

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一一年七月八日下午二時三十分舉行的
第 444 次會議記錄

出席者

規劃署署長
黃婉霜女士

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蔡德基先生

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

規劃署副署長／地區
李志苗女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

盧偉國博士

葉滿華先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

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

[公開會議]

1. 主席代表鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)向香灼璣先生的家人致以慰問。香先生於二零一一年七月二日與世長辭。香先生曾於一九九零年至二零零一年期間擔任城市規劃委員會委員。
2. 主席及委員恭賀李偉民先生和陳仲尼先生獲頒授銅紫荊星章，以表揚他們對社會作出的貢獻。

議程項目 1

通過小組委員會二零一一年六月十七日第 443 次會議記錄草擬本

[公開會議]

3. 小組委員會二零一一年六月十七日第 443 次會議記錄草擬本第 51 段第四行由「鄭先生的」修改為「蔡先生的」後，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

4. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/I-LI/1 申請修訂《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9》，把南丫島東澳第7約及第9約多個地段及毗連政府土地由「農業」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以及把分區計劃大綱圖現時並未涵蓋而位於申請地點以東的部分東澳灣海床納入分區計劃大綱圖內，並劃為「綜合發展區(1)」地帶，最高地積比率為0.6，而最高建築物高度為三層(陸地)和四層(遊艇碼頭)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/I-LI/1號)

5. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年六月十五日要求小組委員會延期三個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門所關注的問題及這些部門就這宗申請所提出的意見。

6. 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三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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SLC/2 申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》，把大嶼山望東灣第337約地段第26號(部分)、第27號(部分)、第28號(部分)、第29號(部分)、第30號(部分)、第31號、第32號(部分)、第33號(部分)、第34號(部分)、第35號(部分)、第37號、第38號、第39號、第40號、第41號、第42號(部分)、第43號(部分)、第45號(部分)、第46號、第47號、第48號(部分)、第52號(部分)、第53號(部分)、第54號(部分)、第55號(部分)、第56號(部分)、第59號(部分)、第60號(部分)、第61號(部分)及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/SLC/2A號)

7. 秘書報告，申請人於二零一一年六月十六日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的意見，以及修訂相關的技術評估報告和初步總綱發展藍圖。

8. 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三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，由於已給予共四個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士、黃少薇女士和任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/117 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的大嶼山第332L約
香港基督教女青年會梁紹榮度假村西北面的政府土地
闢設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SLC/117號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置是一座獨立的流動通訊無線電發射站，佔地約 22.5 平方米，設有一支 15 米高的戶外天線杆、九支戶外天線、一支微波天線及一個器材櫃；
- (c) 政府部門的意見——電訊管理局總監支持這宗申請，因為擬設置的裝置可解決礮石灣、長沙上村及嶼南道與東涌道交界處的流動電話網絡訊號偏弱問題。她表示有必要安裝 15 米高的天線杆，因為這樣可避免無線訊號被附近約 12 米高的樹木阻擋或干擾。此外，過往一些致命意外中，有行山人士在郊野公園遇險，卻無法使用流動電話求助。擬設置的無線電發射站的訊號覆蓋範圍可達南大嶼郊野公園，讓市民遇到緊急情況時可求助。她認為申請地點是設置發射站的最佳地點；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份由礮石灣的原居村民代表提交，表示支持這宗申請。另一份意見書由一名市民提交，表示反對這宗申請，理由是擬議發展項目會對周邊地區的生態及視覺造成不良影響，而且擬議發展項目發出的電磁波會影響公眾的健康；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目是必要的電訊設施，可擴闊長沙上村、礮石灣及南大嶼郊野公園的流動電話網絡覆蓋範圍。因此，電訊管理局總監支持這宗申請；
 - (ii) 申請地點是設置發射站的最佳地點，可解決礮石灣及鄰近地區(包括南大嶼郊野公園)的流動電話網絡訊號偏弱問題。根據申請人提供的資料，擬議發展項目可覆蓋約 90%現時「沒有訊號」的地區。電訊管理局總監確認擬議發展項目的覆蓋範圍可達南大嶼郊野公園，而申請地點亦是設置發射站的最佳地點。此外，擬議發展項目佔地 22.5 平方米，規模細小，而周圍大部分的地方亦長滿植物。擬議發展項目設於申請地點是合適的；
 - (iii) 正如申請人所解釋及電訊管理局總監所指出，現有樹木會阻擋訊號，所以有必要設置 15 米高的天線杆，以確保能夠有效傳送無線電訊號。現時在申請地點周圍的樹木可作為有效的屏障，遮隔擬議發展項目。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計擬議發展項目不會對視覺及景觀造成重大影響。為處理總城市規劃師／城市設計及園境就視覺及景觀提出的意見，建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實減低視覺影響的措施及美化環境的建議；以及
 - (iv) 一名公眾人士在意見書中表示關注生態及視覺影響，當局已建議在規劃許可附加條件，規定不准伐樹，並要採取措施減低視覺影響。對於發出電磁波的問題，衛生署署長表示，世界衛生組織認為只要發展項目符合國際非電離幅射防護委員會的指引(一九九八年)，便不會對工人和公眾造成嚴重的不良影響。

10. 林葉蕙芬女士回應一名委員的問題時表示，申請地點周邊地區的流動電話網絡訊號偏弱，在該區使用流動電話，可能會接駁到內地的流動電話網絡。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年七月八日止。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) 事先未經漁農自然護理署署長或城規會許可，不得移走／砍伐現有的樹木；
- (b) 提交並落實減低視覺影響措施的建議，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
- (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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須採取額外措施美化環境，以作為屏障，遮隔擬設的玻璃纖維上蓋、器材櫃及金屬圍欄；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，應盡量避免因擬議發展項目而修剪申請地點周邊的樹木；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，申請人須把建築建議提交屋宇署審批，而建築工程亦須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌所有建築工程；
- (d) 留意離島地政專員的意見，倘電訊管理局總監在政策上支持直接批予短期租約，離島地政處將跟進有關的徵地申請；以及

- (e) 留意衛生署署長的意見，擬議發展項目啓用後，負責該項目的人士須證明已核實設施符合國際非電離幅射防護委員會的指引。

[馬詠璋女士此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/10 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的
長洲花屏路 15 號(長洲內地段第 11 號(部分))
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/10 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設兩層高的靈灰安置所，有關建議涉及改建現有一座一層高道觀(歸元精舍)的地面一層(約 168 平方米)，並在其上增建一層(約 68 平方米)，用作靈灰安置所，以容納共 21 355 個龕位；
- (c) 政府部門的意見詳述於文件第 9 段，有關重點概述如下：
 - (i) 離島地政專員表示，根據有關地段的政府契約和一九零六年《政府憲報》第 365 號，有關地段對闢設靈灰安置所用途並無限制；
 - (ii) 運輸署署長認為，有關建議會帶來大量人流，尤以在節日為甚。申請人應進行交通影響評估，以處理多項問題，包括在節日出現的人流高峰；對

現有道路網的影響(因為大部分訪客均須由碼頭全程步行至申請地點)；對渡輪服務的需求和渡輪服務是否足夠；以及乘坐輪椅的傷殘人士的通道問題(顧及到相關道路的闊度和斜度)。不過，申請人所提交的補充資料，似乎只是解釋申請人的意向及現有的情況，而非運輸署署長所要求進行的評估。申請人必須提交交通影響評估報告，以提出更多支持理由；

(iii) 警務處處長反對這宗申請，因為申請地點會設有大量龕位(21 355 個)，一天內會最少吸引 50 000 人前往該區，但山邊現有的狹窄行人徑不夠寬闊，又沒有足夠的圍欄，不能安全地容納如此多的人羣。此外，申請地點並無緊急車輛通道，供救護車／消防車／警車通過。對於滋擾公眾安寧一事和區內人士所關注的問題，警務處處長已諮詢長洲鄉事委員會主席和長洲的離島區議員，他們均反對這宗申請。警務處處長也強烈反對申請人的建議，即在清明節和重陽節及該兩個節日前後七天內的星期六、星期日和公眾假期關閉和鎖上靈灰安置所。警務處處長認為，申請人應完全明白死者的親人不會理會有關的條件，並會要求行使在這些日子拜祭先人的傳統權利。這樣的建議只會導致社會發生衝突，不能真正解決安全問題；

