938 號餘段、第 2939 號餘段、第 2940 號、第 2941 號、第 2942 號、第 2943 號(部分)、第 2944 號(部分)、第 2945 號、第 2946 號(部分)、第 2951 號(部分)、第 2952 號、第 2953 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)及毗連政府土地作臨時「存放貨櫃及貨櫃車停車場連附屬維修工場」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/224)續期三年

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/262 號)

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示，文件第 11 和 12 頁的替代頁已在會議舉行前發給委員。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) 為批給臨時「存放貨櫃及貨櫃車停車場連附屬維修工場」用途(申請編號 A/YL-NTM/224)的規劃許可(有效至二零一一年六月六日)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，因為申請地點附近有易受影響的用途，料會出現環境滋擾。此外，當局於二零一零年接獲一宗涉及申請地點的空氣污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可再予容忍三年，有關評估撮載如下：
 - (i) 這宗續期申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B，因為規劃情況自批出先前的許可(申請編號 A/YL-NTM/224)後並無重大改變，而就先前許可附加的全部條件已妥為履行。此外，申請地點劃為「露天貯物」地帶，附近並無大型的新發展或發展計劃；
 - (ii) 臨時存放貨櫃並關設貨櫃車停車場連附屬維修工場的用途大體上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天

貯物用途納入法定管制內。此外，在申請地點上進行的發展與主要被露天存放場和修車工場佔用的相關「露天貯物」地帶內的毗鄰用途並非不相協調；

- (iii) 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門(環保署署長除外)並無提出負面意見。涉及排水、景觀和消防安全的技術問題可通過訂定規劃許可附帶條件獲解決。為了解決環保署署長所關注的問題，並緩減可能對環境造成的滋擾，規劃署建議訂定限制作業時間的規劃許可附帶條件；以及
- (iv) 二零一一年年初，小組委員會基於相若的考慮因素而批准了在同一「露天貯物」地帶內闢設貨櫃車停車場的同類申請(編號 A/YL-NTM/257、258 和 260)。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

118. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期由二零一一年六月七日至二零一四年六月六日，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日上午八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 除上述(a)項條件外，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期上午八時至十時及下午五時至晚上十一時進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點周邊五米的範圍內，所存放貨櫃的堆疊高度不得超越邊界圍欄的高度；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，為申請地點裝設的圍欄須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點上提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十二月六日或之前)就申請地點上現有的排水設施提交狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十二月六日或之前)落實根據先前獲批准的申請編號 A/YL-NTM/224 提出的補償植樹安排，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一二年三月六日或之前)提供擬議消防裝置，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)、(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；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(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。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，事前未取得政府的許可，不得搭建任何構築物。就此，申請地點上四個用作附屬維修工場、地盤辦公室及作業區的構築物並未獲批給許可。申請地點涵蓋約 650 平方米政府土地，而申請人在未獲准許的情況下把有關政府土地佔用作辦公室。當局會就非法佔用政府土地的情況採取執行管制行動。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可或把申請地點上的違例情況納入法定管制，而佔用人亦須向元朗地政處提出申請，以便佔用有關政府土地。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，沿申請地點西面界線並且受影響的政府土地亦位於政府撥地編號 TYL 1039 的範圍內，而有關土地乃撥給渠務署總工程師／排水工程，以便進行「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」。申請地點可經區內一條跨越政府撥地編號 TYL 1039 的路徑通往古洞路。元朗地政處不保證給予通行權；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點與區內一條不知名的通道連接起來，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所屬土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與古洞路的現有車輛通道；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點緊連工務計劃項目第 118CD 號(新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程)的工程範圍。因此，申請地點不得對施工中的雨水排放系統改善工程造成任何局限。申請地點所在地現時並無由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。在污水排放及處理方面，申請人須取得環境保護署的同意。此外，申請地點所在地現時並無由渠務署

負責維修保養的公共雨水駁引設施可供接駁。該區可能使用區內現有的鄉村排水渠，而該等排水渠也許由元朗民政事務處負責維修保養。倘若擬議排放點會接駁至該等排水渠，申請人必須就有關建議取得相關政府部門的意見／同意。申請人須留意文件附錄 VI 所詳載由渠務署總工程師／新界北提出的其他意見；

