

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十二月十六日下午二時三十分舉行的

第 456 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／新界東
蕭鏡泉先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(署任)
楊維德先生

地政總署助理署長／新界(署任)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

林群聲教授

陳仲尼先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

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
黃偉賢先生

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十二月二日第 454 次會議記錄及二零一一年十二月六日第 455 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」)二零一一年十二月二日第 454 次會議記錄及二零一一年十二月六日第 455 次會議記錄的草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/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 倍，而最高建築物高度則為三層(陸地)及四層(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)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，鄭恩基先生已就此議項申報利益，表示他出任董事的其中一家公司與這宗申請的申請人南丫島博寮港有限公司(下稱「博寮港公司」)有頻密的業務往來，但是他本人並非該公司董事局成員。鄭先生已就未能以城規會委員身分出席會議致歉。鄭心怡女士亦就此議項申報利益，表示她目前與這宗申請的顧問彼安托亞太顧問有限公司有業務往來。鑑於鄭女士沒有直接涉及這宗申請，委員同意她可以留在席上。陳炳煥先生也就這宗申請申報利益，表示他曾協助調解一宗與申請地點有關的收地糾紛。小組委員會同意陳先生涉及直接利益，應該暫時離席。

[陳炳煥先生及陳漢雲教授此時暫時離席。]

4. 秘書報告，共接獲 127 份逾時提交的意見書，並已在席上提交委員查閱。當中，65 份是在二零一一年十一月二十八日前收到，另外 62 份則在二零一一年十一月二十八日或之後收到。只有一份「逾時提交」的意見書支持這宗申請，其餘均表示反對這宗申請。

5. 秘書報告，共接獲大約 61 封來信，投訴鄭恩基先生身兼博寮港公司行政總裁和城市規劃委員會委員二職，有潛在的利益衝突。投訴人指稱鄭先生一直積極游說城規會委員支持這項計劃，假如城規會未能處理鄭先生進行游說這種情況，會令人嚴重質疑城規會作為公營機構是否獨立公正。投訴人要求城規會調查此事。部分投訴人建議解除鄭先生在城規會的職務，而另一些則提出此事或可交由廉政公署調查。由於接獲投訴，主席提醒委員，根據《城規會辦事程序與方法》，曾經受到游說的委員應就這宗申請申報利益和避席。他接着詢問委員是否曾受到鄭先生或這宗申請的申請人游說。沒有委員表示曾就這宗申請而受到游說。

6. 以下政府部門的代表此時獲邀到席上：

| | | |
|-------|---|--------------------|
| 鍾文傑先生 |] | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 黃少薇女士 |] | 規劃署高級城市規劃師／離島 |
| 呂德成先生 |] | 規劃署規劃助理／離島 |
| 楊嘉儀女士 |] | 漁農自然護理署高級自然護理主任(南) |

| | | |
|----------------|---|--------------------|
| 伍家恩女士 |] | 漁農自然護理署濕地及動物護理主任 |
| 李慧紅女士 |] | 漁農自然護理署漁業主任(訓練及發展) |
| 鄭恩基先生 |] | 博寮港公司 |
| 許貝兒女士 |] | 艾奕康有限公司 |
| 李建強先生 |] | 博寮港公司 |
| 林肯德先生 |] | 博寮港公司 |
| 刁展威先生 |] | 博寮港公司 |
| 莊棣華先生 |] | 博寮港公司 |
| 梁善桓女士 |] | 艾奕康有限公司 |
| 黃潤長先生 |] | LTA |
| 溫志雄先生 |] | 香港環境資源管理有限公司 |
| 方靜威先生 |] | 香港環境資源管理有限公司 |
| 余穎洪先生 |] | 香港環境資源管理有限公司 |
| 辛曉珊女士 |] | 香港環境資源管理有限公司 |
| 鄭恩瑩女士 |] | AGC |
| 黃文全先生 |] | AGC |
| 文佩儀女士 |] | MMHKL |
| Mr. Wu Yu Ming |] | 博寮港公司 |

7. 主席歡迎大家，並解釋聆訊的程序。他接着邀請高級城市規劃師／離島(1)黃少薇女士向各委員簡介這宗申請的背景。黃少薇女士按文件詳載的內容作出簡介，並借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人建議修訂《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》，把申請地點的陸地部分由「農業」地帶(約 14 公頃)、「自然保育區」地帶(約 21.7 公頃)及「海岸保護區」地帶(約 6.62 公頃)改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並把現時並未納入該分區計劃大綱圖、位於申請地點陸地部分以東的部分東澳灣海床(約 43 公頃)納入該分區計劃大綱圖並劃為「綜合發展區(1)」地帶。這宗申請旨在把申請地點發展成為一個國際遊艇帆船活動基地暨住宅及酒店綜合發展區(下稱「擬議的發展項目」)，以實現申請人的願景，設立「一個世界級的遊艇會，