(d) 在法定公布期內，當局共收到 30 份公眾意見書，有關內容概述如下：

(i) 24 份公眾意見書(由一名離島區議員、兩名長洲鄉事委員會街坊代表、兩名長洲居民和 19 名長洲居民所提交的内容劃一的信件，附有 82 個簽名)反對擬議的發展項目，理由包括擬議的發展項目違反長洲的喪葬傳統和保護長洲人權利的《基本法》條文；行人通道不足，對治安構成影響；對長洲居民構成心理壓力；以及對環境帶來不良影響。他們亦關注申請人會否為擬議靈灰安置所的訪客提供配套設施，而該靈灰安置所又是否與

附近的社區和康樂設施互相協調，以及顧客的權益會缺乏保障；

- (ii) 四份公眾意見書(由長洲鄉事委員會主席、一名離島區議員、創建香港和一名個別人士提交)關注多個事項，包括視覺效果會受到影響、人流安排、環境會受到影響、違反長洲的喪葬傳統，以及擬議靈灰安置所的規模過大；以及
 - (iii) 兩份公眾意見書(由一名個別人士和長洲街坊會提交)支持這宗申請，理由是申請地點遠離住宅區，而且擬議的靈灰安置所可為商店和漁民帶來商機，並減輕渡輪加價的壓力；
- (e) 申請人就這宗申請提交了進一步資料，當局在進一步資料的法定公布期內共收到 14 份公眾意見書。兩份公眾意見書(由一名離島區議員和一名長洲鄉事委員會街坊代表提交)反對這宗申請，其餘 12 份意見書(由一名離島區議員、一名長洲鄉事委員會居民代表、長洲婦女會有限公司主席和九名當地居民提交)所關注的問題，與先前所收到的公眾意見書相似。這些提意見人亦表示，有關的進一步資料未能解決他們先前所關注的問題，申請人所提交的資料也沒有包括環境影響評估，而且該座道觀現有的狀況根本不安全，應該清拆；
- (f) 離島民政事務專員預期當地居民會提出下列各點：
- (i) 雖然申請人已經保證，在清明節和重陽節當日，他的職員會確保訪客從單方向進入，並從另一個出口離開，但申請地點只能經一條狹窄的道路到達，如有大量訪客突然湧入，將會造成危險；
 - (ii) 申請地點鄰近住宅區、賽馬會鮑思高青年中心和慈幼靜修院，難免會造成滋擾；以及
 - (iii) 據說長洲有一項習俗，只有連續在長洲居住十年以上的長洲居民，死後才有權在長洲安葬。因

此，必需由長洲鄉事委員會主席向死者發給證明書。長洲居民很可能會羣起反對區外人把先人骨灰存放在該靈灰安置所；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於長洲東部的高地，周邊地區主要是低層、低密度的住用屋宇和康樂用途，由一條名為花屏路的狹窄行人徑(約 1.5 米闊)連接。申請地點附近並無墳場、火葬場或靈灰安置所。擬議的靈灰安置所發展項目不符合有關在「政府、機構或社區」地帶內進行發展的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 16，因為有關建議與周邊地區主要是住宅和康樂發展項目的土地用途不相協調；

(ii) 申請地點由一條 1.5 米闊的行人徑連接，並無車輛通道或緊急車輛通道。該條行人徑亦連接周邊地區現有的低層住宅和康樂發展項目。申請人並無提供足夠資料或技術評估報告，證明設有 21 355 個龕位的擬議發展項目所帶來的人流不會對周邊地區造成不良影響。雖然申請人建議在清明節和重陽節及該兩個節日前後七天內的星期六、星期日和公眾假期關閉靈灰安置所，但運輸署署長仍然認為申請人必須提交交通影響評估報告，以支持擬議的靈灰安置所發展項目。此外，申請人並無提供資料，說明會否沿着由長洲碼頭至申請地點的行人路線，為步行的訪客和乘坐輪椅的傷殘人士設置配套設施，也沒有提供資料說明對渡輪服務的需求和渡輪服務是否足夠。警務處處長以行人安全為理由反對興建擬議的靈灰安置所，並指出在掃墓高峰期關閉靈灰安置所的建議非但不可行，更可能會導致「公共秩序」事件；以及

(iii) 倘批准擬議的發展項目，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立

下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對基礎設施造成壓力，削弱長洲花屏區的特色。

14. 一名委員指出長洲現時有兩個靈灰安置所，分別是長洲公眾靈灰安置所和長洲天主教靈灰安置所，設有約 2 700 個龕位，而政府亦計劃擴建長洲公眾靈灰安置所，增設 990 個新龕位。該委員詢問設置新增龕位的時間表。黃少薇女士回答說，她手頭上沒有關於時間表的資料，但長洲公眾靈灰安置所是食物及衛生局為增加長洲的龕位供應量而選定的地點之一，因此該項擴建計劃會繼續進行。這名委員詢問，按照長洲現時所設有的龕位數目，在清明節和重陽節，前往靈灰安置所的人流有沒有引起人羣控制問題，往返長洲的渡輪服務又有沒有出現問題。黃少薇女士回答說，離島民政事務專員和長洲鄉事委員會指出，長洲的靈灰安置所設施只會分配給合資格的長洲居民使用，因此這些設施不會在人流和渡輪服務方面對交通造成重大影響。

15. 一名委員詢問政府在 18 區提供骨灰龕設施的計劃。主席在回應時表示，食物及衛生局的代表曾在二零一零年八月二十日的城規會會議上向委員介紹骨灰龕政策檢討的公眾諮詢文件。去年，政府在 18 區選定了多幅可供發展骨灰龕設施的用地，下一步會諮詢有關的區議會，以了解在這些用地發展骨灰龕設施是否合適和可行。長遠而言，食物及衛生局會推行發牌計劃，以加強對私營骨灰龕的規管。該局稍後會向委員介紹發牌計劃。

16. 民政事務總署的曾裕彤先生在回應一名委員的提問時證實，長洲公眾墳場的墓地和長洲公眾靈灰安置所的龕位只會分配給合資格的長洲居民。死者必須獲長洲鄉事委員會證明為當地的原居村民或已連續在長洲居住至少十年的真正居民。

17. 黃少薇女士在回答一名委員的問題時表示，她手頭上沒有長洲現有公眾靈灰安置所使用率的資料。規劃署在實地視察時，看到有一些空置的龕位。

18. 兩名委員認為不能支持興建擬議的公眾靈灰安置所，因為申請地點現時只有一條 1.5 米闊的行人徑連接，該條行人徑過於狹窄，不能安全地容納往返擬議靈灰安置所的訪客。

19. 一名委員指出，文件的附錄 Ig 載有申請人就預計有多少人流往返擬議靈灰安置所提交的計算結果。有關的計算結果顯示，假設擬議靈灰安置所的訪客人數全年各月份的數字均勻，則每天平均會有 122 個訪客人次(以共有 350 日計)。不過，這名委員質疑這個計算結果，因為有關數字是假定靈灰安置所會在掃墓高峰期內(包括清明節和重陽節)關閉而計算出來，但其實該項措施根本無法執行。其他委員同意這個觀點。

商議部分

20. 委員認為，小組委員會不應支持這宗申請，因為現時連接擬議靈灰安置所的行人徑，並不足以容納預計會在掃墓高峰期內出現的大量訪客，而且申請人並沒有提交交通影響評估報告，研究擬議的靈灰安置所對人流的影響。

21. 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 12.1 段所載的拒絕理由。主席建議修訂拒絕理由 (b) 項，以反映上文第 20 段所述的委員所關注的問題。委員表示同意。有關的拒絕理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作政府、機構或社區用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為該發展項目與周邊地區主要是低層、低密度的住宅和康樂發展項目的土地用途不相協調；
- (b) 擬議的靈灰安置所會設有 21 355 個龕位，但現時只有一條 1.5 米闊的行人徑連接，該行人徑過於狹窄，不足以容納清明節和重陽節當日的大量訪客，可能導致行人安全問題。申請人提交的資料並沒有交通影響評估報告，證明擬議的發展項目不會危及行人安全，也不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 倘批准擬議的發展項目，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對行人和基礎設施造成壓力，削弱長洲花屏區的特色。

議程項目 7、8 和 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/194 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 5 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/SK-HC/194 至 196 號)

A/SK-HC/195 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 4 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/SK-HC/194 至 196 號)

A/SK-HC/196 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 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/SK-HC/194 至 196 號)