- (e) 須遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區的環境所造成的影響；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即一株沿北面界線的現有樹木已被截去頂部，該樹木的健康及穩固程度因而大受影響。申請人須在申請地點內的適當位置栽種一株大小相若的樹木，以作補償；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須保留現有的通道、水源及排水渠，並須避免造成其他干擾，以免影響附近的魚塘養殖操作。此外，申請人須遵守良好的工地作業守則，避免在作業期間把地面徑流排入河道或破壞樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。如因發展而須進行水管改道工程，申請人須承擔有關工程的費用。如無法改移受影響的水管，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍(闊 3 米)。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養跨過或穿過該範圍或穿越該範圍地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，則不論損毀是如何造成，政府也概不負責；

- (i) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則和相關發牌當局的轉介後擬定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點上的違例構築物，因為屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對該等構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。倘發現有違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他條例採取適當的行動。地盤辦公室及附屬維修工場視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/263 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第781號(部分)、第783號(部分)、第784號(部分)、第785號、第786號、第787號、第788號(部分)、第789號(部分)、第790號(部分)、第791號(部分)、第792號(部分)、第793號(部分)、第794號(部分)、第795號(部分)、第796號(部分)、第797號、第798號(部分)、第799號、第800號、第801號、第802號、第803號、第804號、第805號(部分)、第806號、第807號(部分)、第808號(部分)、第809號、第810號、第811號、第812號A分段、第812號B分段、第813號(部分)、第814號(部分)、第815號(部分)、第816號(部分)、第817號(部分)、第819號、第820號、第821號、第823號(部分)、第824號、第825號(部分)以及毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/263 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，並摘要如下：
 - (i) 元朗地政專員表示，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點上用作泵房、地盤辦公室、貨物裝卸及貨運設施等構築物並未取得批准。元朗地政處就地段第 781 至 807 號、第 810 號、第 813 號、第 819 至 821 號、第 823 號、第 824 號、第 826 號餘段、第

827 號及第 829 號內的違例構築物採取執行契約條款行動，並於二零一零年九月二十七日發出警告信。這些警告信已登記在土地註冊處，但給予地段第 810 號的警告信除外，因為違例構築物其後已拆除。此外，申請地點涵蓋涉及面積約為 44 平方米的政府土地的違例橋樑構築物。元朗地政處並沒有批准佔用這塊政府土地；

- (ii) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點位於屬低窪地區的石湖圍，是渠務署水浸黑點名單上的已知水浸黑點，有很悠久的水浸記錄。這個位置自二零零五年以來已接獲多宗水浸投訴。此外，申請地點在過去數年已被填滿，而填土已摧毀相關洪泛平原範圍。因此，有關發展會對毗鄰地區的渠務造成負面影響；
- (iii) 警務處處長不支持這宗申請。在二零一一年一月至三月期間，落馬洲分區已接獲 11 宗關於車輛阻塞交通的投訴。有關阻塞是由申請地點附近的貨櫃車／重型車輛車龍所引起。有關發展顯然會增加附近道路的交通流量(特別是重型車輛)，並會在青山公路這個路段造成阻塞。當局在附近道路網絡的交通流量能保持暢順之前不應批准這宗申請；
- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請。由於申請地點只可由公用道路網絡經一個私人地段進出，申請人須證明已獲相關業主同意進出或取得通行權。否則，須清楚證明另有車輛通道來往申請地點及公用道路網絡；
- (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預料會出現環境滋擾。此外，在二零零九年接獲一宗關於申請地點的廢物的投訴；以及
- (vi) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從漁業的角度對這宗申請有所保留，因為在二零零九

年年底的實地視察，發現申請地點內應保留作養魚業的魚塘被填滿；

- (d) 當局在法定公布期內接獲八份公眾意見書，反對這宗申請。有關意見撮載如下：
- (i) 新田鄉事委員會表示，有關用地在未經所有土地業權人的同意下已被平整及發展；
 - (ii) 文麗三祖的司理指出，申請人並未就發展申請地點取得其同意；
 - (iii) 由一羣村民提出的四份意見(以標準信件形式提交)強烈反對申請，理由是申請地點位於水浸黑點範圍以內，經營有關發展已令石湖圍道的交通陷於癱瘓；以及
 - (iv) 石湖圍居民提出的兩份意見，表示有關發展會令寧靜的鄉郊環境質素下降；引致附近地區出現水浸問題；並產生交通安全問題；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。有關評估撮載如下：
- (i) 臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)連附屬地盤辦公室大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。申請地點的發展與附近用途(包括汽車修理工場、回收物料／建築材料的露天貯物場和停車場)大致上並非不相協調。此外，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區。儘管如此，只有部門沒有重大負面意見及區內沒有反對的申請才會獲從優考慮。在這方面，多個政府部門對申請提出反對／負面意見；

