

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年九月二十三日下午二時三十分舉行的

第 449 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

梁焯輝先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

劉智鵬博士

盧偉國博士

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)

曹榮平先生

地政總署助理署長／新界

林嘉芬女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

敖國強先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳家樂先生(副主席)

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

馬詠璋女士

馬錦華先生

邱榮光博士

葉滿華先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

鄧永強先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年九月二日第 448 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」)二零一一年九月二日第 448 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

[林嘉芬女士此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/I-TOF/2 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山大澳梁屋村第 313 約地段第 495 號填土，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/DPA/I-TOF/2 號)

3. 秘書報告，二零一零年六月四日，《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》根據《城市規劃條例》第 5 條首次公布。這宗申請所涉及的地點位於大澳邊緣發展審批地區圖上劃為「綠化地帶」的地區。該圖的展示期在二零一零年八月四日結束，其間共收到九份申述書，其中五份涉及申請地點所

在的「綠化地帶」。這五份申述書由大澳環境及發展關注協會(下稱「大澳關注協會」)、世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)、離島區議員余漢坤先生、大澳鄉事委員會及梁屋村和新村村民權益關注組(下稱「關注組」)提交，他們均反對劃設有關的「綠化地帶」。大澳關注協會及基金會建議把有關的「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，而離島區議員余漢坤先生、大澳鄉事委員會和關注組則主要以「綠化地帶」會限制村民興建小型屋宇的機會為理由，反對劃設有關的「綠化地帶」。二零一零年八月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布各份申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到兩份意見書。二零一零年十二月三日，城規會在考慮有關發展審批地區草圖的申述和有關這些申述的意見後，決定不順應申述的內容而修訂該圖。其後，發展審批地區草圖連同申述和有關申述的意見，呈交行政長官會同行政會議考慮。規劃署建議小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對申述作出最後決定。

4. 秘書指出，根據有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。由於城規會所收到的五份申述書均是反對劃設有關的「綠化地帶」，因此小組委員會適宜延期考慮這宗申請，以待行政長官會同行政會議對有關發展審批地區草圖的申述作出最後決定。鑑於行政長官會同行政會議已核准大澳邊緣發展審批地區草圖，而經核准的發展審批地區圖亦已在二零一一年九月二十三日刊憲，規劃署會盡快把這宗申請提交小組委員會考慮。

5. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及鄭志豪先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/52 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢峯徑篤
第 212 約地段第 49 號 A 分段第 3 小分段(部分)及
第 49 號 A 分段餘段(部分)
闢設臨時私人泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/52 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人泳池，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由一名當地居民所提交的一份公眾意見書。提意見人關注擬議的發展項目可能會影響其物業；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的泳池是私人康樂設施，由申請地點附近第 335 號地段上現有一幢村屋的居民使用，可視為附屬於這幢村屋的用途。擬建的泳池規模細小，不大可能會對四周環境造成重大的不良影響，相關的政府部門也沒有對這宗申請提出反對意見。由於該泳池屬臨時性質，申請地點附近也沒有即將興建的小型屋宇，因此興建該泳池不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。至於所收到的公眾意見，提意見人並無證據證明擬建的泳池會影響其物業。

7. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 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，至二零一四年九月二十三日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，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；
- (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；以及
- (d) 在規劃許可有效期屆滿後，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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向西貢地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路以下意見：
 - (i) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 須委聘認可人士統籌所有建築工程；

- (iii) 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。當局日後可採取執法行動，移除所有違例的建築物；
 - (iv) 根據《建築物條例》，該私人泳池擬裝設的濾水機房和地下調壓池均須計入總樓面面積／上蓋面積；以及
 - (v) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通往申請地點的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；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
- (i) 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；
 - (ii) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；以及
 - (iii) 申請地點位於屬潛在危險設施的北港濾水廠的諮詢區內；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應採取美化環境措施，以紓緩擬議發展項目對景觀所造成的不良影響。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/86-3 擬在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第86區進行綜合商業及住宅發展，包括食肆、教育機構、分層住宅、政府用途(未另有列明者)、場外投注站、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、公共車輛總站或車站、公用事業設施裝置、宗教機構、學校、商店及服務行業、社會福利設施、私人發展計劃的公用設施裝置，並略為放寬最大非住用總樓面面積限制
(擬對核准計劃作出B類修訂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/86-3 號)

10. 秘書表示這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提出。蔡德基先生已就此議項申報利益，因為他擔任運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵公司的非執行董事。小組委員會同意蔡先生涉及直接的利益，他應在會議討論此議項時暫時離席。

[蔡德基先生此時暫時離席，而曹榮平先生則到達參加會議。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——二零一零年三月十九日，城規會在附有條件下批准了編號 A/TKO/86 的申請，准許在將軍澳第 86 區進行擬議的綜合商業及住宅發展項目(核准計劃)。申請人現申請對該計劃的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂。建議的修訂項目包括按社會福利署的提議取消原本擬設的日間幼兒院、長者活動中心和長者鄰舍中心這三項社會福利設施，改設長者社區照顧及支援服務中心、肢體傷殘或弱智

人士輔助宿舍，以及早期教育及訓練中心；此外，兩所擬設的幼稚園亦會改為幼稚園／幼稚園暨幼兒中心；

- (b) 擬進行綜合商業及住宅發展，包括食肆、教育機構、分層住宅、政府用途(未另有列明者)、場外投注站、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、公共車輛總站或車站、公用事業設施裝置、宗教機構、學校、商店及服務行業、社會福利設施、私人發展計劃的公用設施裝置，並略為放寬最大非住用總樓面面積限制(擬對核准計劃作出 B 類修訂)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 西貢民政事務專員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 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗擬作出 B 類修訂的申請。這宗申請涉及技術修訂，包括按社會福利署的要求，取消先前擬設的社會福利設施，並以新設施取而代之，以配合現行的福利政策；以及因應教育局協調幼稚園的政策，把兩所擬設的幼稚園改為幼稚園／幼稚園暨幼兒中心。此外，這宗申請亦涉及編號 A/TKO/86-1 和 A/TKO/86-2 兩宗第 16A 條申請已獲得批准的修訂項目。現在這宗申請與核准計劃相比，主要的發展參數並沒有改變。社會福利署署長指出，現在這宗申請所包括的修訂項目，回應了他提出的要求，亦即社會福利設施要配合現行的福利政策和服務需求的改變。對於申請人建議在計劃開設的兩所幼稚園內兼設幼兒中心，教育局局長認為這項安排能讓區內所有學前兒童獲得更全面的照顧和教育服務。除了取消和改設其他「政府、機構或社區」設施外，申請人這次提出的修訂建議都屬輕微性質。相關政府部門對這宗申請並沒有負面或反對意見。

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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(ad)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，而有關的圖則、時間表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並在申請地點實施紓緩環境影響措施，包括但不限於消滅噪音措施，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；
- (d) 如申請人所建議，設置並維修保養關於在環保大道採用低噪音路面的可行性報告(於二零零六年七月二十八日獲路政署署長批准)所提出的消滅噪音設施或其他替代設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交並落實環境監察及審核計劃，確保第 86 區未來的居民能得到保護，免受將軍澳工業邨的潛在工業噪音影響，而有關計劃和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實監察計劃和應變計劃，以處理潛在沼氣和污水滲移的問題，而有關計劃和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並設置緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在擬議發展項目第二階段入伙前提交最新的交通影響評估報告，並落實和完成評估報告建議進行的路口改善工程，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 詳細設計通往申請地點的車輛通道及申請地點內的內部道路和路旁上落客貨設施，並且設置這些通道和設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 為申請地點內的道路設計及加設上蓋，而有關設計和上蓋必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 臨時和永久綜合公共交通交匯處的設計、興建及投入運作的時間必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並設置泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並設置單車徑和單車停泊系統，供發展項目使用，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 提交關於環保大道和石角路交界處的行人流通設施是否足夠的詳細評估報告，並實施評估報告提出的改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，設計並興建一個位於申請地點的有蓋行人道系統和一條跨越康城路(前稱 D10 道路或 L861 道路)的行人天橋，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 為一條跨越 D9 道路的行人天橋和兩條或會闕設而跨越環保大道的行人天橋設計並興建結構性支座和接駁設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (q) 為總綱發展藍圖提交一份經修訂的視覺影響評估研究報告，並採取報告提出的紓緩影響措施，而有關報告和措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 為擬議發展項目第一階段的第一和第二組項目設計及興建梯狀平台，而有關設計和平台必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (s) 設計並設置排水和排污設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (t) 在申請地點內劃定水管專用範圍，而有關安排必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (u) 設計並闢設至少 2.3 公頃的地區休憩用地及 7.07 公頃的鄰舍休憩用地，而有關用地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，在申請地點南面邊界與 D9 道路之間設計並闢設一個狹長的三米綠化帶，並負責該綠化帶的保養和管理工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (w) 設計並設置垃圾收集站，而有關設計和設施必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (x) 提供一個用作室內康樂中心的場地，而有關場地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (y) 如申請人所建議，設計並興建幼稚園／幼稚園暨幼兒中心，而有關設計和設施必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (z) 設計並興建三所小學和兩所中學，而有關校舍必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (aa) 設計並興建兒童及青少年綜合服務隊中心、長者社區照顧及支援服務中心、肢體傷殘或弱智人士輔助

宿舍、早期教育及訓練中心，以及安老院，而有關設計和設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；

- (ab) 設計並興建一個社區會堂，而有關設計和設施必須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (ac) 設計並設置一個警隊裝備室，而有關設計和設施必須符合警務處處長或城規會的要求；以及
- (ad) 根據綜合交通影響評估，提交並實施擬議發展項目的分階段發展計劃，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 與土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便如申請人所建議，在批地條款中加入一項條文，訂明須在申請地點南面邊界採取消減噪音措施，以配合 D9 道路的建築工程；
- (c) 與康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署新界東拓展處處長及地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便如申請人所建議，為申請地點南面邊界與 D9 道路之間一個狹長的 10 米綠化帶制定實施、保養和管理方面的細節；
- (d) 由於申請地點有部分位於策略性污水排放計劃隧道保護區內，因此須根據《認可人士作業備考第 165 號》和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提交工程計劃；

- (e) 分期進行第三階段發展項目的建築工程，以便臨時的公共交通交匯處可繼續運作，直至永久的公共交通交匯處建成為止；
- (f) 在進行擬議的水管工程前，向水務署署長提交有關在申請地點東南部設置總水錶房的建議和有關水管工程的建議，以待審批；
- (g) 向地政總署署長申請必需的契約修訂及／或短期豁免書；
- (h) 就綜合公共交通交匯處的成本問題聯絡土木工程拓展署新界東拓展處處長和路政署總工程師／新界東；
- (i) 與水務署署長聯絡，確保將軍澳海旁的海水抽水站、其通道和相關設施不會受到影響；
- (j) 批准這宗申請，並不代表任何政府部門均會批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部門，以取得所需的許可；
- (k) 與申請地點的其他相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (l) 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；
- (m) 定期檢討幼稚園的供應情況能否配合預計人口的需要；以及
- (n) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或有關發展項目的總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以

便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准建築設計元素及不給予總樓面面積的寬免，以致目前的計劃須大幅修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請。

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

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/3 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南第 92 約
多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶
改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶
或「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/3E 號)

15. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地公司」)的一家附屬公司提出。鄭恩基先生現時與新地公司有業務往來，已就此議項申報利益。鄭心怡女士和葉滿華先生現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭先生和葉先生已就未能出席會議致歉。由於鄭女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

簡介和提問部分

16. 秘書報告，申請人在會議開始前通知城規會秘書處，不會派代表出席聆訊。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀到席上。

17. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士向委員簡介這宗申請的背景。丁雪儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》面積約 19 400 平方米的申請地點，由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶或「綜合發展區」地帶，以便進行擬議的住宅發展項目，興建 34 幢三層高(包括停車場)的屋宇連附屬康樂設施；
- (b) 為支持改劃用途地帶的申請，申請人提交了補充規劃綱領及其他技術評估報告，包括交通影響、美化環境建議、樹木、排水影響、排污影響、供水、環境、視覺影響和生態方面的評估報告，以及申請地點附近「農業」地帶和「康樂」地帶的初步土地用途檢討報告；
- (c) 根據規劃署在二零零六年所進行的古洞南地區「農業」地帶的土地用途檢討，該區北部適合發展低密度住宅項目，但必須先妥善解決各項技術問題，南部則應繼續劃為「農業」地帶；
- (d) 政府部門的意見概述如下：
 - (i) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無很大意見，但從農業的角度而言，卻不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議，並無負面意見，但對於改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的建議，卻有所保留，理由是在擬劃設的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，第一欄的用途有易受噪音影響的活動，但申請書並無就此進行評估；以及

- (iii) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，主要理由是擬議的發展項目很可能會影響附近獨特的景觀特色和資源，但申請人並無提交景觀影響評估報告，而且擬建的隔音屏障亦沒有足夠的景觀緩衝區和美化環境設施；此外，建議在申請地點範圍外補償種樹木的建議亦不可行；
- (e) 這宗申請在二零零九年二月二十一日首次公布，讓公眾查閱。申請人及後就這宗申請提交了進一步資料，這些資料亦予公布，讓公眾查閱。二零一零年十月十八日，申請人提交一份綜合報告，取代所有在二零一零年十月十三日前提交的資料。當局在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，均收到公眾意見書，有關內容概述如下：
- (i) 在綜合報告的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一零年十一月十九日，當局收到五份公眾意見書，由兩名北區區議員、創建香港、世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)和長春社提交。其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但要求相關部門諮詢附近的居民。另一名北區區議員和創建香港則反對這宗申請，理由主要涉及交通、生態、排污和保育。基金會和長春社的意見相若，都表示憂慮發展項目可能會影響四周的生態環境，並認為這宗申請可能會立下不良先例，申請地點亦可能有違例發展；以及
- (ii) 在第二個法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年七月二十九日，當局收到四份公眾意見書，由同兩名北區區議員、創建香港和香港觀鳥會提交。其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但另一名北區區議員、創建香港和香港觀鳥會卻反對這宗申請，理由主要涉及交通、環境、生態、農業和保育。他們並擔心如這宗申請獲得批准，可能會為同類申請立下不良先例；

- (f) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。有關的北區區議員、坑頭的原居民代表和居民代表及古洞南的居民代表反對這宗申請，理由是擬議的發展項目可能會對環境、交通和排污造成不良影響，而且改劃用途地帶的建議，會使可供發展小型屋宇的土地減少；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對把申請地點由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，但不支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，有關評估撮錄如下：
- (i) 擬在申請地點進行的住宅發展項目，與四周的土地用途並非不相協調，申請人所建議的發展參數，也與周邊地區的住宅發展項目相若；
- (ii) 由於規劃署在二零零六年所進行的土地用途檢討的結果顯示，古洞南地區的北部可發展低層、低密度的住宅項目，以提供房屋用地及增加建屋數量，加上申請地點由於鄰近粉嶺公路對面的擬議古洞新發展區，因此該地點有潛力改劃作低層和低密度的住宅用途，但必須先妥善解決各項技術問題；
- (iii) 相關的政府部門，包括運輸署署長、北區地政專員、路政署總工程師／新界東、渠務署總工程師／新界北、環保署署長和水務署總工程師／發展(2)，對這宗改劃用途地帶的申請並無負面或反對意見。至於相關部門所提出的技術問題或關注事項，可在根據第 16 條提出規劃申請的階段，通過附加規劃許可附帶條件而獲得解決；
- (iv) 由於申請地點並未鋪設污水渠，與主要道路、種植區和雙魚河的廢棄河曲亦十分接近，規劃署認為把該地點改劃為「綜合發展區」地帶，會較改劃為「其他指定用途」註

明「鄉郊用途」地帶更為合適。把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，有助落實綜合和整體的發展；而且，在「綜合發展區」地帶內進行發展，申請人必須把有關整個申請地點的總綱發展藍圖、園景設計總圖和其他技術評估報告，提交當局審批。這項規定令城規會能夠以協調的方式，對已規劃的住宅發展項目的總體設計、建築和布局作出充分的規劃管制，以盡量減少擬議的發展項目對周邊地區可能造成的影響；以及

- (v) 至於有區內人士和公眾以生態、農業、保育、交通、環境和排污方面的理由提出反對，申請人已提交技術評估報告，證明擬議的發展項目大致不會對周邊地區造成不良影響。相關的部門對這宗申請亦無負面或反對意見。在提出規劃申請和提交總綱發展藍圖的階段，申請人可再就其建議的計劃進行詳細評估。至於有些提意見人擔心申請地點可能有違例發展，已知現時申請地點並無涉及執行管制行動。

18. 由於委員沒有提出問題，主席告訴規劃署的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表出席聆訊，他們各人於此時離席。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。當局會要求行政長官會同行政會議將《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12》發還城市規劃委員會以作修訂，有關該分區計劃大綱圖的修訂建議會先提交小組委員會批准，然後根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

20. 此外，小組委員會決定不同意把申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。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) 由於申請地點受到交通、環境和基建方面的限制，又接近具有重要生態價值的地區，加上並無有效的機制，確保該地點日後會以綜合和整體的方式進行發展，因此該地點不適合劃為擬議的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶；以及
- (b) 現在這宗申請並無證明，在擬劃設的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的第一欄內，所有准許的用途均符合環境標準。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/205A 號)

21. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與申請人的顧問宏基測量師行有限公司和 Arthur Yung and Associates Co. Ltd 有業務往來。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。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，已在會上呈上文件第 8 頁的替代頁，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的危險品倉庫(貯存雪種)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、安興工貿中心業主立案法團、合安管理有限公司(安興工貿中心的管理代理人)及安興工貿中心其中一個工場單位的業主。該名北區區議員沒有提出具體的意見，但認為擬闢設的危險品倉庫可能會影響區內居民，故當局應先廣泛諮詢公眾。其餘三名提意見人則基於安全和健康的理由反對這宗申請，並表示擔心有關樓宇的樓價可能會受到影響。北區民政事務專員表示，安興工貿中心及粉嶺工貿大廈業主委員會主席反對這宗申請，但香港新界北區廠商會主席和有關的北區區議員則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的危險品倉庫規模細小，位於一幢工業大廈地下，車輛進出該倉庫的頻次稀疏。該發展項目與同一幢大廈內的工業用途及附近地區的其他工業用途並非不相協調。雖然提出反對的人士主要擔心健康和 safety 問題，但相關的政府部門(包括消防處處長、機電工程署署長和環境保護署署長)都對這宗申請沒有反對或負面意見。為了釋除區內人士的憂慮，建議在規劃許可加入有關設置消防裝置的附帶條件。此外，危險品的貯存亦須符合消防處處長負責執行的《危險品條例》的規定。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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九月二十三日止。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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，有關地段的承批人須遵守消防處處長根據《危險品條例》及其附屬規例，以及該條例及其附屬規例所作的修訂而訂立的所有合法規定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，提交建築圖則予屋宇署審批；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，該處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局的轉介後，會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/147 擬在劃為「綠化地帶」的古洞北第96約地段第898號(部分)、第899號(部分)、第900號(部分)、第901號(部分)及毗鄰政府土地臨時露天存放環保塑膠物料以及闢設鄉郊工場(分類及包裝環保塑膠物料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTN/147號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放環保塑膠物料及闢設鄉郊工場(分類及包裝環保塑膠物料)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請，理由是沒有資料說明申請地點的車輛通道、泊車／上落客貨／車輛迴轉的安排。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料發展項目對會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬議的露天貯物用途與周邊地區的環境格格不入，而且申請人沒有提交保護樹木和美化環境建議；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到三份公眾意見書，分別由兩名北區區議員及創建香港提交。其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，另一名北區區議員和創建香港則反對這宗申請，他們認為擬議的用途會破壞環境及不符合「綠化地帶」的規劃意向。他們建議附加條件，規定申請人須提交有關優質的美化景觀措施和設計優良的圍欄及綠化

設施的計劃。北區民政事務專員表示，馬草壟(南)的居民代表對這宗申請沒有意見，但有關的北區區議員和上水區鄉事委員會主席則提出反對，理由是土地用途不相協調，而且周邊地區的交通和環境會受到不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議露天貯物用途與「綠化地帶」的規劃意向並不相符，而且申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區造成不良影響，而且並無有力的規劃理據支持擬議的發展項目。擬議的臨時露天貯物用途及鄉郊工場與周邊地區的鄉郊環境格格不入。這宗申請也不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，除非有特殊情況支持有關發展項目，否則通常會遭否決。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成不良影響。此外，有政府部門(包括運輸署署長、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請。雖然在「綠化地帶」內申請地點附近有三宗涉及露天貯物用途的同類申請，但沒有一宗獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，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。此外，有公眾意見和區內人士反對這宗申請，主要是基於交通和環境方面的理由，以及土地用途不協調的問題。

27. 一名委員根據文件的圖 A-3 所示那幀在二零一零年八月拍下的航攝照片，表示申請地點的一些植物看來曾經被人清除。該名委員詢問這宗申請是否算作一宗「先破壞、後建設」的個案。丁雪儀女士回應說，申請地點先前曾被違例用作貯物和工場，令當局要執行規劃管制行動。規劃事務監督已於二零一零年十二月二十九日向有關土地擁有人發出強制執行通知書。據最近實地視察所見，有關的違例用途已經中止，當局亦已於二零一一年八月十六日向有關土地擁有人發出完成規定事項通知書。

28. 同一名委員得知申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，但該處現時卻已鋪上硬地面，遂詢問當局會否要求相關人士在該處重新栽種植物，以恢復原貌。丁雪儀女士回答說，關於規劃事務監督會否要求土地擁有人把申請地點恢復原貌，她手頭沒有資料。不過，委員同意這個問題不會影響小組委員會對這宗申請的決定。

商議部分

29. 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) 擬議的發展項目與古洞北地區的「綠化地帶」的規劃意向並不相符。該地帶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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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 10 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」的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響，而且沒有特殊情況及有力的規劃理據支持擬議的發展項目；
- (c) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 4 類地區內，而且沒有特殊情況支持有關發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請