22. 小組委員會備悉，由於這三宗申請擬作同一項用途，而且各申請地點接近，並位於同一個「農業」地帶內，因此有關申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 在各申請地點興建一間屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請。申請地點位於有活躍的農業活動的蠔涌谷，該處是西貢主要優質農地所在地區之一。申請地點設有通道等基礎設施和灌溉水源，復耕潛力高(可作植物苗圃或溫室種植)；
- (d) 在法定公布期內，三宗申請各收到三份由市民提交的公眾意見書，表示反對這三宗申請，主要理由包括申請地點已劃作農業用途；該區沒有基礎設施、泊車位、車輛通道、行人通道和綠化地區的發展藍圖；以及該區有水浸、污染、生態及文化問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這三宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這三宗申請擬建的三幢小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為各申請地點完全位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，這三宗申請可獲從寬考慮，西貢地政專員也不反對這三宗申請；
 - (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區的排水、景觀和環境造成不良影響。由於申請地點位於西貢主要優質農地所在地區之一的蠔涌谷內，因此漁護署署長不支持這三宗申請。儘管如此，申請地點與周邊地區並沒有農業活動，而且擬建的新界豁免管制屋宇與四周主要為村屋的環境互相協調；以及
 - (iii) 雖然有公眾表示反對興建擬議的新界豁免管制屋宇，但根據「臨時準則」，這三宗申請應可獲得從寬考慮。有關的政府部門亦已證實，擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區造成不良影響。

24. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

25. 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，批准這三宗申請。各宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年七月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。各宗申請的許可均須附加下列條件：

- (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；以及
- (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。

26. 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，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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，在申請地點所在地區附近，現時並沒有渠務署的排污設施可供接駁；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點旁邊現時有一條河道，因此建議在申請地點北面邊界的地面種植一排樹木，作為綠化緩衝區，隔開該河道；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，有一條車輛通道連接申請地點，但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車輛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車輛通道的管理和維修保養責任誰屬。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、黃少薇女士和任志輝先生出席會議，解答委員的提問。他們各人於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/205 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂村安居街18號
(粉嶺上水市地段第59號)安興工貿中心地下工場(部分)
闢設危險品倉庫(貯存雪種)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/205 號)

27. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與宏基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。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可以留席。

28. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年六月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間作出準備，回應政府部門所提出的意見。

29. 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。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生和陸國安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/311 把劃為「康樂」地帶的上水古洞南
第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號、
第 1620 號(部分)及毗連政府土地
作臨時「露天存放金屬用品」用途的規劃許可
(申請編號 A/NE-KTS/264)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/311 號)

30. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與宏基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。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可以留席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給編號 A/NE-KTS/264 的申請所涉的臨時「露天存放金屬用品」用途的規劃許可(有效期將於二零一一年七月十八日屆滿)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，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有說明理由；

- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員和營盤的居民代表都對這宗申請沒有意見。他並表示，營盤在二零一零年七月二十二日黑色暴雨警告下發生水浸，其間有一名 72 歲老翁在家中淹斃。事後，北區政務處施工改善營盤第 73 號屋宇後面一條通往申請地點的排水道，有關的改善工程已告完成；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點先前曾獲准作同樣的用途，而且申請人亦已履行對上一宗申請(編號 A/NE-KTS/264)所有的規劃許可附帶條件，包括提交現有排水設施狀況的勘查報告連照片記錄，以及提交並落實滅火水源和消防裝置的建議。正如申請人所確指，現在這宗申請在申請用途、發展參數和布局方面都與先前編號 A/NE-KTS/264 的申請相同。自上次批給許可以來，規劃情況並沒有實質的改變，而周邊地區的土地用途也沒有重大的改變。現在這宗申請要求批給為期三年的許可，與先前批給的許可期限相同；
- (ii) 雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前沒有已知的計劃或意向要在申請地點落實該地帶擬作的用途。因此，批准這項臨時的用途，應不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。此外，臨時露天貯物用途與周邊土地的用途並非不相協調，因為周邊多是金屬工場和汽車維修工場，還有一個露天貯物場存放金屬製品，亦有空置土地。有關的臨時用途不大可能會對周邊地區的交通、排水和景觀造成不良影響。運輸署、渠務署和規劃署城市設計及園境組等相關的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見；以及

- (iii) 雖然環保署署長基於申請地點附近有易受影響的用途(最接近的用途距申請地點以北不足五米)而不支持這宗申請，但根據過去三年的記錄，申請地點並無涉及污染方面的投訴。為了解決環保署署長所關注有關周邊地區的環境可能會受到滋擾的問題，建議在批給規劃許可時附加條件，限制運作時間／日數，並禁止使用中型／重型貨車。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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，由二零一一年七月十九日至二零一四年七月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點；
- (d) 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，倘發現設施不足／欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可續期之日起計一個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)，移後申請地點南部的圍欄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一一年十月十八日或之前)，提交這次減小了面積的申請地點上現有的排水設施(即先前根據編號 A/NE-KTS/166、215 和 264 的申請而在同一地點設置的排水設施)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；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年四月十八日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年一月十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年四月十八日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；

- (b) 留意北區地政專員的意見，獲批短期租約編號 1344 的承租人須向北區地政處申請修訂短期租約涵蓋的土地界線。倘該處批出短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付新訂的租金；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道須經過一條連接粉錦公路的鄉村路徑。該不知名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內有一株枯樹和三株受損的樹。申請人須把這些樹木更換。此外，申請地點還有一些受雜草影響但健康狀況良好的樹木。據觀察所見，有物件傾倒／堆疊在樹幹旁邊，可能會損害這些樹木，亦會把植樹的泥土壓實；
- (e) 遵守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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。此外，貼近申請地點南面邊界的一條排水道的水質可能會受到污染，故此申請人必須留意上述作業指引附件 2 第 2.7 和 2.8 條所載的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點上的全部違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，並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。屋宇署日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築；
- (g) 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)，而且申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近。申請人及其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》。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/437 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1749 號 L 分段、M 分段、N 分段、O 分段、P 分段、Q 分段、R 分段、S 分段、T 分段、U 分段、V 分段、W 分段及餘段(部分)興建 11 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/437A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的 11 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附錄 V，當中要點列述如下：
 - (i) 渠務署總工程師／新界北表示，申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用，最接近申請地點的現有污水渠遠在 100 多米外，嶺皮村目前亦未有排污設施。雖然根據工務計劃項目第 339DS 號(乙級工程項目)，嶺皮村會進行排污工程，但目前尚未有確實的施工時間表；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點位於集水區外，也在分區計劃大綱圖所劃設的「鄉村式發展」地帶外。由於申請地點位於后海灣集水區，因此，必須確保擬建的小型屋宇不會對后海灣造成更大的污染。鑑於當局已有計劃在申請地點附近鋪設公共污水收集系統，故他並不反對這宗申請，但擬建的小型屋宇必須先接駁至日後的公共污水收集系統才能入伙，並要預留足夠的土地進行接駁排污設施的工程。申請人所提交的進一步資料顯示，日後公共污水收集系統建成後，擬建的屋宇會接駁至該系統，但在該系統建成前，申請人建議暫時設置化糞池解決排污的問題。該署明白目前尚未有時間表訂明何時會落實在附近地區鋪設公共污水收集系統的計劃，但擬建屋宇長期使用化糞池和滲水井系統排污，並非可以接受的做法；以及
 - (iii) 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」)不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「農業」地帶內，而且該地點及其周圍目前均是菜田和住宅構築物。申請地點和附近

地區常有農耕活動，該地點亦可恢復作農業用途；

(d) 當局在法定公布期內收到六份公眾意見書，有關內容撮錄如下：

(i) 一名市民表示對這宗申請有所保留，因為申請地點在丹山河附近，建屋工程會對該區的環境和交通造成不良影響；

(ii) 另一份意見書由嶺咀村的原居民代表提交，表示丹山河主流分叉出來的支流已改道及縮窄，對簡頭村和馬尾下村村民的農業活動造成不良影響。此外，河道收窄導致淤積和積水問題，令環境衛生和天然生態亦受到損害。他促請相關的部門勘查河道，把其恢復原狀；以及

(iii) 餘下的四份意見書分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及世界自然基金會香港分會提交，表示反對這宗申請，主要理由如下：