- (ii) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為石湖圍是已知水浸黑點，有很悠久的水浸歷史。渠務署自二零零五年以來已接獲多宗關於這個申請地點的投訴個案。此外，申請地點在過去數年已被填滿，而填土已摧毀相關洪泛平原範圍。因此，有關發展會對毗鄰地區的渠務造成負面影響。不過，申請書內沒有提供處理水浸事宜的資料；
- (iii) 在交通方面，警務處處長表示在二零一一年第一季已接獲 11 宗關於車輛阻塞交通的投訴，而有關阻塞是由申請地點附近的貨櫃車／重型車輛車龍所引起。申請用途很可能增加附近道路的交通流量(特別是重型車輛)，會在青山公路這個路段造成阻塞。他認為當局在附近道路網絡的交通流量能保持暢順之前不應批准這宗申請；
- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點只可由公用道路網絡經一個私人地段進出。不過，申請書並沒有提供資料以證明已獲有關業主同意，准許申請人使用通道，或證明另有車輛通道連接申請地點及公用道路網絡；
- (v) 環保署署長關注對申請地點附近易受影響設施(最接近的在 90 米以外)構成的環境滋擾。有關發展涉及經常使用貨櫃車及重型車輛，會對附近地區的環境造成負面影響；
- (vi) 漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點內應保留作養魚業的魚塘自二零零九年已被填滿；
- (vii) 申請地點的出入口位於政府土地上的違例橋樑，並經其西北面的毗鄰用地連接石湖圍路。倘沒有這道橋樑，整個申請地點無法進入。申請人並沒有提供任何資料，以證明違例橋樑的結構安全；以及

- (viii) 申請地點先前曾有一宗申請(編號 A/YL-NTM/242)擬作臨時貨櫃場、貨櫃車停車場連附屬車輛修理工場及地盤辦公室(為期三年)，於二零零九年十一月六日遭小組委員會拒絕，主要理由是有政府部門提出負面意見，以及沒有技術評估以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響。這宗申請與先前遭拒絕的個案相若，因為申請人並無提交任何技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響。

122. 一名委員對區內居民表示同情，並就經營申請用途對附近地區所帶來的負面影響提出關注。這名委員表示，有關當局應對這個違例發展採取執行管制行動。

123. 在回應運輸署張少猷先生的提問時，馮智文先生澄清，文件第 12.5 段第一句所指的是運輸署署長就申請地點的進出口安排的意見。該段第二句是規劃署就位於政府土地上的違例橋樑所提出的意見。

商議部分

124. 關於部分委員關注申請地點的違例發展所造成的負面影響，秘書報告當局已於二零一一年一月十九日向相關人士發出強制執行通知書，要求在二零一一年三月十九日或之前中止違例發展。二零一一年三月二十日進行的實地視察顯示，違例發展尚未中止。為此，規劃事務監督會採取檢控行動。稍後會告知委員有關執行管制行動的進展。

125. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。由於「土地糾紛」屬土地事宜，不屬於城規會的職權範圍，秘書建議從文件第 13.1(a)段的拒絕理由刪去這些字眼。委員同意，並認為 13.1(b)段的其他理由恰當。有關拒絕理由是：

- (a) 臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)連附屬地盤辦公室不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，

因為有政府部門提出負面意見，區內居民亦以環境、水浸及交通理由提出反對；以及

- (b) 申請書內沒有包括技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響；亦沒有證明通往申請地點的橋樑在結構上安全。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議解答委員的提問。馮先生此時離席。]

議程項目 37 至 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/358 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 60 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/358 至 361 號)

A/YL-KTN/359 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 60 號 E 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/YL-KTN/358 至 361 號)

A/YL-KTN/360 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 60 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/YL-KTN/358 至 361 號)

A/YL-KTN/361 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 60 號 F 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/YL-KTN/358 至 361 號)