都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響。

[曹榮平先生此時暫時離席，而蔡德基先生則返回會議席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/313 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南營盤
第 100 約地段第 1639 號 D 分段第 1 小分段、
第 1639 號 D 分段第 2 小分段及
第 1639 號 E 分段
闢設住宿機構(老人院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/313A 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，在小組委員會文件第 A/NE-KTS/313A 號送出後，申請人於二零一一年九月十九日提交了進一步的資料，包括擬闢設通道的照片、澄清車輛往來的平均次數和申請地點的泊車位數目的資料，以及申請地點內的人造斜坡狀況資料。載有這些進一步資料及相關政府部門意見的補充文件，已於二零一一年九月二十二日送交委員，該文件亦於會上呈閱。丁女士繼而簡介這宗申請，並按文件和補充文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的住宿機構(老人院)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點內的泊車位／上落客貨設施／車輛迴轉安排的問題仍未解決，而且車輛迴轉範圍分析未能符合要求。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)

認為申請地點不適合闢作老人院，因為該處附近有不少工業活動，而且未有公共污水收集系統。土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，因為擬議的發展項目位於陡峭的天然山邊下面，申請人須進行天然山坡災害研究。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點劃為「綠化地帶」，但沒有資料證明擬議的發展項目不會對附近地區造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的老人院用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與周邊環境不相協調；

[鄭心怡女士和敖國強先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自兩名北區區議員及創建香港。其中一名北區區議員對這宗申請沒有意見，但另一名北區區議員和創建香港則反對這宗申請，主要是基於土地用途不協調及交通和環境方面的理由。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，但有關的北區區議員及營盤的居民代表則反對這宗申請，因為他們認為擬議的發展項目可能會帶來治安問題，並對附近地區的交通和環境造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12.1 段所作的評估，規劃署要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便調查涉嫌在申請地點進行的違例發展。申請地點位於一大片林地緩衝區的邊緣，滿布成齡樹和植物。據二零一一年拍攝的實地照片所示，除了沿申請地點南面邊界仍有數棵常見成齡樹外，申請地點內的樹木和植物已被清除，並進行了一些初步的地盤平整和削坡工程。基於城規會在二零一一年六月二十四日考慮城規會文件第 8843 號所述各項對付「先破壞、後建設」手法的擬議措施，城規會同意不能助長人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展；如要調查有關情況，可延期就有關的規劃申請作出決定。為了有更多時間進行調查，蒐集更多有關最近在申請地點進行的

地盤平整／清理工程的資料，建議延期就這宗申請作出決定，以確定這宗申請是否涉及違例發展，以及有關的違例發展是否濫用規劃申請程序，從而決定是否以此理由拒絕這宗申請。

31. 考慮到這宗申請的背景、所收到的相關政府部門的負面意見，以及載於文件的規劃評估，一名委員詢問小組委員會是否有必要延期考慮這宗申請，以便規劃署調查有關的地盤平整／清理工程。丁雪儀女士表示，由於申請地點疑遭「先破壞、後建設」，故她請小組委員會考慮是否適宜延期就這宗申請作出決定，以待規劃署詳細調查這宗個案。這名委員認為，倘委員不支持延期考慮這宗申請，小組委員會便可就這宗申請進行審議，而同一時間，規劃事務監督亦可採取必要的執行管制行動。其他委員亦有相同意見。

32. 丁雪儀女士應主席的要求繼續簡介規劃署對這宗申請的評估。丁女士表示，根據文件第 12 段及補充文件第 3 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展項目並無有力的規劃理據支持，亦與附近地區不相協調，而且該項目的環境易受各類污染源的不良影響，但申請書內卻未有提出紓緩措施，此外，擬議的發展項目可能會加重現有道路的負荷，並在景觀和視覺方面，對周邊環境造成不良影響；
- (ii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區造成不良影響。環保署署長表示，申請地點可能會受附近工業活動排放的廢氣影響，故不適合闢設老人院。運輸署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點內的泊車位／上落客貨設施／車輛迴轉安排的問題仍未解決。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展會對申請地點現有的景觀造成嚴重的不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請，因為申請人未有提交天然山坡災害研究報告或土力規劃

檢討報告，以評估擬議發展項目在土力方面是否可行。漁護署署長亦對這宗申請有所保留，因為發展項目會干擾鄰近的水道和伴生動物；

- (iii) 在申請地點附近的同一個「綠化地帶」內，沒有擬闢設住宿機構的同類申請。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；以及
- (iv) 有公眾和區內人士都反對這宗申請，主要是基於土地用途不協調及交通和環境方面的理由。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 主席表示，倘小組委員會認為沒有規劃理據要批准這宗申請，便無須延期考慮這宗申請，給規劃署時間進行調查，而小組委員會亦可在會上拒絕這宗申請。同一時間，規劃事務監督會就申請地點的地盤平整／清理工程進行調查，並會按情況所需，採取執行管制行動。

35. 另一名委員亦有相同意見，認為把這宗申請延期兩個月，可能會令申請人誤以為小組委員會或會批准這宗申請。

36. 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 13.3 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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展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，因為沒有特殊情況和有利的規劃理據支持擬議的發展項目，該發展項目亦與附近地區不相協調，而且該項目的環境易受各類污染源的不良影響，此外，擬議的發展項目可能會加重現有道路的負荷，並在景觀和視覺方面，對周邊環境造成不良影響；
- (c) 申請人未能證明擬議發展的環境不會受各類污染源的不良影響，也未有提出任何紓緩措施，以盡量減少擬議的發展項目對環境所造成的不良影響；
- (d) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀、視覺和生態造成不良影響，也未能證明擬議發展在交通和土力方面可持續發展；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對附近地區的交通、景觀、視覺、生態和土力造成不良影響。

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-TKL/370 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
打鼓嶺上山雞乙村第84約
地段第980號A分段及第980號餘段
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-TKL/370 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。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，因為擬建的小型屋宇可能會影響該區的景觀質素，並會損及「綠化地帶」的完整；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名北區區議員和創建香港提交。該名北區區議員以有利於村民為理由而支持這宗申請，但創建香港反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並與四周的土地用途不相協調，此外，該區也欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及上山雞乙的原居民代表支持這宗申請，理由是發展小型屋宇可改善村民的居住環境。上山雞乙的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對在劃為「農業」地帶的第 84 約地段第 980 號餘段興建小型屋宇的建議，但對於在部分劃為「綠化地帶」的第 84 約地段第 980 號 A 分段興建小型屋宇的建議，卻不支持，有關評估撮錄如下：
 - (i) 根據規劃署最新的估計，上山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，而擬建的小型屋宇的覆蓋範圍也完全位於該村的「鄉村範圍」內；

擬在第 84 約地段第 980 號餘段興建的小型屋宇

- (ii) 擬在地段第 980 號餘段興建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦並不支持這宗申請。不過，由於這部分的申請地點位於「農業」地帶的邊緣，又有大片已鋪地面的地方把該處與「農業」地帶的其他部分隔開，因此即使在該處興建小型屋宇，也不會與四周地區格格不入，也不會影響落實「農業」地帶的規劃意向；
- (iii) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點的西南部現時有一棵樹，但申請地點面積夠大，足以讓申請人修改擬建小型屋宇的布局或覆蓋範圍，避免影響該棵樹。因此，規劃許可會附加一項條件，要求申請人提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，以解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題；
- (iv) 由於上述原因，加上擬議的小型屋宇發展項目接近鄉村範圍，因此該項目大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），當局可從寬考慮在這部分的申請地點所興建的小型屋宇；以及
- (v) 對於創建香港所提出的意見，當局認為擬議的發展項目不會對周邊地區造成很大的不良影響，相關的政府部門也沒有對這宗申請提出負面意見。

擬在第 84 約地段第 980 號 A 分段興建的小型屋宇

- (vi) 擬在地段第 980 號 A 分段興建的小型屋宇的覆蓋範圍，不符合「綠化地帶」和「農業」地帶的規劃意向。申請書並無提出有力的理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (vii) 申請地點屬「綠化地帶」的重要部分，該地帶大部分未受破壞。申請地點的西北部現時

有一棵樹，北面也被樹叢包圍。由於擬議的發展項目可能會影響現有的天然草木，對該區的景觀質素造成不良影響，因此在這部分的申請地點興建小型屋宇的建議，並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；

- (viii) 雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在上山雞乙村的「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地也普遍供不應求，但擬建的小型屋宇會對四周的景觀造成不良影響，因此不符合臨時準則；以及
- (ix) 批准興建擬議的小型屋宇，或會立下不良先例，令鄉村式發展項目擴散，並鼓勵人們砍伐「綠化地帶」內的成齡樹，使該區的景觀質素會變差，影響「綠化地帶」的完整。

38. 丁雪儀女士在回答一名委員的提問時引據文件的圖 A-2，解釋申請地點有部分位於「農業」地帶(約 60%)，北部則劃為「綠化地帶」(約 40%)。申請地點東面的臨時構築物在「農業」地帶內，申請地點西面現時有一些劃為「鄉村式發展」地帶的農地，這些農地與申請地點之間現時隔着一條村路。

[鄭心怡女士和敖國強先生此時返回席上。]

商議部分

39. 一名委員表示，在這宗申請中，雖然所涉及的兩個地段其中一個在「綠化地帶」內，但該地段位於與「農業」地帶連接的邊界上，兩個地段的特點也非常相似，兩者均完全位於上山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內，擬興建的小型屋宇與四周主要是鄉郊性質的土地用途並非不相協調。由於上山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付未來的小型屋宇需求，因此這名委員認為，雖然第 84 約地段第 980 號 A 分段有部分位於「綠化地帶」，但擬在該地段興建的小型屋宇應可獲從寬考慮。另一名委員同意此觀點。

40. 一名委員不反對批准在第 980 號 A 分段興建小型屋宇，但詢問應如何考慮涉及在部分劃為「綠化地帶」的申請地點興建小型屋宇的申請。秘書答稱，考慮涉及在「綠化地帶」內興建小型屋宇的申請時，主要關注的問題是擬建的小型屋宇是否位於「鄉村範圍」內，以及有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內有沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。一般而言，倘若擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶又沒有足夠土地以供發展小型屋宇，只要有關建議不會對景觀造成不良影響，申請可獲批准。對於擬在地段第 980 號 A 分段所興建的小型屋宇，規劃署採取了一個較謹慎的角度去評估應否批准這宗申請。她說，由於在地段第 980 號 A 分段興建小型屋宇不涉及砍伐樹木，小組委員會可考慮是否批准興建有關屋宇。

41. 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。有關許可的有效期至二零一五年九月二十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和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、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點旁邊現時有一條天然水道，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

- (i) 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；以及
- (ii) 申請地點不能裝設標準的柱形消防栓，擬議的發展項目也位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請／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；以及
- (d) 修改擬建的小型屋宇的布局或覆蓋範圍，以免干擾現時在申請地點內或附近生長的成齡樹。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/371 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」地方的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)、第 2195 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時倉庫(存放架空天線工程用工具及機械)及狗住所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/371 號)

43. 小組委員會備悉，申請人在二零一一年九月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，解決運輸署所關注有關這宗申請的交通問題。

44. 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 12 及 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/432 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第9約地段第87號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/432及433號)

A/NE-KLH/433 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第9約地段第87號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/423及433號)

45. 委員備悉這兩宗申請性質相似，申請地點相連，兩者同樣有部分位於分區計劃大綱圖同一「農業」地帶內，有部分位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此同意兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

46. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，大埔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 段所作的評估，規劃署並不反對這兩宗申請。兩個申請地點都有部分位於「農業」地帶內，所以從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。儘管如此，相同的申請地點先前於二零零六年八月十八日曾獲小組委員會批給規劃許可(編號 A/NE-KLH/351 及 352)，以進行相同的小型屋宇發展項目。由於有關的規劃許可有效期於二零一零年八月十八日屆滿，申請人遂提交現時這兩宗申請，以進行相同的小型屋宇發展項目。現時這兩宗申請所涉及的兩幢小型屋宇，如先前的兩宗申請一樣，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」的規定，因為兩幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且「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。擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃闢設的排污系統。兩個申請地點位於上段間接集水區內，就在「九龍坑具重要生態價值的河溪」的西北面。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，在申請地點附近會設置公共排污接駁點，擬建的小型屋宇應可接駁至該區已計劃鋪設的排污系統。因此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)均不反對這兩宗申請。相關政府部門對這兩宗申請亦沒有反對或負面意見。

47. 一名委員鑑於「九龍坑具重要生態價值的河溪」就在申請地點的東南面，遂詢問如何保護該河免受周圍的發展項目／工程影響。

48. 許惠強先生解釋，「具重要生態價值的河溪」是指具有重要生態功能的天然河溪，例如可為多種動植物或稀有動植物提供生境的河溪。於二零零五年三月頒布的環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號定下了行政綱領，以保護所有天然河溪免受建築工程影響，該技術通告當時已列出「九龍坑具重要生態價值的河溪」。該技術通告訂明，有關的政府部門在工程項目的規劃、設計及施工階段，均須採取措施避免污染天然河溪。對於私人工程，相關的政府部門會制訂指引及程序，讓私人發展商依從。許先生補充說，倘批准這兩宗申請，會告知申請人須遵守屋宇署的《認可人士及註冊結構工程師作業備考第 295 號》「關於保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，並就擬議發展項目的污水排放安排徵詢環保署署長的意見。

49. 許惠強先生回應這名委員的提問時解釋，凡具有重要生態價值的河溪，法定圖則多會把之劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶，以保育這些河溪。至於生態價值屬一般的河溪，通常會劃為「綠化地帶」。

商議部分

50. 主席詢問，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)曾裁定兩宗在申請地點附近(如文件的圖 A-3 所示)的城市規劃上訴個案得直，為何文件沒有提及該兩宗申請的詳情。許惠強先生表示手頭上沒有該兩宗上訴個案的資料。秘書表示，申請人在提交的資料中曾引據該兩宗上訴個案，以支持其申請。雖然上訴委員會於二零零五年一月裁定該兩宗上訴個案得直，但該兩宗個案與現在這兩宗申請沒有直接關係。

51. 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」)所提交的申請內容，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九月二十三日止。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。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

- (b) 提交並落實排水建議，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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，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；以及
- (e) 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；

52. 小組委員會亦同意告知兩名申請人下列事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇須在公共排污網絡建成後，才可入伙；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共排污網絡；
- (c) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠；
- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，日後公共污水渠建成後，擬建的屋宇須接駁至該污水渠，排污接駁點須設在申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水排放系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水排放系統，申請人須為擬議發展項目設置符合渠務署要求的合適雨水排放系統，並須向該署提交排水建議，讓該署給予意見。申請人須妥善保養有關的排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。至於污水收

集系統，申請人須詢問渠務署總工程師／顧問工程管理有否排污設施可供接駁；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 V 第 4 段；
- (g) 留意消防處處長的意見，該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；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守屋宇署的《認可人士及註冊結構工程師作業備考第 295 號》「關於保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾在東南面的「九龍坑具有重要生態價值的河溪」(文件的圖 A-2)及污染該河的水質，並就擬議發展項目的污水排放安排，特別是使用化糞池排放污水這項建議，徵詢環保署署長的意見；
- (i) 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)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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，須與供電商聯絡，倘有需要，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；以及
 - (ii) 申請人及／或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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (j) 留意有關的規劃許可只批給這兩宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)

符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/368 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 262 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-TK/368 號)

53. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年九月十四日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間準備支持這宗申請的進一步資料。

54. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/369 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔沙欄
第 27 約地段第 60 號餘段(部分)及
第 220 號(部分)闢設臨時私人停車場
(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/NE-TK/369 號)

55. 小組委員會備悉，申請人在二零一一年九月七日要求小組委員會延期五個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間按土木工程拓展署土力工程處處長的要求，委聘顧問評估擬議發展項目在土力方面是否可行。

56. 秘書表示，雖然小組委員會一般只准延期兩個月，但申請人表示需要五個月就擬議發展項目進行土力可行性研究。

57. 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五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。

[盧偉國博士及蔡德基先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/505 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約
地段第 102 號 A 分段第 1 小分段 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/TP/505 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——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，可能會助長同類的小型屋宇發展項目侵入洞梓路西面的「綠化地帶」，並導致現有的鄉郊景觀質素進一步下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並與周邊地區的特色不相協調。此外，該區亦沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及

[盧偉國博士和蔡德基先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於洞梓路西面的「綠化地帶」，以往擬在該地帶興建小型屋宇的規劃申請都被城規會拒絕，理由包括發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並違反了城規會當時的規劃政策，該項政策是把鄉村的擴展範圍局限在洞梓路以東。二零一一年五月二十七日，城規會備悉當局對把洞梓路西面劃為「綠化地帶」所作檢討的結果，同意有關申請只要符合城規會規劃指引編號 10 的規定和「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」)，便可獲准在「綠化地帶」的部分地區興建小型屋宇。雖然擬議的小型屋宇發展項目並不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，而且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，但擬建的小型屋宇符合臨時準則，因為該屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於洞梓村及井頭村的「鄉村範圍」內，而該兩條鄉村的「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。由於申請地點是已鋪築地面的平地，預計發展項目不會對景觀造成嚴重的影響，所以可從寬考慮這宗申請。雖然有公眾意見認為擬建的小型屋宇可能會對「綠化地帶」造成不良影響，但相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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九月二十三日止。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。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) 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
- (c) 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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，隨後大埔地政處便會處理這宗小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮這宗小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件；
- (b) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，申請地點南面有水道。申請人須遵從屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以避免干擾河道及污染水質；

- (c) 留意漁護署署長的意見，申請地點東南面有兩棵異葉南洋杉和一棵白蘭樹。申請人應避免這三棵樹受到影響；
- (d) 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、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共污水渠。擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近設有公共污水渠可供接駁。申請人應就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，該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；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向有關的地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；

- (j) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點毗鄰的一段洞梓路並非由該署維修保養；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有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
- (i) 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；以及
- (ii) 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》。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議，解答委員的提問。許先生和丁女士此時離席。]

[小休五分鐘。]

屯門及元朗區

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

闢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/419B 號)

62. 秘書報告，劉智鵬博士擁有的住宅物業位於該區，已就此議項申報利益。由於劉博士的物業與極樂寺有一段距離，小組委員會認為他只涉及間接利益，所以可以留席。

簡介和提問部分

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年九月十四日要求當局再延期多兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間回應警務處處長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及運輸署署長就這宗申請提出的意見。

64. 秘書表示，申請人聲稱需要多些時間，根據環保署署長提出的新要求，就屯門瀘水廠進行關於潛在危險設施的評估。此外，申請人正安排與環保署署長開會，討論寺內的焚燒裝置，而申請人的交通顧問亦正積極準備進一步資料，以回應運輸署署長的意見。另外，申請人或要進行進一步的深入研究和調查，以及與運輸署署長及警務處處長就這宗申請的內容進行商討。

65. 秘書亦報告，城規會秘書處收到一封日期為二零一一年九月十五日的信，由疊茵庭業主立案法團發給 11 名小組委員會委員，要求小組委員會拒絕這宗申請。另外，城規會秘書處也收到兩封日期分別為二零一一年九月二十日及二零一一年九月二十一日信，分別由屯門區議員何杏梅女士及疊茵庭業主立案法團發出，要求委員不要接納申請人的延期要求，因為延期是拖延策略，申請人一再要求延期，已對區內居民造成滋擾。何議員亦表示，區內居民擔心申請人會在延期期間繼續非法出售靈灰龕位。這三封信已呈上會議，供委員參考。

66. 秘書回應一名委員的提問時表示，上述其中兩封信由疊茵庭業主立案法團發出。二零一一年九月十五日的第一封信是要求小組委員會拒絕這宗申請，而二零一一年九月二十一日的第二封信，則要求小組委員會不要接納申請人的延期要求。何議員二零一一年九月二十日的信亦是要求小組委員會不要接納申請人的延期要求。秘書請委員在是次會議審議申請人提出的延期要求，並一併考慮疊茵庭業主立案法團和何議員提出的意見，以及申請人提出的理據。倘小組委員會不接納延期要求，這宗申請便會於下一次會議提交小組委員會考慮。

67. 一名委員表示，倘小組委員會基於區內人士提出反對而拒絕申請人的延期要求，沒有讓申請人回應反對者的觀點，對申請人並不公平。秘書表示，委員須考慮申請人在二零一一年九月十四日的信中所提出的延期理據，即申請人需要多些時間，根據環保署署長在小組委員會第二次批准延期後提出的要求，為屯門濾水廠進行關於潛在危險設施的評估。這是環保署署長提出的新要求。

68. 同一名委員認為小組委員會應考慮申請人就要求延期考慮這宗申請所提出的理由及區內人士反對延期要求的觀點／反對意見，才決定是否接納要求。委員同意。

[蔡德基先生此時暫時離席，而敖國強先生則返回會議席上。]

商議部分

69. 一名委員引述文件第 4.1 段，表示自從上次小組委員會於二零一一年七月八日批准延期後，規劃情況並沒有改變，而申請人亦一直積極回應政府部門的意見。有鑑於此，這名委員表示，小組委員會應考慮申請人有否盡力處理這宗申請尚未解決的問題，以及環保署署長要求進行關於潛在危險設施的評估，是否在上一次批准延期後才向申請人提出的新要求。對於區內居民及一名屯門區議員提出反對，這名委員認為小組委員會日後審議這宗申請時，可考慮他們的觀點／意見。

70. 曹榮平先生表示，屯門民政事務專員對申請人提出的延期要求有以下意見：

- (a) 有些市民表示，即使這宗申請未獲批准，申請人仍繼續出售靈灰龕位，他們擔心申請人是採取拖延策略，令當局日後更難採取執法行動；
- (b) 應告知小組委員會誰是這宗申請的支持者，以及支持的理由為何，因為支持者可能是向申請人購買了靈灰龕位的人；以及
- (c) 申請人必須提出非常有力的理由，小組委員會才應接納其延期要求，不然，會令公眾覺得批核當局容許申請人採取拖延策略。

71. 敖國強先生應主席的要求作出解釋，表示環保署署長最近告知申請人，其建議會令在屯門瀨水廠(位於申請地點東南面約 120 米處)400 米諮詢區內居住或工作的人數增加，因此須提交關於潛在危險設施的評估。此外，考慮到極樂寺非常接近毗鄰的住宅發展項目，而且區內人士基於空氣污染問題提出強烈反對，環保署署長表示十分關注寺內的焚燒設施，但這個問題尚待解決。

72. 主席表示，進行關於潛在危險設施的評估是環保署署長提出的新要求，應算是一個有效的理據，可據之批准再次延期考慮這宗申請。

73. 曹榮平先生考慮到申請人須進行關於潛在危險設施的評估，所以不反對按申請人的要求再次延期。他詢問小組委員會可否告知申請人須確保在延期期間回應相關政府部門提出的所有問題／意見，以免再有延誤。