- ◆ 擬議的發展項目不符合把申請地點劃為「農業」地帶的規劃意向；
- ◆ 香港的農地一直在大幅減少，但農業活動近年則有復蘇迹象。倘批准這宗申請，會立下不良先例；
- ◆ 該區的發展項目雜亂無章，與現時及擬進行的土地用途並不協調；
- ◆ 如在該區尚未有符合可持續發展原則的發展藍圖前便批准這宗申請，會令該村的居住環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康／社會問題，令社會日後須付出代價；
- ◆ 申請地點周圍有一個成熟的次生林和活動頻繁的農地和果園，該地點上也有果樹。申請地點

及其所在的地區有多種鳥類出沒，這些雀鳥包括噪鵲、灰樹鵲和褐翅鴉鵲，其中褐翅鴉鵲經中華人民共和國列為二級受保護動物，而在《中國瀕危動物紅皮書》中則評為「漸危」品種。倘批准這宗申請，會導致這些雀鳥的棲息地質素下降，對生物多樣性造成無法彌補的損害；

- ◆ 申請人應說明發展項目會否涉及伐樹，若然，會否實施補償措施，盡量減低現有植物所受到的不良影響；以及
 - ◆ 申請人並沒有提供足夠的資料，處理城市規劃委員會就先前被拒絕的申請（編號 A/NE-LYT/424）所提出的問題；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及嶺皮村的原居民代表和居民代表都支持這宗申請，理由是擬議的發展項目能滿足村民的住屋需求，該村的環境亦會因解決了野草叢生和滋生蚊蟲的問題而得以改善，而且當局應該尊重村代表的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點和擬建的 11 幢小型屋宇的整個覆蓋範圍均完全位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而在馬尾下嶺咀和嶺皮村村落的「鄉村式發展」地帶內亦沒有足夠的土地應付村屋需求；
 - (ii) 儘管如此，這宗申請仍不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為申請地點位於后海灣集水區，擬議發展項目的排污問題會對后海灣造成不良影響。渠務署總工程師／新界北表示，位於嶺皮村的申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用，最接近申請地點的現有污水渠遠在 100 多米外。雖然該署已有計劃在嶺皮村進行

公共排污工程，但目前尚未有確實的施工時間表。環保署署長表示必須確保擬議的小型屋宇發展項目不會對后海灣造成更大污染，而他並不反對這宗申請，只是擬建的小型屋宇必須先接駁至日後的公共污水收集系統才能入伙。環保署署長並表示，由於目前尚未有時間表，訂明何時會落實在附近地區鋪設公共污水收集系統的計劃，擬建的小型屋宇長期使用化糞池和滲水井系統排污，並非可以接受的做法。至於擬議的發展項目將來能否接駁至公共污水收集系統，因尚未能確定，所以環保署署長擔心的事，即排污問題會對后海灣造成不良影響，始終未能解決；

- (iii) 擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點和附近地區常有農耕活動，申請地點亦可恢復作農業用途；以及
- (iv) 雖然在申請地點附近有同類的申請(包括編號 A/NE-LYT/379、391 及 404 的申請)曾獲小組委員會批准，但環保署署長認為有關的發展項目的規模較小，不會對排污情況造成嚴重的不良影響。

36. 一名委員得知當局已有計劃在嶺皮村進行公共排污工程，但目前尚未有確實的施工時間表，遂詢問倘現在這宗涉及興建 11 幢小型屋宇的申請獲得批准，政府會否加快落實該項公共排污工程計劃。許惠強先生回應說，該項公共排污工程目前僅屬乙級工程項目，渠務署可能需要幾年時間才能取得所需的政府撥款，以落實計劃。

37. 一名委員提及文件第 12.2 段，表示倘這宗申請獲得批准，規劃許可的有效期會直至二零一五年七月八日。這名委員建議先批給規劃許可，以待計劃中的公共污水收集系統於數年後建成。主席指出，計劃為嶺皮村進行的公共排污工程目前僅屬乙級工程項目，所以該項目在二零一五年前完成的機會甚微。

商議部分

38. 許惠強先生回應主席提出的問題時表示，在申請地點附近有 12 宗興建小型屋宇的同類申請曾獲得批准，共涉及 29 幢小型屋宇，而所涉地點均位於／有部分位於同一「農業」地帶內。這些申請於二零零三年至二零零九年間在有附帶條件下獲小組委員會批准。由於這些申請每宗涉及的屋宇不多(一幢至五幢不等)，因此環保署署長認為這些申請擬進行的發展項目規模細小，對排污情況造成的影響極輕微，所以使用化糞池和滲水井系統排污，也可以接受。反觀現在這宗申請，涉及的小型屋宇有 11 幢，發展規模較大，因此從污染管制的角度而言，環保署署長認為擬建的小型屋宇必須接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，不能接受使用化糞池和滲水井的做法。

39. 主席從文件的圖 A-2 中留意到，申請地點附近有三宗同類申請(編號 A/NE-LYT/379、391 和 404)獲小組委員會批准。雖然這些申請每宗均涉及五幢小型屋宇，但當局並沒有要求把有關的小型屋宇接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。可是，對於現在這宗申請，環保署署長卻要求擬建的 11 幢小型屋宇要接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。主席請環境保護署(下稱「環保署」)的黃漢明先生闡明該署在評估小型屋宇發展項目的排污影響時所採用的準則。

40. 環保署的黃漢明先生回應時表示，根據經驗，發展項目規模越大，造成的污染會愈嚴重。倘擬議的發展項目涉及的小型屋宇數目不超過 10 幢，由於規模細小，環保署會容忍該項目使用化糞池和滲水井系統，作為未有公共污水渠可供使用時的臨時排污措施。然而，這個擬議發展項目卻涉及 11 幢小型屋宇，規模較大，造成污染的風險較高，也正因為這宗申請擬進行的發展規模相對較大，申請人也理應有能力關設合適的污水處理設施，例如公用的處理設施，把對環境造成的影響減至最低。因此，環保署不會容忍這個發展項目使用化糞池和滲水井系統。一名委員詢問，要是擬建的 11 幢小型屋宇分屬兩宗申請，兩宗申請各涉及的小型屋宇數目便會少於 10 幢，在此情況下，環保署會否容忍這些屋宇使用化糞池。黃漢明先生表示，他相信這宗申請和先前的申請乃真實的個案，而對於大規模的小型屋宇發展項目，若所涉屋宇不能接駁至公共污水渠，亦沒有其他符合要求的方案(例如關設公用的污水處理設備)，環保署一貫會提出反對。他亦指出，現在這宗申請涉及 11 幢小型屋宇，發展規模屬邊緣情況。

41. 一名委員認為應加快落實有關鄉村的公共排污工程。另一名委員則認為環保署的做法比較隨意，因為要是申請人把擬建的 11 幢小型屋宇歸入兩宗或更多宗的申請，然後提交小組委員會，可能已獲批准。環保署評估小型屋宇對排污情況造成的影響時，應以科學數據作為根據，例如應評估污染水平是否超出該區可接受的限度。一名委員建議環保署發出更清晰的指引，以便申請人使用最合適的污水處理設施。

42. 一名委員表示，這宗申請由 11 名申請人提出，擬興建 11 幢小型屋宇。他們大可各自向小組委員會申請這些屋宇，況且這些屋宇與小組委員會批准在申請地點附近興建的其他小型屋宇並無不同。這名委員認為，環保署並沒有有力的理由反對這宗申請。另一名委員亦有同樣的見解，並表示拒絕這宗申請有欠公平。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

43. 委員進行一番討論後，認為可以批准這宗申請。然而，鑑於擬建的小型屋宇可能會對排污情況造成影響，一些委員建議規劃許可附加一項條件，規定申請人要提交並落實排污建議，而有關建議和落實情況須符合環保署的要求。黃漢明先生表示，環保署認為大型發展項目必須接駁至公共污水收集系統，而就這宗申請而言，該署認為使用化糞池和滲水井系統是不能接受的，即使規劃許可附加有關提交並落實排污建議的條件，亦未必是合乎實際的做法。然而，當公共污水收集系統可供使用時，這些小型屋宇最好能夠接駁至有關系統，因此黃漢明先生提議，倘小組委員會決定批准這宗申請，可以加入一項指引性質的條款，要求申請人與渠務署聯絡，以便當擬議的公共污水收集系統建成後，把小型屋宇接駁至該系統，並要求申請人預留足夠土地，以便在適當時候進行接駁工程。委員對此表示同意。