可以舉辦國際賽事和培訓本地運動員，把香港建設成亞洲的遊艇之都」；

[馬詠璋女士此時加入會議。]

- (b) 擬議的發展項目包括三個分區，分別是海面部分、陸地部分北區和陸地部分南區。海面部分涵蓋大約 430 000 平方米目前尚未納入分區計劃大綱圖的海面面積，當中包括一幅面積約 90 000 平方米的擬議填海土地。該幅填海土地將設有長約 1 200 米的防波堤，而平地部分則會興建國際遊艇會、航海學校、商住混合用途樓宇及其他與遊艇相關的設施，例如維修廠等。商住混合用途樓宇的低層將附設商業設施(食肆、商店及服務設施)，高層則設有共 50 個住宅單位。遊艇港可容納 500 艘大小遊艇，遊艇長度可達 100 米或以上。航海學校、海濱廣場及防波堤上的長廊會開放讓公眾使用；

- (c) 陸地部分的建築物全屬低矮建築。陸地部分北區的面積約為 319 220 平方米，將用以發展低矮的住宅。陸地部分北部目前劃為「自然保育區」及「海岸保護區」的土地將會興建 850 個住宅單位，包括樓高不超過三層的獨立別墅和半獨立排屋。陸地部分南部兩面環山，面積約為 104 300 平方米。目前劃為「自然保育區」的山坡俯瞰東澳灣，申請人認為是發展酒店的最佳地點。建議興建的酒店設有 120 個房間，主要建於現有沙灘南面的山坡上，在令人嚮往的環境裏為休閒旅客提供頂級渡假酒店服務，並提供場地供舉行小組活動、婚禮及社交活動等。申請人提出向政府交出申請人擁有／將會擁有業權的私人土地，包括在申請地點範圍以外、面積共 39 390 平方米的多個地段，以換取在申請地點範圍以內、目前劃為「自然保育區」及「海岸保護區」而環境價值較低的政府土地；

- (d) 建議把一些已荒廢的農地和山麓(主要劃為「農業」地帶)闢設為「保育走廊」，面積約 163 520 米，以保育陸地部分南北兩區低地的自然生態。除了保

育在擬建的「保育走廊」內現有的動植物生境外，申請人還打算修復／重新活化已荒廢的農地，作有意義的用途，並推廣綠色生活概念。「保育走廊」的保育概念包括修復部分模達舊村及模達學校、在荒廢農地建造人工濕地，以及設立遊客中心、綠海龜及海洋生態研究所、苗圃中心、河流教育中心、有機農業研究中心和河岸教育中心等設施。此外，並會設立一些由志願機構管理的自然生態探索點，以推廣研究和教育工作；

[陳漢雲教授此時返回席上。]

- (e) 建議開設來往中區與香港仔的渡輪航線，接載居民和遊客往返申請地點。渡輪碼頭將建於海面部分西面海港，是擬議的發展項目的主要運輸交匯連接點。陸地部分南區亦會設有渡輪碼頭。此外，擬議的發展項目亦會提供「水上的士」服務，接載居民和遊客往來申請地點各分區。南、北兩區的區內道路網絡會採用單程行車設計，設有六米闊的單程行車道，兩旁鋪設三米闊的行人路(附帶路旁園景設施)。至於連接陸地部分南、北兩區以及連接陸地部分與海面部分的道路則採用雙程行車設計，設有7.3米闊的雙程行車道，兩旁鋪設三米闊的行人路(附帶路旁園景設施)。發展項目將提供合共184個停車位及上落客貨車位，以應付可能出現的汽車流量，並會在申請地點為穿梭巴士提供配套設施。擬議的私家車車位會設於個別的獨立別墅範圍內，至於其他停車位及上落客貨車位則主要設於陸地部分南區擬建的酒店以及海面部分的遊艇港和遊艇會內，為該些分區提供所需的設施；

[鄭心怡女士此時到席。]

- (f) 有關的政府部門對這宗申請的意見，詳載於文件第8段。部門意見的重點撮錄如下：
 - (i) 旅遊事務專員支持這項建議，原因是建議會增加酒店房間，為訪港旅客提供更多不同類