74. 敖國強先生回應主席的提問時表示，水務署先前曾進行關於潛在危險設施的評估，但所根據的是當時的規劃人口。極樂寺的發展建議涉及設置 4 900 個靈灰龕位，會令前往該區的訪客大幅增加，所以申請人要重新進行關於潛在危險設施的評估，並提交評估報告。敖先生並表示，關於潛在危險設施的評估報告須提交潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)，以待通過，環保署署長才會支持有關建議。

75. 主席詢問能否在兩個月內完成關於潛在危險設施的評估報告，並獲協調委員會通過。敖國強先生表示須視乎申請人何時完成關於潛在危險設施的評估，並把評估報告提交協調委員會考慮。秘書表示，環保署署長於二零一一年八月初已要求申請人進行關於潛在危險設施的評估，倘小組委員會同意容許再延期多兩個月，申請人便共有約四個月時間進行關於潛在危險設施的評估，並取得有關當局對發展項目的支持。

76. 敖國強先生表示，直到目前為止，申請人尚未向環境保護署(下稱「環保署」)提交關於潛在危險設施的評估報告。

77. 一名委員詢問，除了關於潛在危險設施的評估外，先前申請延期時所提出尚未解決的問題是否已經妥為處理。秘書表

示，申請人於二零一一年八月一日提交了進一步資料，當中包括對政府部門意見的回應，以及經修訂的交通影響評估報告及環境評估報告。不過，申請人所提交的資料並非全部獲相關的政府部門接納。

78. 敖國強先生回應主席的詢問時表示，申請人現正安排與環保署開會，討論在寺內設置焚燒設施的建議，但其實當局一直亦有與顧問進行非正式討論。申請人建議使用的「環保化寶爐」仍未獲環保署接納。敖先生表示，申請地點位於疊茵庭旁邊，環保署擔心倘在寺內使用焚燒設施，可能會污染空氣。敖先生表示，申請人最近再次使用焚燒設施，環保署便收到投訴，指空氣受到污染。敖先生回應一名委員的提問時表示，究竟是否建議停用寺內的焚燒設施，以回應環保署所關注的問題，就要由申請人自行決定。

79. 主席總結時表示，委員普遍同意接納申請人提出的延期要求，但要提醒申請人須在延期的兩個月期間處理所有尚未解決的問題，小組委員會不會批准再次延期。

80. 經進一步商議後，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，把這宗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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而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／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/30 在劃為「農業」地帶的元朗白泥稔灣路
第135約地段第60號C分段

臨時存放建築材料及器材，以及露天貯存建築

材料、器材及貨櫃，並闢設看守員宿舍(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PN/30號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放建築材料及器材，以及露天貯存建築材料、器材及貨櫃，並闢設看守員宿舍，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是稔灣路不適宜長車使用，若批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是申請地點位於鄉郊，又毗鄰「海岸保護區」地帶，擬議的用途與周邊地區的景觀特色並不協調；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及創建香港提交。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是稔灣路太狹窄，讓重型車輛使用，並不適宜，會有潛在危險。至於創建香港反對這宗申請，則因為露天貯物會破壞環境，並不符合規劃意向。創建香港還建議，倘批准這宗申請，必須附加條件，訂明申請人必須美化環境和設置圍欄；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內，涉及這類地區的申請通常都不會獲得批准，除非申請地點先前曾

獲批給規劃許可。上白泥和下白泥地區的整體規劃意向，主要是鼓勵發展農業用途及保護天然環境以作農業用途，以及保護其餘的海岸保護區和綠化地帶的天然環境。有鑑於此，漁護署署長並不支持這宗申請。申請書內亦無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾取得任何許可，作露天貯物用途。漁護署署長、環保署署長、運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦提出了負面意見，而且申請書內沒有資料證明擬議發展不會對周邊的鄉郊地區造成不良影響。在有關的「農業」地帶內，未曾有涉及臨時貯物／露天貯物用途的申請獲得批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致該「農業」地帶內有更多其他擬作類似發展的申請，使該區的整體環境變差。此外，當局還收到兩份公眾意見書，以環境、規劃意向和道路安全方面的理由，反對這宗申請。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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) 這個發展項目與「農業」地帶的規劃意向並不相符，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。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。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會妨礙落實該地帶的規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目與周圍主要是果園、池塘、耕地及民居的鄉郊環境和景觀特色不相協調；
- (c) 這個發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的

規劃申請」的規定，因為申請地點先前未曾取得任何規劃許可，而且政府部門提出了關於環境、交通和景觀方面的負面意見，申請書內也沒有技術評估資料，說明如何處理這幾方面的不良影響；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類申請在該區擴散。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境變差，亦會對稔灣路的交通造成不良影響。

[曹榮平先生此時離席，而蔡德基先生則返回會議席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/347 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段及第 860 號餘段、第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號關設危險品倉庫(第五類危險品)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/347A 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的危險品倉庫(第五類危險品)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書。洪屋村的村代表、一名元朗區議員和創建香港反對這宗申請，主要是基於消防安全、環保及「風水」方面的理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬關設的危險品倉庫可予以容忍五年。擬關設的危險品貯存用途不能設在傳統的分層工廠大廈，但該用途符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向。申請地點已鋪上混凝土，部分地方亦設有圍欄，周圍均屬物流公司、露天貯物場、倉庫和工場等工業用途。消防處處長不反對這宗申請，但申請人必須設置符合他的要求的緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，只要申請人按申請書的建議全面實行防止滲漏與控制濺溢的措施，擬議的發展項目可予以容忍。其他經諮詢的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。由於消防處處長和環保署署長在接納擬議的用途時均訂有先決條件，要求申請人按照訂明的規劃許可附帶條件，以令他們滿意的方式設置消防裝置和落實各項紓緩措施，因此當局認為適宜對申請人履行規劃許可附帶條件的情況和申請地點的情況進行監察，並建議批給為期五年的臨時許可。洪屋村的村代表、一名元朗區議員和創建香港提交了三份公眾意見書，主要以消防安全和環保為理由反對這宗申請。在這方面，相關的政府部門並沒有對這宗申請提出反對意見，在批給規劃許可時，亦建議加入有關紓減環境措施和消防裝置建議的附帶條件。

85. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 主席說，除了按規劃署的建議批給有效期為五年的臨時許可，以監察申請地點的情況和申請人履行規劃許可附帶條件的情況外，申請人在履行相關的規劃許可附帶條件(c)至(g)項前，亦不得在申請地點存放危險品，以便解決政府部門所關注的事宜。

87. 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，有效期為五年，至二零一六年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放危險品；
- (b) 如申請人所建議，清拆所提交的計劃書內不包括的建築物／構築物；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，設置一個100毫米厚的混擬土箱，以圍封地下容器，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在每個地下容器上面的輸配區(4米乘4米)四周，設置設有圍邊排水渠的100毫米墜牆，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，設置一個裝有隔油池的地下沉澱池，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二十三日或之前)，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議的設計，而有關設計必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)和(g)項前，不得在申請地點存放危險品；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年六月二十三日或之前)，置設建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期五年的臨時許可，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況和申請地點的情況；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的出入口連接一條位於政府土地的道路。元朗地政處並無對該現有的出入口或該條位於政府土地的道路進行保養工

程，也不保證給予通行權。申請人或地段擁有人須向地政總署申請許可，以便在第 127 約地段第 367 號闢設擬議的危險品倉庫用途，或請准在有關的舊批農地上搭建構築物。地政總署如收到有關申請，會以土地業權人的身分全權酌情考慮，但不保證會批准有關申請。倘該署批准有關申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用及行政費；

- (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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和洪天路以東的道路的通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人／營運人在有需要時應徵詢消防處危險品課的意見，以便為有關處所申領貯存危險品的牌照；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西有關移除申請地點上違例構築物的意見，當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些構築物採取行動。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》及相關規例的任何違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動，使相關部門日後可採取行動對付有關的構築物。倘申請人擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連及可由一條至少闊 4.5 米的指定街道接達，則須在提交建築圖則階段釐定發展密度；
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點十分接近該署的工程項目「7259RS－連接新界西北及東北之單車徑」的範圍(文件的圖 A-2)；

- (h) 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)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 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 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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，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；以及
 - (iii) 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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，洪天路路旁沿路有一條高壓地下煤氣輸送管(文件的圖 A-2)。在發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，該守則載於機電工程署的網頁。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/353 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 2328 號餘段、第 2340 號餘段、第 2340 號 A 分段第 1 小分段、第 2340 號 A 分段第 2 小分段、第 2340 號 A 分段第 3 小分段、第 2340 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 5 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 6 小分段、第 2340 號 A 分段餘段、第 2341 號、第 2342 號 A 分段、第 2342 號 B 分段第 1 小分段、第 2342 號 B 分段餘段、第 2342 號 C 分段餘段、第 2342 號 D 分段餘段、第 2343 號 A 分段第 1 小分段、第 2343 號 A 分段餘段、第 2343 號 B 分段餘段、第 2350 號及毗連政府土地進行商住發展計劃，並在「住宅(甲類)2」地帶內的部分，略為放寬建築物高度限制(由 12 層和 36 米放寬至 13 層和 42.053 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/353 號)

89. 秘書報告，鄭心怡女士與申請人的顧問之一聯協建築師事務所有限公司及 ADI Ltd 目前有業務往來，已就此議項申報利益。由於鄭女士並無直接參與這宗申請，申請人亦已要求延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可以留席。

90. 小組委員會得悉，申請人的代表在二零一一年九月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應規劃署城市設計及園境組所提出的意見。

91. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/219 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門
第 130 約地段第 1996 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時汽車展覽區及辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/219 號)

簡介和提問部分

92. 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) 擬闢設的臨時汽車展覽區及辦公室，為期一年；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內收到八份以私人名義提交的公眾意見書，他們反對這宗申請主要是基於建築物安全、交通、環境、消防安全、規劃、供水、排水和土地行政的理由，並且擔心申請人未能履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的擬議臨時用途不

符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點內沒有正在處理的小型屋宇申請，而且申請用途僅屬臨時性質，但申請人必須證明這項臨時用途與周邊環境互相協調，以及任何可能造成不良影響的問題會得到妥善解決。先前兩份申請(編號 A/TM-LTY Y/145 和 180)都是由申請人和另一名人士提交，但批給這兩宗申請的規劃許可其後均被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，提交發展藍圖和遵守消防安全規定。就目前這宗申請，申請人亦沒有提交任何關於排水、車輛通道安排和消防裝置的建議，因此令人質疑申請人是否準備履行相關政府部門所要求履行的附帶條件。小組委員會在二零零九年批准編號 A/TM-LTY Y/180 的申請時已告知申請人，倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再次提交的申請將不會獲從優考慮。由於先前的兩項規劃許可都是一再被撤銷，而且小組委員會早已忠告申請人，因此儘管現時申請的規劃許可只是為期一年，但亦不應給予從優考慮。有關同一個申請地點的對上一次申請(編號 A/TM-LTY Y/209)，是在二零一零年十月由申請人提交，他承認申請地點是用作車輛維修工場及貨倉，因此提交申請以作這些用途。該宗申請被小組委員會拒絕。基於以上情況，申請地點看來已不斷被人用作車輛維修及清洗用途而並非目前這宗申請所述的用途。有見及此，倘這宗一再未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的申請仍獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令法定的規劃管制機制失去效用。此外，有八份公眾意見書以不同的理由反對這宗申請，這些提意見人主要是擔心申請人未能履行規劃許可附帶條件。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 主席留意到先前的兩項規劃許可都是因申請人未有履行規劃許可附帶條件而兩度被撤銷，並且得知申請人亦沒有就現