44. 黃漢明先生回應一名委員的建議，同意向渠務署轉達有關小組委員會認為應加快落實嶺皮村的公共排污工程計劃的意見。

45. 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七月八日止。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的建議，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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意北區地政專員的意見，申請人須把分割契據(或地段分割圖)提交地政總署測繪處的法例執行組審批(倘尚未提交的話)；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於后海灣集水區，所以必須確保擬議的小型屋宇發展項目不會對后海灣造成更大污染，並且要預留足夠的土地，以便日後進行接駁排污設施的工程；
- (d) 與渠務署署長聯絡，以便把擬建的小型屋宇接駁至日後的公共污水收集系統；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關的發展項目，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，申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 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；

- (g) 留意運輸署署長的意見，由一條公共道路通往申請地點的村路並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該村路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該村路的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (h) 留意有關的規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目，申請人倘要為擬議發展項目闢設通道，須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/27 擬在劃為「綠化地帶」的
上水丙崗大隴第91約地段第2100號(部分)
闢設宗教機構(包括靈灰安置所)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/27A 號)

47. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與 LLA Consultancy Limited 及達材都市規劃顧問有限公司有業務往來，而該兩家公司是這宗申請的顧問。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。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年六月十四日要求小組委員會再延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應有關政府部門所提出的意見，搜集有關對擬議發展項目的靈灰龕位的具體需求的資料，並與一個宗教團體磋商擬建的靈灰安置所的管理安排。

49. 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一個月時間準備將要

提交的進一步資料，由於已給予共三個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/363 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的坪輦第 77 約地段第 887 號、第 890 號 A 分段餘段、第 890 號餘段及第 890 號 B 分段
關設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/363 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放傢俬，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，通往申請地點的擬議車輛通道須經過一條連接五洲南路的鄉村通道。由於這條鄉村通道既狹窄又不合規格，因此如批准這項申請，須在規劃許可附加一項條件，規定中型／重型貨車(包括貨櫃車)不得進出申請地點。申請人如打算使用中型／重型貨車，則須改善擬議的車輛通道，而有關改善情況必須符合運輸署署長的要求；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份由一名市民提交的意見書表示對這宗申請沒有意見，而另外一份由附近居民、土地擁有人和工廠東主提交的意見書，則表示反對這宗申請，理由是申請地點附近已夾雜著工場、貨倉和住用構築物，但該處只

有一條闊 13 呎(約 3.96 米)的道路，更沒有避車處。在該條道路兩旁的土地都屬私人所有，而在路的盡頭則有一個密封式貨倉。該條道路根本沒有足夠的空間，可在同一時間內供重型車輛／貨車雙程行駛或轉動，以及供行人使用，所以預計會帶來道路安全問題。擬議的發展項目將會令交通流量增加，以致道路安全問題惡化。為免發生交通意外，除非能改善該通道，否則他們會反對擬議的發展項目；

- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，理由是申請地點位於分區計劃大綱圖所顯示為「道路」的地方，而且該區的基建配套設施的建造工程(包括為露天儲物用途而進行的道路改善工程)尚未完工。既然欠缺所需的基建配套設施，有關的道路又未改善，申請地點根本不宜用作露天貯物，因此，當局不應批准這宗申請。有關的北區區議員、原居民代表和居民代表則表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，該條通往申請地點而由五洲南路分叉出來的通道，是由北區民政事務處負責維修保養。在該通道兩旁的土地有些屬私人所有，他不反對申請人自費擴闊及維修保養該通道，北區民政事務處只會負責該通道位於政府土地的一段的維修保養工程；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點大部分的地方位於「露天貯物」地帶，部分則位於分區計劃大綱圖所顯示為「道路」(即 5 號道路)的地方內。5 號道路是用以改善該「露天貯物」地帶內的交通暢達情況，自一九九四年開始，有關的分區計劃大綱圖已規劃該條路的路線。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，暫沒有落實興建 5 號道路的計劃，而且申請地點和 5 號道路都不在坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍內。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，應不會妨礙當局進行 5 號道路和該新發展區的計劃；

- (ii) 擬議的發展項目與四周的土地用途並非不相協調，這些用途主要包括貨倉、工場、露天的建築機器、汽車和再造物料存放場。據申請人表示，擬議的發展項目不會涉及工場活動，只會使用輕型貨車運送貨物，對周邊地區的環境、交通、排水和景觀應不會造成很大的不良影響，而環境保護署、運輸署、渠務署和規劃署的城市設計及園境組等相關政府部門對這宗申請亦沒有負面或反對意見；
- (iii) 至於運輸署署長所關注有關通往申請地點的車輛通道的問題，申請人表示只會使用輕型貨車。此外，雖然北區民政事務處負責維修保養該條鄉村通道，但該通道兩旁的土地屬私人擁有，如要進行改善工程，必須徵得有關的土地擁有人的同意。倘小組委員會批准這宗申請，建議在規劃許可附加一項條件，規定不得有中型／重型貨車(包括貨櫃車)進入申請地點，便可解決運輸署署長所關注的問題；
- (iv) 小組委員會曾批准涉及侵佔申請地點附近「道路」地方以作貨倉用途的同類申請；以及
- (v) 對於有公眾意見指擬議的發展項目會影響 5 號道路，並使現有通道的道路安全問題惡化，其實，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙當局進行 5 號道路建造工程的長遠計劃，而且在規劃許可附加一項條件，限制使用中型／重型貨車，應有助解決道路安全問題。

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，至二零一四年七月八日止，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，不得於星期一至五晚上六時至翌日早上九時及星期六下午一時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車)進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點邊界的圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)提交平面圖，說明申請地點內的泊車位、上落客貨區和車輛轉動空間的安排，而有關平面圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年四月八日或之前)，在申請地點內提供泊車位、上落客貨區和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年四月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年四月八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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時於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人應就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，該條通往申請地點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通道所在土地的類別，並須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，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。所提交的平面圖必須按比例繪製，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；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘現有水管因受擬議的發展項目影響而要改道，有關的工程費用須由發展商承擔。倘不能把受影響的水管改道，發展商應移後地盤界線，以免侵佔受影響的水管，或把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍闢為水務專用範圍，在該範圍內不得貯物。水務署及其承辦商可 24 小時隨時自由出入，視察和維修該些水管。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 遵守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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意警務處處長以下的意見：
 - (i) 處所內應提供足夠照明；
 - (ii) 處所內應提供足夠空間供車輛停泊、等候及轉動，以免輪候的車輛佔用毗鄰公共道路或政府土地，並要避免裝卸貨物時須轉動車輛。不得在申請地點外的通道停泊車輛；
 - (iii) 申請地點內須採取防火措施；
 - (iv) 申請人須保養通道，以供貨車及緊急車輛使用；以及
 - (v) 須避免在裝卸貨物時，揚起塵埃；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)，而且申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近。申請人及其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》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/752 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶的沙田九肚馬料村 14 號 B 屋的鄰近政府土地興建屋宇(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/ST/752 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沙田地政專員表示，申請地點位於馬料村的「鄉村範圍」外。根據現行小型屋宇政策，即使申請人是原居村民，並已取得所需的規劃許可，該署仍會拒絕其小型屋宇的申請。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。申請地點所在的地方主要是「綠化地帶」，部分則為「住宅(乙類)」地帶。擬議發展項目將會干擾申請地點東部現有的樹木及植物。申請人聲稱擬議發展項目須進行地盤平整工程，所以可能會影響現有植物。不過，申請人沒有提交樹木調查報告及地盤平整工程建議，所以無法確定擬議發展項目對景觀資源造成的影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來擬在「綠化地帶」內發展的同類申請；

- (d) 當局在法定公布期內收到六份公眾意見書，其中三份分別由皓朗山莊的業主立案法團、一家有限公司及兩名個別人士提交，都是反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；欠缺資料及符合可持續發展原則的藍圖與基建配套；發展項目會對周邊地區的交通、排污及環境造成不良影響；以及他們祖先的墓地／靈柩即使不在申請地點範圍內，也非常接近該處。其餘三份公眾意見書分別由沙田鄉事委員會、馬料村的原居民代表及馬料村的居民代表提交，都是支持這宗申請，主要理由是馬料村內可供興建小型屋宇的土地不足，以及擬建的小型屋宇不會造成不良影響；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) 儘管馬料村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，而沙田鄉事委員會、馬料村的原居民代表及該村的居民代表亦大致支持擬議發展項目，擬建的小型屋宇仍不符合「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的覆蓋範圍完全位於馬料村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。沙田地政專員已表示，由於整幢擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」外，即使取得規劃許可，該署仍會拒絕有關的小型屋宇申請；以及