126. 小組委員會備悉上述四宗申請擬作相同用途，而且申請地點在同一「農業」地帶內彼此相連，因此在同一份小組委員會文件一併闡述。小組委員會同意可一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

127. 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) 在各申請地點上興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這些申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港就各宗申請提交的公眾意見，提意見人反對這四宗申請，因為擬議屋宇與用途地帶的規劃意向和該區特色不相協調；該區沒有符合可持續發展原則和設計優良的布局；批准進一步發展而沒有符合可持續發展原則的布局，會對生活環境和居民福祉構成負面影響，並造成健康和社會問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這些申請，有關評估概述如下：
 - (i) 當局建議在一九九四年首次公布的《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/1》上劃設「鄉村式發展」地帶時，彼此鄰近的大江浦和長江村雖然均屬認可鄉村，但並無劃定「鄉村範圍」界線。當局只在長江村指定「鄉村式發展」地帶，原因是該處較易從主要道路到達，而且長江村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地配合長江村和大江浦對小型屋宇的需要。不過，元朗地政專員表示，根據現行的小型屋宇政策，大江浦屬一

八九八年後認可的鄉村，該村村民提交的跨村小型屋宇申請不應獲得考慮。因此，大江埔村民只可申請在其村內(即於一九九九年左右起擬定的該村的「鄉村範圍」內)興建小型屋宇。這四宗申請符合「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」，因為申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而目前大江埔並無劃設「鄉村式發展」地帶，以配合大江埔對小型屋宇的需要；

- (ii) 雖然申請地點位於「農業」地帶，但附近已有一些村屋／住宅構築物，而漁農自然護理署署長對這些申請沒有負面意見。由於水務署總工程師／發展(2)表示編號為 A/YL-KTN/361 的申請中的擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇會影響現有的水管，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人把有關申請地點的東面界線後移或把現有的水管改道；
- (iii) 由相同的申請人提交的上一宗申請(編號 A/YL-KTN/228)擬在所涉用地上發展四幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，該宗申請於二零零五年被小組委員會拒絕，理由是申請人並無提供充分理據，足以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，而且並無資料證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內找到合適的用地進行擬議發展。至於現時的申請，元朗地政專員表示，根據現行小型屋宇政策，大江埔村民提交的跨村小型屋宇申請不應獲得考慮。此外，大江埔的「鄉村範圍」內的同類申請(包括毗連申請地點的編號 A/YL-KTN/217 的申請)曾在二零零五年至二零零八年間獲小組委員會批准。考慮到元朗地政專員最近提出的意見，批准這宗申請符合小組委員會就涉及大江埔的同類申請作出的決定；以及
- (iv) 至於反對這四宗申請的公眾意見，必須留意的是，申請地點附近早已有大江埔的鄉村民居。此外，相關政府部門(包括漁農自然護理署、地政

總署、渠務署、水務署、元朗民政事務處、規劃署轄下的城市設計及園境組、運輸署和環境保護署)對有關申請並無負面意見。

128. 袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，大江埔並沒有指定「鄉村式發展」地帶，是因為當局於一九九四年首次擬備錦田北分區計劃大綱圖時，大江埔和長江村並沒有劃定「鄉村範圍」界線。當局只在長江村指定「鄉村式發展」地帶，而在該「鄉村式發展」地帶已有足夠土地配合長江村和大江埔對小型屋宇的需要。不過，元朗地政專員表示，根據現行小型屋宇政策，大江埔村民提交的跨村小型屋宇申請不應獲得考慮。因此，大江埔村民只可申請在其村內(即其「鄉村範圍」內)興建小型屋宇。袁先生補充說，如有機會，會考慮在大江埔指定一個「鄉村式發展」地帶。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這些申請。各項許可的有效期至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。各宗申請的許可均須附加下列條件：

申請編號 A/YL-KTN/358 至 360

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

申請編號 A/YL-KTN/361

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 把申請地點的東面界線後移，以避開現有水管，或把申請地點內受擬議發展所影響的現有水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

申請編號 A/YL-KTN/358 至 360

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即美化環境建議必須說明擬議樹木品種、大小和距離；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意消防處處長的意見，即必須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬建構築物。申請人及承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