時這宗申請的相關事宜提交任何建議，因此他認為不應從寬考慮這宗申請。不過，主席詢問自上次申請以來，規劃情況曾否有任何改變。

95. 簡國治先生回應說，自對上一次申請（編號 A/TM-LTYY/209）於二零一零年提交以來，規劃情況並沒有任何改變。申請地點仍然用作汽車維修工場兼且有洗車活動。簡先生根據文件圖 A-4c 的實地照片表示，可能由於地政總署已採取執行管制行動，故該地點的部分搭建物正在清拆。

96. 主席表示，有公眾意見書指擬議的發展項目或會對周邊地區的交通、污水和環境造成不良影響。他詢問這些情況是否屬實，以致要拒絕這宗申請。

97. 簡國治先生表示，這八份公眾意見書的性質十分相若。公眾意見書提及有關建築物安全、交通、環境、消防安全、規劃、供水、排水和土地行政方面的事宜，均引述自政府部門就先前申請提出的意見。這些提意見人留意到申請人必須在規定的限期內履行小組委員會所附加的多項規劃許可附帶條件。他們要求小組委員會對未能履行規劃許可附帶條件的申請人作出懲罰。

98. 秘書說，基於申請人所提交的資料和先前的規劃許可兩度被撤銷的理由，可知申請人無意把申請地點作為申請的用途。倘這宗規劃申請被拒絕，規劃事務監督會採取適當的執行管制行動。

99. 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，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員在會上所表達的意見。有關理由是：

- (a) 申請人沒有提交任何關於排水、車輛通道和消防裝置的建議，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區的排污和交通造成不良影響，亦不會構成消防安全問題；以及
- (b) 這宗申請涉及先前兩項擬把申請地點作相同用途的規劃許可，但有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而兩度被撤銷。申請人就目前這宗申請未

能證明他會履行相關的規劃許可附帶條件。倘這宗多次未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效用。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/220 在劃為「綠化地帶」的屯門第130約地段第2424號、第2425號、第2426號(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車及重型建築車輛停車場，並闢設附屬汽車維修工場及附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/220號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年九月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門所提出的意見。

101. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/194 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、第 6 號、第 7 號、第 8 號餘段、第 9 號餘段及第 10 號經營臨時餐廳(申請編號 A/YL-MP/171)的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/194 號)

102. 秘書報告，鄭心怡女士已就這宗申請申報利益，因為她現時與申請人的顧問之一宏基測量師行有限公司有業務往來。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。

簡介和提問部分

103. 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) 為批給編號 A/YL-MP/171 的申請所涉的臨時餐廳的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份來自加州豪園業主委員會和加州豪園 A 期業主委員會的公眾意見書。這些提意見人都反對這宗申請，主要的理由包括申請地點已改為售賣傢俬的臨時店鋪；申請人在未取得地政總署的批准前便由加州花園大道建造了一條支路，將會對屋苑的治安構成潛在危險，而且臨時餐廳會導致交通、空氣污染和環境衛生問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為可以再容忍申請的臨時用途三年。雖然臨時餐廳用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但目前並沒有計劃發展該處的休憩用地。因此，再

批給這項申請為期三年的臨時許可，將不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。這宗續期申請符合城規會規劃指引編號 34B，因為規劃情況並沒有重大的改變，而且相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。申請人亦已履行當局就先前批給的規劃許可附加的全部條件。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，因此，把申請地點再闢作臨時餐廳三年，應不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的規劃意向。該臨時餐廳與周邊的土地用途並非不相協調，而且亦可為附近居民提供臨時的膳食服務。此外，這宗申請亦符合城規會規劃指引編號 12B，因為申請地點雖然位於「濕地緩衝區」內，但小組委員會自一九九七年起已批准把申請地點作為臨時餐廳用途，而且規劃申請涉及的是臨時用途，可獲豁免呈交生態影響評估報告。由於申請地點與后海灣區的魚塘和濕地相距甚遠，因此漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。不過，為了紓減對附近居民在環境上可能受到的滋擾，建議在規劃許可附加條件，限制運作時間及車輛種類，並規定要保養已鋪築的地面和邊界圍欄。雖然有公眾意見書反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。不過，為了解決政府部門提出的技術問題，建議在規劃許可訂明相關的附帶條件。此外，規劃署證實從最近一次的實地視察所見，申請地點並非如公眾意見所指的用作傢俬店。運輸署署長表示，臨時餐廳帶來的額外交通量將會很少。

104. 委員並無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，由二零一一年十一月八日至二零一四年十一月七日止，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，不得於午夜十二時至翌日早上七時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並無根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (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)在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須經常保養申請地點上已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年五月七日或之前)，提交美化環境和保護樹木的建議，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，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年八月七日或之前)，落實美化環境和保護樹木的建議，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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (j) 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。

106. 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臨時發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。申請地點可由青山公路－米埔段經一條非專用的第 1 號通道(加州花園大道)前往，該條非專用通道由第 104 約地段第 4750 號(加州花園)和地段第 4754 號(加州豪園)的擁有人共同負責維修保養。該處不保證會批予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，該臨時餐廳受提交予屋宇署審批的正式建築圖則所涵蓋。他認為所提交的建築圖則(包括通道安排)都符合要求；
- (d) 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影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，為符合《水污染管制條例》的規定，申請人須持有該臨時餐廳有效的排污牌照。根據《空氣污染管制條例》和《噪音管制條例》的規定，申請人有責任採取措施，減低油煙、煮食氣味和噪音；
- (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及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘若經營任何一類會對公眾開放的食物業，必須取得該署發出的正式食物牌照；以及
- (h) 有關使用加州花園大道及該條路的維修費用，應與加州豪園和加州花園的維修保養代理聯絡商討。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/750 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 352 號 C 分段(部分)、第 352 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 356 號、第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放廢金屬及拖架(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/750 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) 擬臨時露天存放廢金屬及拖架，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近及沿通路有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。然而，她表示在過去三年並無接獲涉及申請地點的污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點接近民居，以及涉及申請地點的先前申請曾多次被撤銷規劃許可；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。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點部分位於第 3 類地區，部分則位於第 4 類地區。在該等地區內，有關申請通常不會獲

從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；以及除非情況特殊，否則有關申請通常會遭否決。這宗申請的申請用途有違「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供任何規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。當局最近曾批准八項在申請地點旁的小型屋宇發展。批准這宗作臨時露天存放廢金屬及拖架用途的申請會為該「鄉村式發展」地帶的露天貯物用途申請立下不良先例，並導致與該「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展出現土地用途鄰接問題。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請書內並無資料回應環保署署長的負面意見，也沒有顯示申請用途不會對附近地區造成負面影響。儘管申請用途與附近露天貯物場及停車場並非不相協調，而且申請人已提交毗連小型屋宇業主的同意書，但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用途。雖然申請地點自一九九九年起涉及八宗獲批給許可作不同臨時用途的先前申請，但小組委員會因申請地點旁的小型屋宇發展最近獲批准而就編號 A/YL-HT/601 的先前申請批給較短的一年規劃許可有效期，並拒絕上一宗先前申請(編號 A/YL-HT/655)。自拒絕該宗申請後，當局再批准在附近多建四幢小型屋宇。因此，拒絕這宗申請符合小組委員會先前的決定。此外，當局接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，反對理由是申請用途會對鄰近居民造成噪音滋擾，以及多宗先前申請均被撤銷規劃許可，反映申請人並無誠意履行城規會的規劃許可附帶條件。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展有違「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，

以配合當地居民和其他市民的需要。擬議發展亦不符合並有違「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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展並不符合有關「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，因為有政府部門就環境方面提出負面意見，而發展項目會對附近地區的環境造成負面影響；
- (c) 擬議發展與毗連正興建的小型屋宇發展不相協調；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/751 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)、第 897 號 B 分段餘段(部分)、第 898 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 898 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放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-HT/751 號)

簡介和提問部分

110. 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) 臨時露天存放汽車零件並闢設附屬工場，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，理由是申請地點毗鄰及通道一帶有易受影響用途，預計會受到環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請通常可獲從優考慮。申請用途與附近大部分主要作露天貯物場的用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請不會令有關「綜合發展區」地帶的規劃意向難以落實，因為目前並無已知計劃以落實此地帶在分區計劃大綱圖上所規劃的用途。這個發展項目符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即環保署署長所關注的事宜可透過規劃許可附帶條件予以解決，而且其他相關的政府部門並沒有提出負面意見。渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所關注的技術問題，可通過訂明相關規劃許可附帶條件解決。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點接鄰及通道一帶有易受影響用途(兩所民居)，但是附近民居的居民表示不反對這宗申請。為回應環保署署長所關注的問題，已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、物料的堆疊高度、使用的車輛種類及進行工場活動的地方。由於小組委員會最近曾批准同一「綜合發展區」地帶內六宗作同類臨時露天存放及工場用途的同類申請，因此批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 主席備悉申請地點西南鄰有兩所民居，他詢問該處的居民有否反對這宗申請。馮智文先生回答說，其中一所民居的居民為申請人，而另一所接近的民居的居民已提交書面陳述，表示不反對這宗申請。

113. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放於申請地點的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進入申請地點，或在申請地點停泊或運作；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點的有蓋範圍內進行車輛工場活動(包括噴油)；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)提供所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)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；
- (k) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物；申請人須向元朗地政處申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上任

何違例情況納入規管，以及把違例佔用政府土地納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該宗申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用。由屏廈路前往申請地點須穿過位於政府土地上的一條區內路徑及一塊政府撥地（編號 TYL 825），該土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。申請人須就土地接鄰問題諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。他不會就政府土地上的路徑進行維修保養工程，亦不保證會批予通行權；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須事先就於申請地點以外進行的渠務工程取得元朗地政專員或有關私人地段擁有人的同意；申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施；以及申請人須妥為保養有關排水設施，如在作業期間發現有系統有所不足或有欠效率，須進行修正。有關排水設施如因失靈造成損毀或滋擾而導致任何申索和索償，申請人須承擔責任及立即作出賠償；
- (e) 遵守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》的最新版本，以盡量減低對環境造成的任何潛在滋擾；
- (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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向他提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在平面圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人須遵守文件附錄 IV 所載《露天貯存用地良好作業指引》。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向他提供理據，以供考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局或會因應情況所需採取執行管制行動，清拆所有違例工程。似乎未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物須予清拆。用作地盤辦公室、貯物室、貨運、貨倉、守衛室、輪胎修理、工場、食堂和廁所用途的開放式棚架／貨櫃，均視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 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。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/752 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)、第 802 號(部分)及第 804 號餘段(部分)臨時露天存放流動廁所並闢設附屬貨車車位的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/573)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/752 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生報告，文件第 8 及第 9 頁的替代頁已在會上呈交，供委員參考。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) 為臨時露天存放流動廁所並關設附屬貨車車位的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/573)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。不過，她指出，過去三年並無接獲有關申請地點在污染方面的投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可再予以容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請通常可獲從優考慮。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內附近大部分主要作露天貯物場和貨倉的用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請（為期三年）不會令有關「綜合發展區」地帶的規劃意向難以落實，因為目前並無已知計劃以落實此地帶在分區計劃大綱圖上所規劃的用途。這宗續期申請符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，即自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變；續期申請不會引起負面的規劃影響；以及申請人已履行所有規劃許可附帶條件。這個發展項目也符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即環保署署長所關注的事宜可透過規劃許可附帶條件予以解決，而且相關的政府部門並沒有提出負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、路政署總工程師／新界西和消防處處長所關注的技術問題，可通過訂明相關規劃許可附帶條件解決。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，但是過去三年並無關於申請地點在污染方面的投訴。為紓緩環境方面的潛在影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止進行工場活動。由於小組委員會最近曾批准同