- (ii) 周邊地區主要是斜坡，其中有部分長有茂密的天然植物。因此，這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建小型屋宇的位置並非十分接近現有的馬料村，而且擬議發展項目與周邊地區現有的景觀特色不相協調。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。

55. 陸國安先生回覆一名委員的查詢時提及文件的圖 A-1，表示馬料村位於申請地點西北面。馬料村的「鄉村範圍」在圖上以虛線顯示。現時在申請地點西北面的 12 號 A 屋及西南面的 4 號屋均位於政府土地，並領有牌照作住宅用途。緊貼申請地點東南面的 14 號 B 屋亦位於政府土地，但未獲地政總署批給任何牌照或短期租約。

商議部分

56. 主席作出總結，表示不能支持興建擬議的小型屋宇，因為這宗申請不符合「臨時準則」及有關擬在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引，倘批准這宗申請，會立下不良先例。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，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」，因為擬建屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「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，因為擬建小型屋宇的位置不是非常接近現有的馬料村，而且周邊地區主要是斜坡，其中有部分長有茂密的植物，擬議發展項目與這種環境不相協調；以及
- (c) 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。倘這些發展建議均獲批准，長此下去，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/NE-KLH/430 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村
第9約地段第650號A分段及第650號B分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/430 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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少於 50%的覆蓋範圍在圍繞元嶺村的「鄉村範圍」內。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為現時並無確實的時間表，訂明何時會落實鋪設已計劃的元嶺村污水收集系統，故此，未能確定位於集水區內的申請地點能否接駁該區這個已計劃鋪設的污水收集系統。擬建的小型屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇是否能接駁污水渠仍有疑問。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，元嶺村擬議污水收集計劃的憲報公告在二零一零年十月二十九日取消，而現時並無確實的時間表，訂明何時會落實元嶺村的擬議鄉村污水收集系統工程，不過，渠務署總工程師／顧問工程管理現正與村代表及當地村民保持緊密聯絡，以期元嶺村的污水收集計劃可重新刊憲；

- (d) 當局在法定公布期內收到合共 10 份公眾意見書，都表示反對這宗申請。其中九份意見書(七份是內容劃一的信件)來自第 9 約地段第 653 號 C 分段、第 653 號 B 分段及第 653 號 A 分段的 199A 號、199B 號及 199C 號屋宇的居民／擁有人。他們擔心擬建的屋宇會阻塞地段第 650 號 A 分段上那條通往他們屋宇的現有通道，並會阻擾政府擬進行的污水收集系統工程，也會令他們不能享有在屋前泊車的方便，而且對該區的排水及排污設施、採光、空氣流通及風水造成不良的影響。餘下的一份意見書來自創建香港，反對這宗申請的理由是擬議的發展項目與申請地點所在的「農業」地帶並不協調，而且該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於元嶺村西面邊緣，完全位於「農業」地帶內。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點的復耕潛力不高。從景觀規劃的角度而言，當局並不反對這宗申請，因為預計發展項目不會對現有景觀資源造成嚴重的負面影響；
- (ii) 雖然如此，而元嶺、九龍坑老圍及新圍村的「鄉村式發展」地帶的土地亦不足以應付日後的小型屋宇需求，但擬建的小型屋宇仍不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。大埔地政專員也基於相同理由而不支持這宗申請；
- (iii) 申請人提及的兩宗同類申請(編號 A/NE-KLH/378 及 379)所涉的地點位於申請地點東北鄰，須留意的是，小組委員會於二零零八年十二月十九日批准該兩宗申請，是基於有關申請符合

「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而在有關的「鄉村式發展」地帶內，可用來發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及

- (iv) 申請地點位於集水區內，元嶺村擬議污水收集計劃的憲報公告在二零一零年十月二十九日取消，現時並無確實的時間表，訂明何時會落實元嶺村的擬議鄉村污水收集系統工程，故此，未能確定位於集水區的擬建小型屋宇能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。由於擬建的小型屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質，故此環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 主席表示，擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」。由於未能確定擬議的發展項目能否接駁該區已計劃鋪設的公共污水收集系統，因此該項目可能會對集水區的水質造成不良影響。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 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% 的覆蓋範圍位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且未能確定位於集水區的擬建小型屋宇能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (b) 擬議的發展項目位於集水區內，未能確定能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能在申請書內證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

議程項目 17 及 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/419 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村社山村第19約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/419 及 420A 號)

A/NE-LT/420 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村社山村第19約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/419及420A號)

60. 秘書報告說，二零一一年六月十七日，這兩宗申請的申請人要求小組委員會再延期兩個月考慮他們的申請，讓他們有時間考慮能否調整兩幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍，以免侵佔渠務署擬進行的排污工程的施工範圍。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是他們第二次提出延期要求，而小組委員會共給予他們三個月時間，因此，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、20 及 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/432 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的
大埔林村麻布尾村第8約
地段第892號B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-LT/432、433 及 434 號)

A/NE-LT/433 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第8約地段第892號B分段第2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-LT/432、433 及 434 號)

A/NE-LT/434 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第8約地段第892號B分段餘段
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-LT/432、433 及 434 號)

62. 秘書報告，文件第 1 頁的替代頁已在會前交予委員。小組委員會備悉，三名申請人的代理人於二零一一年六月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這三宗申請，讓申請人有時間徵求相關擁有人的同意，並擬備進一步資料，確定擬建的小型屋宇可接駁排污設施。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/419 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)及毗連政府土地關設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)(極樂寺重建計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/419 號)

64. 劉智鵬博士的住宅物業鄰近申請地點，於是就此項目申報利益。小組委員會同意他涉及直接利益，須在此項目進行討論及作出決定期間離席。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

65. 秘書報告說，申請人的代表於二零一一年六月二十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理環境保護署署長、運輸署署長、屯門地政專員、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

66. 秘書告知小組委員會，疊茵庭業主立案法團於二零一一年七月六日透過城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處向七名委員(陳家樂先生、陳炳煥先生、陳漢雲教授、陳仲尼先生、馬詠璋女士、邱榮光博士及葉滿華先生)發出一封標準信件(日期為二零一一年七月三日)，以有關申請只是申請人的拖延策略為理由，要求有關委員不要接納申請人的延期申請，並拒絕這宗在極樂寺重建計劃中關設擬議靈灰安置所的申請。此外，疊茵庭業主立案法團亦向保安局局長發出相同的標準信件(日期為二零一一年六月三十日)，保安局局長已把有關信件轉介城規會及相關政府部門考慮。規劃署亦

接獲由一名立法會議員及一名疊茵庭居民提出不要接納申請人的延期申請的要求。

67. 秘書繼而表示，在這宗申請的法定公布期內，當局共接獲 3 445 份公眾意見書。在這些公眾意見書當中，有 2 315 份(約 67%)反對申請，1 125 份支持申請，另有五份空白意見書。該 2 315 份持負面意見的意見書(包括來自立法會議員、區議員及附近住宅發展的居民)反對這宗申請，主要理由是有關靈灰安置所與毗鄰的住宅發展(即疊茵庭)不相協調；以及擔心會造成交通擠塞及環境滋擾。秘書指申請人在提出現有申請之前曾提交一份第 16 條申請(編號 A/TM/400)及一份第 12A 條申請(編號 Y/TM/4)，藉以把申請地點上的現有靈灰安置所納入規管，但申請人其後撤回這兩宗申請。現有的第 16 條申請為新的規劃申請，擬進行極樂寺重建計劃(包括有關靈灰安置所)，而這是申請人首次要求延遲考慮現有申請。申請人要求延期的理據符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的準則，即申請人須更多時間處理政府部門的意見及並非無限期延期。然而，規劃署備悉已接獲大量反對這宗申請的公眾意見書，為取得適當的平衡，建議只批准這宗申請延期一次，期限為兩個月。

68. 一名委員表示，小組委員會在考慮延期的要求時已採用城規會規劃指引編號 33 所訂明的準則，即延期具有合理的理由；擬議延期期限並非無限期；以及延期不會影響其他相關人士的利益。倘小組委員會批准有關申請，亦會告知申請人須留意的是，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。這名委員認為現時的延期要求，由於是首次就現有申請提出的要求，亦符合城規會規劃指引所訂明的準則，因此應該應申請人的要求批准這次延期申請，小組委員會並沒有充分的理據偏離慣常做法，只批准延期一次。其他委員持相同意見。

69. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/212 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段、第 532 號餘段及毗連政府土地興建分層樓宇、商店及服務行業及略為放寬建築物高度限制 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/212A 號)

70. 劉志宏博士現時與這宗申請的其中一名顧問何田顧問工程師有限公司有業務往來，他已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

71. 秘書報告說，申請人的代表於二零一一年六月十七日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應環境保護署對有關技術評估所提出的意見，以及就擬議屯門西繞道對申請地點所造成的影響聯絡路政署。

72. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而且合共已給予四個月的時間，故除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/71 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏
第 375 約地段第 703 號餘段、
第 704 號 C 分段及第 715 號 F 分段
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站及水錶房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/71 號)

73. 秘書報告說，申請人的代表於二零一一年七月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間提交進一步的資料，以處理各政府部門的意見。

74. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/723 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村
第 125 約地段第 1372 號及毗連政府土地
進行填土工程(約 2.2 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/723 號)

75. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間完成土地測量、設計新的水池以改善環境，以及擬備美化環境建議。

76. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而且合共已給予四個月的時間，故除非情況極爲特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/724 在劃爲「綠化地帶」的元朗廈村
第 125 約地段第 1367 號、第 1368 號、第 1369 號、
第 1370 號及毗連政府土地
進行填土工程(約 1.9 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/724 號)

77. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間完成土地測量及擬備美化環境建議。

78. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而且合共已給予四個月的時間，故除非情況極爲特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/728 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、
第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、
第 520 號(部分)、第 521 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃並關設附屬貨櫃修理工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/728 號)

79. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理渠務署及環境保護署所提出的意見。

80. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/729 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號、第 1262 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及未有行車證的車輛(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/729 號)

81. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理渠務署及環境保護署所提出的意見。

82. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是為了解申請人預備擬提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而且合共已給予四個月的時間，故除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/734 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號、第 56 號、第 57 號、第 58 號、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號、第 64 號、第 65 號、第 66 號、第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號、第 145 號、第 146 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3219 號(部分)、第 3220 號(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)及毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/734 號)

83. 小組委員會備悉鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問英環香港有限公司有業務往來，她已就此項目申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可留在會議席上。

84. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理運輸署所提出的意見。

85. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

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-NTM/264 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 1500 號及 1511 號(部分)
闢設臨時娛樂場所(野戰遊樂場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/264 號)

簡介和提問部分

86. 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) 擬議臨時娛樂場所(野戰遊樂場地)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在申請地點界線 100 米範圍內有零星的民居，而申請地點環境幽靜。擬議用途涉及製造噪音活動(例如野戰設備所發出的噪音及人們的叫嚷聲)，會對有關易受影響用途帶來潛在的噪音滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見書，全部均反對這宗申請。由新田鄉鄉事委員會提交的意見書指出，申請地點接近民居，擬議發展所造成的噪音及人流會影響寧靜的生活環境；以及擬議發展屬危險性質，會影響附近居民的安全。第二份來自創建香港的意見書反對這宗申請，理由是申請地點劃為「住宅(丙類)」地帶，擬議發展並不符合有關的規劃意向；有關發展所產生的噪音、燈光及廢物會對區內居民造成滋擾；以及批准這宗申請會令自然景觀的整體質素下

降。餘下的一份意見書來自一名元朗區議員。他反對申請，理由是擬議用途會令該區的車流增加，危害區內居民的安全；而且擬議用途與申請地點的已規劃用途不相協調；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) 申請地點位於所涉「住宅(丙類)」地帶的中央，該地帶的南部已發展作預定用途。擬議野戰遊樂場地並不符合有關「住宅(丙類)」地帶作低層、低密度的住宅發展的規劃意向。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點位於寧靜的郊區，四周有零星的民居。該區主要為民居、空置農場及荒地。其他主要住宅發展(包括峰景豪園及翠逸豪園)分別位於申請地點西南面 55 米及南面 150 米的範圍。擬議用途與毗鄰的郊區及附近的民居不相協調。就此，環保署署長關注到擬議用途涉及製造噪音活動(例如野戰設備所發出的噪音及人們的叫嚷聲)，會對有關易受影響用途帶來潛在的噪音滋擾。申請書沒有提供資料證明擬議發展不會對四周地區的環境造成負面影響；
 - (iii) 申請人建議利用已廢置污水處理池的上蓋平台及一幢臨時棚屋式構築物作為野戰遊樂場地用途，最多可容納 80 人。屋宇署表示並沒有對在申請地點搭建的任何構築物批給許可的記錄。此外，當局接獲區內居民的反對，他們對申請地點擬作野戰遊樂場地用途的安全表示關注。申請人沒有提供任何資料證明有關構築物適合作擬議用途；以及
 - (iv) 批准這宗申請會立下不良先例，導致其他同類用途在「住宅(丙類)」地帶內擴散。倘這類申請均

獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

87. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

88. 主席總結表示，擬議發展不獲支持，因為有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；會對環境造成負面影響；把已廢置污水處理池的上蓋平台用作擬議用途會造成安全問題；以及會立下不良先例。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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與寧靜的郊區不相協調。申請書沒有提供資料證明有關發展不會對四周地區的環境造成負面影響；
- (c) 申請地點的構築物並沒有建築圖則獲批給許可的記錄，申請人亦沒有提供任何資料證明有關構築物適合擬議用途；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，導致其他同類用途在「住宅(丙類)」地帶內擴散。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/364 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段
(部分)、第 422 號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放出口車輛及汽車配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/364 號)

89. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備補充資料，以回應運輸署所提出的意見。

90. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/540 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/540 號)

簡介和提問部分

91. 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) 臨時公眾停車場(私家車)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪設路面，並已有一段時間作同類用途，但申請地點附近有農業活動，而且具有很高潛力作農業用途；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見；
- (e) 元朗民政事務專員表示元朗民政事務處接獲一份由區內人士就這宗申請提交的公眾意見。該名提意見人建議應提供照明系統，以便為申請地點邊界圍欄附近的區內路徑提供照明，方便村民出入；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予容忍兩年，有關評估撮錄如下：
 - (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。為改善區內環境，或配合地方社區的需要，與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。擬議的臨時公眾停車場可配合區內人士的需要，因此與「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向並無抵觸；
 - (ii) 雖然申請地點以東是常耕農地，而且漁護署署長認為申請地點具有很高潛力進行農業活動，但申請地點並沒有劃為「農業」地帶，以表明作農業用途和復耕農地的意向。申請地點北鄰是一家生產塑料的大型工廠，根據《城市規劃條例》屬於可予容忍的「現有用途」。申請用途較為環保，

因此可以作為該工廠和東南面民居之間的緩衝區；

- (iii) 小組委員會就先前編號 A/YL-KTS/465 的申請批給許可，該宗申請由同一名申請人提交，用作與這宗申請相同的用途。申請人已履行先前所批給許可與設置圍欄、美化環境、排水和消防方面相關的規劃許可附帶條件。由於該地區的規劃情況自批給先前的許可以來沒有重大改變，小組委員會可對這宗申請給予從寬考慮；
- (iv) 曾經諮詢的相關部門(漁護署署長除外)對這宗申請沒有負面意見。為免有關發展可能造成滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止在申請地點進行洗車、拆卸、維修和涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的工場活動；禁止停泊中型或重型車輛和貨櫃車拖架／拖頭；並規定維修保養邊界圍欄；以及
- (v) 至於元朗民政事務專員轉達的區內人士意見，即在申請地點邊界圍欄附近的區內路徑提供照明系統，建議就此項要求附加規劃許可附帶條件，以方便村民出入。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零一三年七月八日止，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／存放沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆卸、維修和涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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)及長度超過 7 米的車輛不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《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)及長度超過 7 米的車輛不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養沿申請地點所設的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養根據編號 A/YL-KTS/465 的申請所設置的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)提交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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年一月八日或之前)提供照明系統／設施，以便為申請地點邊界圍欄附近的區內路徑提供照明，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年一月八日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年四月八日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)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；
- (n) 就上述(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年四月八日或之前)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；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途(包