型的住宿選擇，配合香港旅遊、會議及展覽業迅速的發展。旅遊事務專員亦支持擬議的遊艇港發展計劃，認為可以通過舉辦國際帆船比賽等活動，把香港打造成為舉辦國際體壇盛事的中心，為香港增添景點和好去處。由於擬議的發展項目以發展旅遊業為焦點，因此，他對擬建的住宅發展項目沒有任何意見；

- (ii) 發展局發展機遇辦事處主任表示，申請人已於二零一零年三月向香港土地及建設諮詢委員會講述擬議的發展項目。該諮詢委員會委員備悉，該項計劃或有助提升香港作為舉辦國際盛事的都會地位，並可推廣水上活動，不過，要進一步推展這項計劃，亦存在着一些本質上的困難。土地及建設諮詢委員會不支持該項計劃，因為按照當時所介紹的資料，要進一步推展這項計劃，存在着一些本質上的困難，包括該項計劃的性質和目的、建議的發展密度、侵佔認可鄉村的鄉村範圍、換地方案涉及面積龐大的政府土地、發展項目與周圍地區是否協調，以及擬議的發展區的環境和生態可能受到的影響。是次向委員講述的發展計劃是申請人在向土地及建設諮詢委員會講述計劃後經予修訂的計劃，包括發展區避開了「鄉村式發展」地帶及鄉村範圍，而擬議發展項目的布局設計和地盤面積也有所改動；
- (iii) 地政總署離島地政專員不支持這項申請。他指出，申請地點所涉及的私人地段大部分屬舊批農地，而擬議的發展項目卻包括私人住宅、酒店、商業及遊艇港用途，假如申請獲得批准，將會有違反契約條件的情況出現，申請人必須申請換地，才能展開擬議的發展項目。可是，根據規劃大綱，申請人擁有所涉私人地段約 90% (或將會擁有 93%) 土地的業權。根據上述業權狀況，建議的換地比

率會非常高，達到 1 比 11.9。由於陸地部分和海面部分所涉及的政府土地面積龐大，因此並不符合現行土地政策所訂明的換地條件。申請人建議向政府交出 39 390 平方米位於申請地點範圍以外並由申請人／將會由申請人擁有業權的私人土地，一般情況下是不會獲得地政總署接納的。上述私人土地看似位於東澳村、榕樹灣村和模達村的「鄉村範圍」內。政府若收回位於「鄉村範圍」的土地，不單要承擔土地管理責任，還會立下不良先例。申請人建議待公眾遊艇港完工後將之交回政府，但這樣的話，則必須取得相關的部門同意，負責提供並長期維修及管理擬議的公共設施。至於地盤面積方面，申請人提供了不同的地盤面積計算方法，並作出了若干項假設，不把「公共設施」計算入地盤面積內，以致擬議的發展項目最終所需的額外政府土地大幅減少。鑑於申請人所作出的假設並未獲得相關各局／部門接納，因此，就換地而言，地政總署不能認同其計算地盤面積的方法和所需的額外政府土地面積。有鑑於此，即使城規會批准改劃申請地點的用途地帶，亦無法保證任何提交的換地申請會獲得處理／批准；

- (iv) 環境保護署署長表示，擬議的發展項目屬《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)下的指定項目。環境保護署(下稱「環保署」)已在二零一一年七月二十七日發出環境影響評估(下稱「環評」)研究概要，而有關擬議的發展項目的環評報告則尚未完成。因此，環保署現時不便就這宗申請發表任何意見。申請人必須通過法定的環評程序，確定擬議的發展項目對環境的影響在可接受範圍內；

- (v) 漁農自然護理署署長表示並無有力的規劃理據或益處足以支持改劃用途地帶的建議，理由如下：
- (a) 申請地點內的「自然保育區」及「海岸保護區」地帶，大部分現時仍然保持鄉郊風貌。建議改劃用途地帶以便發展包羅酒店、住宅和遊艇港的項目，對保育工作沒有益處，並會影響現有的自然特色，更有可能立下罔顧規劃意向的不良先例，導致日後保育地帶出現更多不相容的發展項目；
 - (b) 「農業」地帶有仍有耕作及日後或會復耕的農地，這項建議會令此地帶減少甚至全部消失。此外，擬議的「保育走廊」的各項用途，大部分均屬現時「農業」地帶經常准許或可能獲准的用途。因此，把「農業」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶的建議既沒必要，也沒有理據支持；
 - (c) 從漁業角度，該署不支持把東澳灣部分海床劃作擬議的地帶，因為該項建議會直接減少捕魚區和重要的商用魚類產卵及哺育場，破壞漁業生境，並為周圍地區的漁業資源帶來間接的不良影響；
 - (d) 從生態及漁業角度看，申請地點處於純樸的鄉郊，生境豐富多姿，為各種各類野生生物提供棲息之所。此外，申請地點或附近有認定具保育價值的地點和捕魚區，包括深灣海灘限制區、深灣具特殊科學價值地點、南丫島南部具特殊科學價值地點及可能在南丫島南部關設的海岸公園。擬議的發展項目與南丫島南部的自然環境不相配，甚至可能對該處環境有不良影響；