申請編號 A/YL-KTN/361

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即美化環境建議必須說明擬議樹木品種、大小和距離；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意消防處處長的意見，即必須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬建構築物。申請人及承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。申請人須把由水管中線起計 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物或泊車。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施。此外，水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。倘由於用地限制而未能劃設水務專用範圍，申請人必須把現有水管由申請地點改道，而有關情況必須符合水務署的要求。申請人必須負責解決所有土地問題和承擔改道工程的費用。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/362 把劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗新潭路第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)、第 433 號 C 分段(部分)、第 1739 號 B 分段(部分)、第 1739 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「露天存放建築機械、建築材料及電纜連附屬貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/327)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/362 號)

簡介和提問部分

131. 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) 為批給作臨時「露天存放建築機械、建築材料及電纜連附屬貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途(申請編號 A/YL-KTN/327)的規劃許可(將有效至二零一一年五月二十二日)續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面和南面及附近一帶有易受影響的用途(即住用構築物)，料會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可再予容忍兩年，有關評估撮載如下：

- (i) 有關發展與附近主要為貨櫃車停放場、工場、貨倉、露天存放／存放場、食品加工工廠、農地及空置／棄置土地的土地用途並非不相協調。雖然「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的意向主要是保留土地作鐵路發展，但路政署轄下的鐵路拓展處對這宗申請並無負面意見。由於北環綫的確實走線和發展時間表尚未確定，按臨時性質批給許可不會損及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向；
- (ii) 這宗續期申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 及 13E，因為當局先前曾批出類似的許可，而在批准上一宗申請(編號 A/YL-KTN/327)時就消防安全事宜施加的規劃許可附帶條件已妥為履行；相關政府部門(環保署署長除外)並無提出負面意見；規劃情況自批出上次許可後並無重大改變；規劃許可附帶條件已妥為履行；以及申請人要求批給的許可期與上一宗申請的許可期(即兩年)相同；以及
- (iii) 環保署署長在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，申請人已承諾會採取多項預防／紓緩措施，包括限制作業時間和限制建築機械、建築材料及電纜的堆疊高度，以及不會進行與工場有關的活動。規劃署又留意到有關通道已鋪築路面，而周邊圍欄已髹上綠色，以盡量減少對環境造成的影響。為了解決環保署署長所關注的問題，即擬議臨時用途可能會造成滋擾，同時為了反映申請人所作的承諾，規劃署建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止進行拆卸、保養維修、清洗、噴漆或其他工場活動；以及要求申請人採取擬議的紓緩環境影響措施。

132. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，有效期由二零一一年五月二十三日至二零一三年五月二十二日至，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，不得於晚上七時至翌日早上九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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度(2.5米高)；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻採取申請人所建議的紓緩環境影響措施；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的美化環境植物必須時刻加以護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施必須時刻加以保養；
- (h) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十二日或之前)落實代償植樹計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十二日或之前)提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十二日或之前)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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一二年二月二十二日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經由政府土地通往新潭路，而元朗地政處並無在上述政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人和上述政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點的違例事項納入法定管制。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點的出入口經區內一條並非由運輸署負責管理的通道接駁至公共道路網絡。申請人須向地政監督查核該區內通道所屬土地的

類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須把一些樹木對下近樹幹部位的地方所存放的建築材料移走；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政處並不／無須負責維修保養連接申請地點與新潭路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點上所有違例的構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即地段第 1739 號餘段上的六株細葉榕因遷移出入口而會移植到申請地點範圍內近新潭路的政府土地上，就此，申請人須釐清該等樹木的護理責任誰屬。此外，申請人須遵守良好的工地作業守則，避免在作業期間干擾與該地點西面界線相鄰的樹木；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所指明高壓架空電纜(即輸電電壓 132 千伏及以上)的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與供電商聯絡，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。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。此外，沿新潭路(即申請地點西面可用作車輛出入口的界線)有一條高壓氣體輸送管。如需進行任何挖掘工程，申請人須就擬議工地範圍附近現有或已規劃的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及從氣體管道後移的起碼距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載規定；以及

- (i) 留意消防處處長的意見，即須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/525 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/525 號)

135. 秘書報告，申請人於二零一一年四月十五日要求小組委員會延後兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間聯絡消防處，以處理申請地點的消防安全問題。

136. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這是第二次要求延期，加上已准許延期共四個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/534 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 221 號 F 至 G 分段餘段(部分)及第 221 號 H 分段(部分)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-KTS/534 號)

137. 秘書報告，申請人於二零一一年四月二十九日要求小組委員會延後兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間澄清發展項目的布局，以處理規劃署所關注的問題。

138. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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將要提交的進一步資料，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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/530 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 329 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 329 號餘段、第 330 號至第 333 號及毗連政府土地臨時露天存放回收五金廢料並闢設附屬露天工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/530 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收五金廢料並闢設附屬露天工場，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，因為申請地點附近及通往申請地點的通道沿路都有易受影響的住宅構築物，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點大部分(約 79.4%)位於「未決定用途」地帶，即城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所界定的第 1 類地區，涉及這類地區的申請通常會獲從優考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規

定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，只要規劃許可附加有關條件，便可解決，而且在此部分「未決定用途」地帶內，也曾有同類申請在附有條件的情況下獲得批准。該區一般預留作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路容車量的問題。申請地點可經由山下路而非公庵路到達，所以運輸署對這宗申請沒有負面意見。倘批給這宗申請臨時性質的規劃許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途；

- (ii) 申請地點有 20.6% 的地方(約 1 100 平方米)位於毗鄰的「鄉村式發展」地帶，即第 4 類地區。涉及這類地區的申請，除非情況特殊，否則通常會被拒絕。不過，這部分地方已在先前的規劃申請中納入申請地點，成為所申請闢設的整個露天貯物場不可或缺的部分。申請地點的北邊界線大部分沿着有關地段的界線和河岸線而劃定。由於申請地點與「鄉村式發展」地帶的其餘部分被河道分隔，而且申請地點以北的那部分「鄉村式發展」地帶的人口稀少，加上當局現時沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請，因此，在有關的「鄉村式發展」地帶上的露天貯物用途暫時可予容忍；
- (iii) 這個發展項目與周圍夾雜露天貯物場的環境並非不相協調。自二零零二年以來，先後有編號 A/YL-TYST/165、192、205、317 和 386 數宗申請獲批給規劃許可，可在申請地點作同一用途。申請人已履行對上一宗申請(編號 A/YL-TYST/386)的規劃許可所附加的條件。就現在這宗申請而言，雖然申請地點的界線略有修訂，但規劃情況並沒有出現重大改變，令小組委員會要偏離先前的決定；
- (iv) 雖然環保署署長鑑於申請地點附近及通往申請地點的通道沿路有住宅用途(最接近的住宅位於申請地點北面及西北面約 40 米至 45 米)，以及

去年曾收到涉及貯存塑膠廢料的空氣污染投訴，因此並不支持這宗申請，但這宗環境投訴所針對的問題已經解決，而申請人亦提出，由晚上六時至翌日早上九時，不會在申請地點進行夜間作業。倘申請人落實這項建議，預計發展項目不會對周邊地區的環境造成嚴重的不良影響。為解決可能對環境造成不良影響的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間；以及

- (v) 其他經諮詢的政府部門對這宗申請並無負面意見。有關排水、保護樹木和美化環境及消防安全規定的技術問題，只要規劃許可附加有關的條件，便可解決。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，至二零一四年五月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有根據編號 A/YL-TYST/386 的申請設置的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年二月六日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關土地擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人和政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，請准在申請

地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化。有關申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須經過一段狹長的非正式鄉村路徑，該路徑由山下路延伸出來，位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤作業方式，並採取必需的措施，避免干擾附近的河道及污染其水質；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點有 18 棵樹受損、找不到或枯死，須種植新樹替補。此外，許多樹的樹幹被金屬廢料或存放的物料掩埋，健康狀況受到影響。存放的物料應移後至距離樹幹最少一米，以免樹木受損；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能配合標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人就擬議露天貨倉制定消防裝置建議時，須參照有關規定，如屬其他露天貨倉、露天屋棚或密封式構築物，而整體樓面面積少於 230 平方米，並設有通道，供緊急車輛到達距離上述構築物 30 米的地方，須視乎有關構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據，供消防處考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築／構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作該署根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。該署日後可能會採取執法行動，移除所有違例建築；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與供電商聯絡，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。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》。

[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，解答委員的提問。袁先生此時離席。]

議程項目 45

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。