括露天貨櫃存放場)。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的用途；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。地政處並沒有批准把所指的構築物用作辦公室。申請地點可經政府土地上的一條未命名道路(延伸自錦莆路)前往，而錦莆路位於永久收地界限 RD/PJT/66 內。地政總署不保證會給予通行權。該地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 採取環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內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道路所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即最近的實地視察結果顯示，根據編號 A/YL-KTS/465 的申請栽種的樹木普遍狀況惡劣，並未獲妥善護理。除一棵陰香和一棵鳳凰木外，當局發現大部分樹木體積過小。申請人必須替換體積過小、受損或枯死的樹木；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和錦莆路的現有車輛通道；

- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處在收到正式提交的一般建築圖則及相關牌照機構的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (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所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》管制。申請人須委任認可人士，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。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程；以及

- (k) 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（即輸電電壓水平為 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／或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。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》。

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-TYST/533 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分
段(部分)、第 1488 號餘段(部分)、第 1489 號(部
分)及毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放金屬部件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/533 號)

簡介和提問部分

95. 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) 闢設臨時貨倉存放金屬部件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見，該份意見反對這宗申請，理由是重型車輛往來會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾；以及先前的規劃許可屢被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時貨倉存放金屬部件用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：
 - (i) 有關發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，該地帶的規劃意向是配合對露天貯存用途的持續需求，用以存放一些不能貯存在一般貨倉

的物品。有關發展與周圍夾雜貨倉、露天貯物場和工場的環境亦非不相協調。由於並沒有已知的永久發展計劃，向這宗申請批給臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途；

- (ii) 雖然環保署署長因申請地點附近有住宅用途(最接近的住宅在申請地點以北約 25 米)而不支持這宗申請，不過有關發展主要把密封的貨倉構築物作存放用途，而且過去三年並無接獲有關環境的投訴。申請人建議不會在晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業，以及不在申請地點露天貯物和進行工場活動。預計有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重負面影響。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間；禁止存放電子廢物、露天貯物和進行工場活動；以及限制使用重型貨車；
- (iii) 經諮詢的相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見。建議附加有關排水、美化環境和消防安全的規劃許可附帶條件，以解決他們所關注的技術問題；
- (iv) 先前有兩宗用貨倉存放辦公室儀器的申請(編號 A/YL-TYST/383 及 415)均獲批准，該兩宗申請由不同的申請人提交，但代理人相同。該兩宗申請的許可其後因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，有關條件包括禁止存放電子廢料、露天貯物和進行工場活動(就編號 A/YL-TYST/383 的申請而言)，以及要求提交並落實消防裝置建議(就編號 A/YL-TYST/415 的申請而言)。上一項規劃許可於二零一零年八月二十七日因沒有履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件而遭撤銷後，申請地點的貯物用途並無停止。不過，這宗擬存放不同物品(即金屬部件)的申請由另一名申請人提交，該名申請人在申請書內已包括消防裝置建議，以解決消防安全問題，儘管消防處處長在這階段並未表明接納有關建議。因此，這宗申請可再予容忍一次，並批給較短的履行期限，以監察

申請人履行規劃許可附帶條件的進度。不過亦須告知申請人，倘沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，則日後再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；以及

- (v) 至於公眾提出意見，表示有關發展可能對環境造成影響，以及申請人無誠意履行規劃許可附帶條件，考慮到所關注的環境問題可通過附加規劃許可附帶條件予以解決，以及申請人已在申請書加入消防裝置建議以解決消防安全問題，這宗申請或可從寬考慮，再予容忍一次。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年七月八日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子廢料和二手電器；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養根據申請編號 A/YL-TYST/415 在申請地點設置的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月八日或之前)提交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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月八日或之前)落實重新栽種樹木，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人未能履行任何一項規劃許可附帶條件以致規劃許可再被撤銷，則日後再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段的擁有人和政府土地的佔用人均須向元朗地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違例事項納入規管。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條由公庵路延伸出來的非正式路徑進入，該路徑位於政府土地上，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。此外，有關政府土地有部分範圍已通過政府撥地的方式批予渠務署，現正進行名為「元朗及錦田污水處理計劃第2B-2T工程階段(元朗南分支污水渠)」的排污工程；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由公庵路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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點東面外圍現有的樹木大部分被攀緣植物覆

蓋，在構築物之間的另一棵現有樹木則狀況惡劣，因此必須替換這兩棵樹。基於申請地點的情況，不應在構築物之間重新栽種樹木。申請人必須提交栽種樹木後的圖則，顯示補種樹木的新位置和品種，以作記錄。申請人亦須移除樹幹旁的泥石，並確保樹幹周圍時刻沒有雜物；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能提供符合標準的柱型消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處在收到正式提交的一般建築圖則及相關牌照機構的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移除並未根據《建築物條例》獲准搭建的現時構築物。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。臨時貨倉屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。此外，批給規劃許可，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。如有需要，當局可能會執行管制行動，移除所有違例工程；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，以便改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之移離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電

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》。

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-TYST/536 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 591 號及第 592 號臨時露天存放陶瓷製品、舊電器、廢五金、水泥、沙、紙張、廢雜物、車輛零件及電子零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/536 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放陶瓷製品、舊電器、廢五金、水泥、沙、紙張、廢雜物、車輛零件及電子零件，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，因為申請地點附近和前往申請地點的通道沿途均有易受影響的住用構築物，預計會出現環境滋擾。而且，環保署署長認為擬議用途不受歡迎，因為涉及存放舊電器及電子零件，而這類物料應妥為存放在地面完全鋪築的有蓋構築物，以免土壤和地下水受到污染。此外，存放沙及廢雜物等物料很可能對附近的易受影響設施造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言，對這宗申請有所保留，因為擬把申請地點用作露天存放一些

不受歡迎的物料與毗鄰鄉郊環境及天然景觀不大協調。預料擬議用途會對現有景觀特色和資源造成一些干擾；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。由創建香港提交的意見書反對這宗申請，理由是申請用途不符合住宅地帶的規劃意向；以及把申請地點用作露天貯物場會損害環境。倘申請獲批准，提意見人要求附加美化環境和設置邊界圍欄的附帶條件。另一份由一名元朗區議員提交的意見書也反對這宗申請，因為重型車輛經過及貨物搬運時會發出噪音及引起沙塵，對附近居民造成嚴重滋擾；以及
- (e) 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，有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議發展不符合「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作住宅發展。有關發展與鄰近地區已規劃的住宅用途和現有的零星住用構築物不相協調。雖然申請地點附近有貯物場，但大部分貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些貯物場採取執行管制行動。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請並不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給許可，而且環保署署長和總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見，因為露天存放舊電器及電子零件會導致土壤和地下水受到污染；以及露天存放沙及廢雜物等物料很可能對附近的易受影響設施造成滋擾，也與毗鄰鄉郊環境及天然景觀不相協調。再者，申請人並沒有在申請書內附上任何技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及

- (iii) 雖然在同一「住宅(丁類)」地帶有 10 宗臨時露天存放用途的同類申請先前曾獲小組委員會或經城規會覆核後批准，但這些申請都是在二零零二年前獲批准。自二零零一年十月二十六日起，在同一「住宅(丁類)」地帶內再沒有同類申請獲批准。此外，在同一「住宅(乙類)1」地帶內也沒有同類申請曾獲批准。爲此，倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會爲「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，令有關用途在地帶內擴散，導致附近一帶的環境質素下降。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 主席總結表示，擬議發展不獲支持，因爲有關發展不符合「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向及相關的城規會規劃指引；申請書內並無技術評估，以證明有關發展不會造成負面影響；有政府部門對申請提出負面意見，也有區內居民反對；以及會立下不良先例。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 段所載的拒絕理由，並認爲有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合唐人新村分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關地點主要擬作住宅發展。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因爲申請地點先前並無獲批給規劃許可作擬議用途；申請人並沒有在申請書內附上相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；有政府部門對申請提出負面意見，也有區內居民反對。擬議發展也與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調；以及

- (c) 由於在有關「住宅(乙類)1」地帶內並無同類用途曾獲批給規劃許可，而自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶沒有同類用途獲批給規劃許可，因此，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在有關「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/537 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1399 號(部分)、第 1401 號 A 分段至 D 分段(部分)及第 1402 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料、舊車輛及雜項貨物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/537 號)

102. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年六月二十三日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決消防安全的問題。

103. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]

議程項目 36

其他事項

104. 餘無別事，會議於下午五時結束。