- (e) 申請人須按照環評條例另行進行環評，評估擬議的發展項目對生態和漁業的影響。經進行的影響評估和所提出的緩解措施，究竟是否足夠和準確，令人質疑；
- (f) 綠海龜已列為《世界自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》內的瀕危物種，並且是唯一在香港產卵的海龜品種，而深灣具特殊科學價值地點則是牠們在香港的唯一慣常產卵地。擬議發展項目的地點就在深灣具特殊科學價值地點旁邊。南丫島其他地方也偶有發現綠海龜產卵。可是，申請人就或會對海龜造成影響的源頭作出評估時，評估範圍只限於在深灣及深灣海灘限制區產卵的綠海龜。他建議申請人應該評估有哪些潛在影響源頭會因擬議的發展項目的建造與營運而對處於不同生長階段的綠海龜及其有關生境有影響，並就每項影響提出緩解措施；
- (g) 擬議的發展項目會佔用現時毗鄰南丫島南部具特殊科學價值地點的一大片低地，可能會對該處的雀鳥構成影響。海面部分也會影響在南丫島南部發現的海鳥。申請人在未進行詳細評估之前便作出結論，認為這項計劃對「自然保育區」、「海岸保護區」和「具特殊科學價值地點」沒有重大影響，是過早作出結論；
- (h) 位於申請地點範圍內由模達至東澳一帶的多個地點，均有瀕危的盧文氏樹蛙出沒的紀錄。申請人必須徹底評估擬議的發展項目對盧文氏樹蛙及其他有保育價值的物種有沒有任何間接的影響；

- (i) 申請人既未就擬議的「保育走廊」所產生的影響及其實施計劃提供詳情，又未有確切承諾會長期提供經費並管理該走廊，究竟該「保育走廊」是否會有如此貢獻，甚至是否能以可持續發展的形式付諸實行，仍然存在疑問；以及
 - (j) 申請人未有評估擬議的 7 至 12 米闊車路對該處自然生境及其保育價值的樹木的影響；
- (vi) 運輸署署長表示，擬議的發展項目毗鄰地區現時沒有任何公共道路，因此，在擬議的發展項目內所有道路均屬區內私家街道。因此，該項目所有道路均應按照《建築物條例》(第 123 章)及《建築物(私家街道及通路)規例》訂明的準則而設計。雖然申請人提出由他們管理和維修保養連接陸地部分南、北兩區的道路，不過，申請人沒有提供足夠的資料，以支持在政府土地上興建一條主要用以連接兩個私人發展項目的道路的建議。申請人應考慮在擬議的發展項目內闢設單車徑，讓居民及遊客可以安全地踏單車。根據申請人提交的交通研究報告，接近石排灣的一段路將會單線雙程行車。這樣的交通安排會形成樽頸效應，從交通工程的角度來看，基本上不可接受。基於該處環境上的限制，要解決樽頸問題，在技術上或不可行。申請人須提供進一步的資料，說明可以如何在技術上解決這個問題。申請人應澄清現時位於索罟灣的行人徑(遠足徑／家樂徑)是否會連接到擬議的發展項目；
- (vii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於下列城市設計及園境考慮因素，反對這宗申請：

- (a) 擬議的發展項目大部分位於「自然保育區」及「海岸保護區」地帶，這樣的安排並不合理。現有的「自然保育區」及「海岸保護區」地帶滿是沿海岸山坡而生的天然植物和岩岸，但擬議的住宅和酒店卻要建於該處，反而擬議的「保育走廊」卻設於「農業」地帶；
 - (b) 這宗申請倘若獲得批准，將會立下不良先例，吸引更多人在保育地帶進行發展；
 - (c) 擬議的發展項目影響現有景觀特色及景觀資源的程度令人關注，但申請人提交的景觀影響評估報告並沒有充分處理這方面的問題。部分有關景觀特色區、景觀資源和緩解措施的資料有欠詳盡。申請人所提交的景觀影響評估報告，內容應該更全面和具體；
 - (d) 申請人所提交的視覺影響評估報告有欠完整，並沒有提供有關所選的觀景點、主要視覺元素評估、對周圍視覺資源的潛在影響和整體視覺組合等重要細節。若果就此便認定沒有負面視覺影響，實在是過早作出結論；
- (viii) 民政事務總署離島民政事務專員表示，南丫島南段鄉事委員會、模達村原居民代表、模達村居民代表及模達灣居民代表都支持這宗申請。民選的區議員則另行表示，如果這宗申請不會對海洋生態系統造成嚴重影響，她會同意這宗申請。她並建議這項計劃可以分段完成，使能在發展與環保兩者間作出良好的平衡；
- (g) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 1 161 份意見書。二零一一年九月二十三日，城規