一「綜合發展區」地帶內五宗作臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請，因此批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、拆裝、重新包裝、車輛維修和工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點關設公眾停車場；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內種植的任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置任何物料及停泊車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-HT/573 關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一二年七月十日或之前)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；
- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一二年七月十日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一二年七月十日或之前)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；
- (n) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 在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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物；申請人須向他提出申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上任何違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該宗申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用。前往申請地點須穿過一塊政府撥地(編號 TYL 825)，該土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。申請人須就土地接鄰問題諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。他不會就政府土地上的路徑進行維修保養工程，亦不保證會批予通行權；
- (c) 遵守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》的最新版本，以盡量減低對環境造成的任何潛在滋擾；
- (d) 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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗連的現有行人路而定)的最新版本，在出入口建造車輛進出通道。申請人須在申請地點的入口提供足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點經車輛進

出通道流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責保養申請地點與屏廈路之間的任何通道；以及

- (f) 留意消防處處長載於文件附錄 VI 的意見，並向他提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在平面圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人也須遵守文件附錄 VII 所載《露天貯存用地良好作業指引》。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向他提供理據，以供考慮。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/753 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 799 號(部分)及第 800 號(部分)以及第 129 約地段第 3300 號(部分)臨時露天存放貨車及貨車車斗(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/753 號)

簡介和提問部分

119. 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) 臨時露天存放貨車及貨車車斗，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。不過，她指出，過去三年並無接獲有關申請地點在污染方面的投訴；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請通常可獲從優考慮。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內附近大部分主要作露天貯物場的用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請(為期三年)不會令有關「綜合發展區」地帶的規劃意向難以落實，因為目前並無已知計劃以落實在分區計劃大綱圖上所規劃的用途。這項發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即相關政府部門沒有提出負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所關注的技術問題，可通過訂明相關規劃許可附帶條件解決。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，但是過去三年並無關於申請地點在污染方面的投訴。為紓緩環境方面的潛在影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止進行工場活動及停泊公共車輛。小組委員會自一九九九年以來已批准由同一申請人提交的四宗作相同／同類露天存放用途的先前申請。自批給這些先前的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請人也已履行上一次申請(編號 A/YL-HT/571)所附加的所有規劃許可附帶條件。由於小組委員會最近曾批准同一「綜合發展區」地帶內五宗作同類臨時露天存放及工場用途的同類申請，因此批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、拆裝、重新包裝、車輛維修和工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點闢設公眾停車場；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內種植的任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置任何物料及停泊車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-HT/571 闢設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)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，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。

122. 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涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物；申請人須向他申請，以獲准在不受短期豁免書編號 2213 涵蓋的第 125 約地段第 800 號及第 125 約地段第 799 號(部分)搭建構築物。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該宗申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用。前往申請地點須穿過一塊政府撥地(編號 TYL 825)，該土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下

工程」。申請人須就土地接鄰問題諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。他不保證會批予由屏廈路經其他私人土地前往申請地點的通行權；

- (c) 遵守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》的最新版本，以盡量減低對環境造成的任何潛在滋擾；
- (d) 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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在平面圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向他提供理據，以供考慮；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局或會因應情況所需採取執行管制行動，清拆所有違例工程。似乎未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物須予清拆。用作避雨亭的開放式棚架及作貯物用途的改裝貨櫃均視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 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。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/221 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2176 號(部分)、第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2179 號(部分)、第 2180 號(部分)、第 2181 號餘段(部分)、第 2191 號(部分)、第 2192 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)臨時露天存放金屬製品、建築機械及材料以及可再造物料(包括金屬及塑膠)，並闢設物流中心、拖架停車場及附屬食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/221 號)

123. 小組委員會備悉，申請人在二零一一年九月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應運輸署所提出的意見。

124. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/223 在劃為「康樂」地帶的
元朗流浮山第129約地段第2075號(部分)、
第2076號(部分)、第2082號(部分)及
第2083號(部分)
闢設臨時貨倉存放飼料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/223 號)

簡介和提問部分

125. 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) 闢設臨時貨倉存放飼料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為所申請的臨時用途並非完全配合有關「康樂」地帶所規劃的用途，批准這宗申請會立下不良先例；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。創建香港反對這宗申請，主要理由是所涉的臨時存放用途會破壞環境，亦不符合「康樂」地帶的規劃意向。倘若這宗申請獲得批准，提意見人要求訂定須提交美化環境計劃和設置邊界圍欄的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。雖然「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，但申請地點目前不涉及發展建議。申請人表示，申請用途屬於三座貨倉的擴建部分，而有關貨倉用途是《城市規劃條例》所容忍的現有用途。就這宗申請批給臨時性質的許可，長遠而言仍不會令「康樂」地帶的規劃意向難以實現。相關的政府部門亦普遍對這宗申請沒有負面意見。儘管如此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言對這宗申請有所保留，而對於批准申請會產生先例效應亦有保留。申請地點和附近地區鄰近「海岸保護區」地帶，而這些地點根據城規會規劃指引編號 13E 歸入第 4 類地區。除非情況極為特殊，否則在這類地區內的露天貯物和港口後勤用途不會獲得批准。儘管如此，城規會最近經覆核後批准了四宗擬在所涉「康樂」地帶內關設露天大理石存放場（附設／不附設工場）的同類申請。然而，須留意的是，這些用地自一九九八年以來均涉及先前就同類露天貯物用途批給的規劃許可，而目前這宗申請所涉的地點則不涉及先前就貨倉發展或同類露天貯物用途批給的規劃許可。除了上述四宗申請個案外，申請地點附近的露天貯物場大多屬涉嫌違例發展或現有用途。倘批准這宗申請會立下不良先例，並會助長有關「康樂」地帶內的其他同類申請。此外，有一份反對書基於有關用途會破壞環境和違反「康樂」地帶的規劃意向而反對申請。

126. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 馮智文先生在主席提問後提述文件的圖 A-2 和 A-4 a，並解釋說申請地點的東部現由一座貨倉佔用，而西部現時空置，擬興建一座貨倉。兩座貨倉均擬存放飼料。申請地點現用作存放飼料，但未取得有效的規劃許可。

128. 主席表示，由於附近地區有同類用途，相關政府部門又不反對這宗申請，而且訂定相關的規劃許可附帶條件可解決政府部門所關注的問題，似乎有理由就這宗申請批給臨時許可。

129. 一名委員表示，把飼料出口往內地的業務有助發展禽畜業。考慮到申請地點目前不涉及康樂用途的發展建議，而且申請用途又屬臨時性質，這名委員認為有關申請可獲批准，以便為飼料業提供更多貯存空間。其他委員認同有關意見。

130. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、拆除包裝、重新包裝和工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，均不得駛入申請地點或在該地點停泊或操作；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，有關貨倉不得用作存放飼料以外的任何物料；

- (g) 在規劃許可有效期內，申請人須容許政府人員暢通無阻地前往發展項目的所有地方，以便不定期進行實地視察；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，提供所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十三日或之前)，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；
- (m) 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)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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
- (o) 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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府契約持有的舊批農地，事先未經其批准，不得在有關地段上搭建構築物。申請人並須向他提出申請，以獲准在第 129 約地段第 2075 號、第 2076 號和第 2083 號搭建構築物，以及獲准修訂短期豁免書第 2470 號。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會附加的條件和條款，其中包括繳付地價／費用。元朗地政處不保證會批出由深灣路經其他私人土地通往申請地點的通行權；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即貨倉的屋頂應設有妥善的排水系統，以連接擬議的地面排水系統；申請人須自費建造和保養所有擬設的排水設施；現有的明渠並非由渠務署負責保養，申請人應取得元朗地政專員、元朗民政事務專員或相關私人地段擁有人的同意；以及申請人須妥為保養排水設施，如在運作期間發現排水設施有所不足或效率欠佳，便須加以修整。排水設施如失靈而引致損毀或滋擾，申請人亦須承擔並即時賠償所導致的申索和索償；
- (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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 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／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長載於文件附錄 III 的意見，並提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供他批准。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，並訂明

尺寸和佔用性質，而平面圖上亦須清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，須提出理據，以供消防處處長考慮；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作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。屋宇署如發現違例情況，可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。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。倘有關地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為所有建築物設置緊急車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應遵守良好的作業守則，並落實所需措施，以避免令申請地點西面附近的水塘和植物茂密地方受到影響；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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、運作和保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準。上述地點附近的總水管未能提供標準的滅火水流。

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-KTS/544 擬在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉錦上路第 106 約
地段第 1364 號 B 分段(部分)及第 1375 號 B 分段
興建六幢屋宇(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/YL-KTS/544 號)

簡介和提問部分

132. 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) 擬建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員對申請有保留，因為申請地點坐落在元崗村的「鄉村範圍」以外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點有很大的復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對申請，理由是擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相協調；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不支持申請。擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持申請。申請文件中並沒有提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向。此外，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」(下稱「臨時準則」)，即申請地點及新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在有關「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以

外。就此，元朗地政專員對申請有保留。雖然沒有足夠的土地應付在元崗村興建小型屋宇的長遠需求，但仍有土地可應付現時和數年後尚待處理的需求。就此，申請人並未有在申請書內說明為何在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的地區內找不到合適的用地作擬議發展。雖然田心新村的「鄉村式發展」地帶附近有同類申請曾獲得批准，但全部都是在二零零零年十一月二十四日初次頒布有關臨時準則之前獲得批准的(申請編號 A/YL-KTS/256 除外)，申請編號 A/YL-KTS/256 則是在約 10 年前在元朗地政專員不反對申請的情況下獲小組委員會批准。雖然元崗村的「鄉村式發展」地帶附近有四宗同類申請獲得批准，但有關地點部分或完全坐落在有關「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。此外，當局接獲一名區內人士的反對意見，理由是擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相協調。

133. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

134. 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 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即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。申請文件中並沒有提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 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」，即申請地點及新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。有關村屋發展應盡量接近有關鄉村範圍，以維持有序的發展模式，有效的土地使用及基建及服務設施。申請人並未有在申請書內說明為何在八鄉劃為

「鄉村式發展」地帶的地區內找不到合適的用地作擬議發展，亦沒有特殊情況去支持批准這宗申請。

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-KTS/547 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 512 號餘段(部分)、第 515 號(部分)及毗連政府土地進行臨時「露天存放待售汽車(包括新／舊左軚或右軚汽車)」用途(申請編號 A/YL-KTS/423)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/547 號)

簡介和提問部分

135. 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) 為批給臨時「露天存放待售汽車(包括新／舊左軚或右軚汽車)」用途(申請編號 A/YL-KTS/423)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。然而，他表示在過去三年並無接獲就申請地點提出的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自兩名旭日花園居民的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為發展項目過於接近民居，可能會對居民造成環境滋擾；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內，即若政府部門和當地居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將可獲得有效期最長為三年的臨時規劃許可。申請地點及附近地區混雜有露天存放／貯物場及工場，並有零星民居和農地，並以多條主要道路及錦田河為界。漁農自然護理署署長認為申請地點的復耕潛力不高，因此對申請沒有強烈意見。相信批給臨時規劃許可不會違反「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請屬於續期申請，符合城規會規劃指引編號 13E 及 34B 的規定，即申請地點先前曾獲批給許可和申請人已履行各項規劃許可附帶條件；除環保署署長外，當局並無接獲相關政府部門就這宗申請提出的負面意見；以及自上次批給許可後，規劃情況並無重大改變。雖然環保署署長因申請地點附近有住宅構築物／民居而不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲就申請地點提出的環境投訴。為回應環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間和禁止存放／出售汽車零件及進行維修、拆卸、清洗、噴油及工場活動。當局接獲一份由當地居民提出的反對意見，基於環境理由反對申請。然而，須留意的是，錦田公路把區內的主要民居(包括旭日花園)與露天存放／貯物場(包括發展項目)及工場分隔。此外，發展項目只涉及露天存放私家車用途。

136. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一一年九月二十七日至二零一四年九月二十六日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，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／出售汽車零件及進行維修、拆卸、清洗、噴油及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點為美化環境而栽種的現有植物／樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十六日或之前)提交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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十六日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二十六日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

138. 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任何涉及發展項目的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即所涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地上一條延伸自錦田公路的非正式路徑前往。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 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」所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網，而該段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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現有排水設施必須妥善維修保養，以及發展項目不應對附近地區的排水造成負面影響；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人在作業時須盡量控制申請地點的徑流，以免污染附近河道；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到發展項目的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人在為露天存放車輛而制訂消防裝置建議時，應視乎佔用性質提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標明有關位置。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆所有違例建築工程／構築物。各項建築工程均須遵守《建築物條例》的規定。申請人並須委任認可人士，以統籌各項建築工程。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。屋宇署日後可執行管制行動，移除所有違例工程。

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-PH/622 在劃為「農業」地帶的
元朗七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)
闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/622 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) 臨時汽車修理工場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。不過，他指出，過去三年並無有關申請地點在環境方面的投訴。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，因為土地界線內現時有成齡樹，但申請人未能證明這些樹木會獲保存和保護。此外，由於附近地區的景觀主要具有鄉郊特色，批准這宗申請或會鼓勵在「農業」地帶內進行更多類似的發展，因而令該區的景觀特色進一步下降；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員因申請所涉及的工場用途靠近民居而反對這宗申請；而創建香港反對這宗申請，理由是有關發展不符合該區的規劃意向，並會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，即有關申請通常不會獲從寬考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請所涉及的汽車修理工場與附近的農業及鄉郊住宅用途不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關「農業」地帶是西北面的「鄉村式發展」地帶、北面的「自然保育區」地帶與南面的「露天貯物」地帶之間的緩衝區。雖然申請地點附近有貯物場，但該等設施大多屬涉嫌違例發展。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性實亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關地點先前並無獲批給規劃許可，而且環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出負面意見。此外，申請人沒有在申請書內提供技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響。雖然有一宗涉及在同一「農業」地帶內進行臨時露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-PH/618)曾獲小組委員會批給許可，但該宗申請是基於其特

殊背景而獲批准。另外 17 宗涉及在同一「農業」地帶內進行露天貯物及工場用途的同類申請均遭小組委員會拒絕或經覆核後被城規會駁回。就此，倘若批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。此外，有兩份公眾意見書以對環境造成影響、違反規劃意向和立下不良先例為理由，反對這宗申請。

140. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

141. 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。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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，足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，因為有關地點上的申請用途先前從未獲批給規劃許可；申請書並無收納相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及相關政府部門就申請提出負面意見，而區內居民亦就申請提出反對。擬議發展與附近地區的農業和鄉郊住宅用途亦不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

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-PH/623 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖
第 108 約地段第 55 號(部分)
臨時露天存放沙石及紅磚(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/623 號)

簡介和提問部分

142. 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) 臨時露天存放沙石及紅磚(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」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。他進一步指出在過往三年接獲三宗涉及申請地點的環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為申請地點以鄉郊景致為主，而且申請地點上的植物已被清除，現時作露天存放用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由打石湖村村民和原居村民代表提交的意見書。提意見人反對申請，因為有關發展涉及重型車輛行駛，會損毀鄉村通道，並且對區內居民造成污染滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不支持申請。按照城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則有關申請通常不會獲從寬考慮。有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書內亦沒有提供充分理據，以支持偏

離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然區內有貯物場／露天貯物場、倉庫、工場及停車處，但大部分均屬涉嫌違例發展，與四周的住用構築物／民居亦不相協調，有關發展亦接近其北面、東北面和東南面劃為「自然保育區」地帶的大型林地。有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見，當地人士亦反對申請。另外，兩宗先前申請均由同一申請人提出，編號 A/YL-PH/529 的申請擬設置臨時重型車輛(包括貨櫃車)停車場，編號 A/YL-PH/542 的申請則擬作同類露天貯物用途，小組委員會分別於二零零六年十一月三日及二零零七年七月二十七日拒絕這兩宗申請，而同一「住宅(丁類)」地帶北面的其他同類申請亦遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。現時規劃情況沒有重大轉變，足以令小組委員會偏離先前的決定。另外，申請書沒有提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響，就此，這宗申請不應獲得從寬考慮。倘在沒有同類露天貯物用途曾獲批給規劃許可的情況下批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類申請立下不良先例。此外，當局接獲一份區內人士的反對意見，理由是有關發展會毀壞區內道路和造成空氣污染及噪音滋擾。

143. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

144. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的環境，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書內沒有提

供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而且政府部門提出負面意見，當地人士亦反對申請。有關發展與附近主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境質素將普遍下降。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/546 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 969 號(部分)、第 972 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(臨時交通工程道路維修分站及交通工程設備銷售辦公室連附屬展銷場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/546 號)

145. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一一年九月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間改善地盤布局及回應相關政府部門就這宗申請所提出的意見。

146. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/547 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1463 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 120 約地段第 2720 號餘段、第 2722 號餘段、第 2723 號、第 2724 號、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號、第 2728 號、第 2729 號、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號、第 2733 號、第 2734 號(部分)、第 2735 號、第 2736 號餘段(部分)、第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)及第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號、第 1686 號、第 1687 號、第 1688 號、第 1689 號、第 1690 號、第 1691 號(部分)、第 1692 號及第 1693 號臨時露天貯放建築材料及回收物料、建築機械、舊電器／電子產品及貨斗，並進行附屬包裝工序及停泊清潔車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/547 號)

147. 秘書報告說，鄭心怡女士因現時與申請人的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來，故已就此議項申報利益。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以留席。

簡介和提問部分

148. 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) 臨時露天貯放建築材料及回收物料、建築機械、舊電器／電子產品及貨斗，並進行附屬包裝工序及停泊清潔車輛(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。他進一步指出，二零零九年七月及九月有五宗環境投訴，涉及因存放廢置膠樽而發出氣味造成空氣污染；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。提意見人反對申請，理由是搬運貨物及進行附屬包裝工序會對附近居民造成噪音滋擾，而且清潔車輛排出的污水會對該區造成土地及水污染；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍一年而非申請人所建議的三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而對於在這類地區內的申請，城規會通常會從優考慮。申請地點在分區計劃大綱圖劃為「未決定用途」地帶，主要是關注到公庵路的容車量問題。在這方面，運輸署署長並沒有就有關發展對公庵路造成交通影響的問題表示關注。就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙該區的長遠用途。這宗申請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，可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決，而且在這部分的「未決定用途」地帶曾有同類申請在有附帶條件下獲批給許可。有關發展與附近夾雜露天貯物場及車輛維修工場的地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持申請，但有關的環境投

訴在清理廢物後已得到解決，申請人並建議不會在申請地點進行夜間作業後已得到解決。至於泥土及地下水可能受污染的問題，申請人建議只會把有關產品存放在建於已鋪築地面上的有蓋構築物內。為進一步解決環保署署長所關注的問題，建議附加許可附帶條件，限制作業時間、只可在建於已鋪築地面上的有蓋構築物內貯放及處理舊電器／電子產品及零件，以及禁止進行工場活動(包裝工序除外)。除了環保署署長外，獲諮詢的政府部門沒有對申請提出負面意見。同一申請人上次作同類臨時露天貯物用途(申請編號 A/YL-TYST/418)的規劃許可，因沒有履行禁止進行工場活動的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人在這宗申請承諾除了進行附屬包裝工序外，不會進行拆卸或工場活動。鑑於申請人作出承諾，加上施加相關的規劃許可附加條件，確保申請人落實所承諾的措施，這宗申請應可予以容忍，但須批給為期一年的較短規劃許可有效期，以便監察申請地點的情況。至於有一份公眾意見因有關發展可能會對環境造成影響而反對申請，當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決有關環境方面的問題。

149. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一二年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點建於混泥土地面上的有蓋構築物以外的地方貯存和

處置(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電腦廢料；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、維修、清潔或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年十二月二十三日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年十二月二十三日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年十二月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)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；
- (k) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

151. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期是為監察申請地點的情況，並相應設定較短的履行規劃許可附帶條件期限；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可再被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准指定構築物作貯物及附屬辦公室用途。雖然該處已接獲第 120 約地段第 2729 號、第 2730 號、第 2731 號及第 2732 號和第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1684 號及第 1691 號的短期豁免書申請，但其餘地段的擁有人仍須向該處申請把該地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，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和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式的路徑進入，該路徑位於政府土地及其他私人土地上，由公庵路延伸出

來。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權。該塊政府土地有部分範圍已臨時撥予渠務署進行「工務計劃項目編號 4368DS(4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」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通往申請地點的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，即路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (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，即申請地點周邊有多棵樹木枯死或消失，須補種新樹；
- (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裝置標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，即以擬議構築物的設計／性質而言，他預計須設置消防裝置。因此，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。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下規定：對於整體樓面面積少於 230 平方米並有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他露天貯物場、開放式棚架或密封構築物，須按佔用性質提供認可的手提人手操作工具，並在圖則上清楚顯示有關位置。此外，申請人也須留意以下規定：平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明；提供構築物編號 3 至 8、18 及 21 至 25 的類型；澄清構築物編號 3 至 5、構築物編號 6 至 9、構築

物編號 21 至 23 及構築物編號 24 和 25 之間是否有分隔物；以及遵守文件附錄 V 所載的露天貯物良好方法參考指引。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。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。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。用作辦公室或倉庫的貨櫃會視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人亦要留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於為所有建築物提供緊急車輛通道的規定；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。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，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)的位置，使之遠離擬建的構築物。申請人或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／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。黎先生、簡先生、馮先生及袁先生此時離席。]

議程項目 36

其他事項

152. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。