會公布申請人在二零一一年九月七日及二零一一年九月十四日提交的進一步資料，讓公眾查閱。在那些進一步資料的法定公眾查閱期的首三星期內(查閱期在二零一一年十月十四日結束)，共接獲 2 279 份由市民、區內居民、環保組織、關注團體等提交的公眾意見書。有關的意見撮錄如下：

支持這宗申請的意見

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共接獲 65 份支持這宗申請的意見書，分別來自區內原居村民、南丫島商戶、離島區議員、地區委員會委員、南丫島北段鄉事委員會、南丫島南段鄉事委員會及其他組織，包括香港新界工商業總會離島分會、海產、旅遊及遊艇帆船業的商戶、南丫島渡輪公司及其相關公司(城永有限公司、離島小輪有限公司、港九小輪控股有限公司、港九旅遊有限公司及南丫島漁業促進會等)。部分意見書由市民提交。支持者認為擬議的發展項目可吸引來自香港以外的投資、為香港增添旅遊點、大大提升香港作為盛事之都和旅遊中心的地位，並能打造一個獨特的環境，為香港市民提供他們嚮往的休閒生活新模式。擬議的發展項目亦十分重視保育，並採用了創新及環保科技，矢志要創建一個可持續發展的社區。支持者亦認為擬議的發展項目能使南丫島南部的交通更便捷，亦可改善該處的生活質素。關於申請人提交的進一步資料，共接獲 1 361 份支持這宗申請的意見書，分別來自市民、區內原居村民、區內居民和南丫島的商戶。此外，南丫島兩個鄉事委員會和地區委員會委員也再次遞交了意見書，表示支持這宗申請。他們提出的理據，與支持者在第一次查閱期時提出的理據相似，但當中也有其他理據，包括擬議的發展項目是一個能夠在經濟發展與保育兩者之間取得平衡的好例子，會為南丫島帶來新的動力及商業和就業

機會；擬議的發展項目會保留南丫島的鄉村氛圍和傳統；擬議的發展項目可維持南丫島居民的生活質素，並提供資源以協助持續保留該島的獨特文化；擬議的環保措施可盡量減低擬議的發展項目對環境的影響；以及擬議的遊艇港可紓緩香港遊艇停泊位不足的問題及推廣香港的海上旅遊業；

反對這宗申請的意見

- (ii) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共接獲 1 072 份反對這宗申請的意見書，分別來自關注團體、環保團體、地區居民組織及專業人士，包括長春社、創建香港有限公司、嘉道理農場暨植物園公司、綠南丫小組、綠色大嶼山協會、環保觸覺、香港觀鳥會、Linking Individuals for Nature Conservation (LINC)、Temple Chambers、香港自然歷史學會、城市設計顧問有限公司、世界自然基金會香港分會等。他們反對這宗申請的理由包括：擬議的發展項目不符合「農業」地帶、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的規劃意向；申請人未能證明有需要進行擬議的發展項目及該項目可行；改劃用途地帶和在地帶內進行發展項目可能會干擾南丫島南部的珊瑚羣，影響該區生態狀況；發展項目可能令盧文氏樹蛙及其他兩棲動物永久失去棲息之所；擬議的酒店發展項目可能影響位於深灣的綠海龜繁殖生境，違背了把該區劃為「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，即「盡量減少人類對綠海龜和其繁殖地點的騷擾」；讓汽車進入或會引致要求擴展道路網絡至全島及改善全島道路的壓力增加；擬議的「保育走廊」並不可行，因為整項建議其實是要以大規模的發展項目來破壞保育區；擬議的發展項目會對環境(空氣、噪音、水)、海陸生態、視覺及景觀、光、交通及考古等帶來嚴重的負面影響；以及批准這

宗改劃用途地帶的申請會為其他離島的類似申請立下不良先例。關於進一步資料，共接獲由環保團體、關注團體及區內居民組織遞交的 913 份反對意見書。其中數名反對這宗申請的提意見人亦支持活在南丫的意見。他們所提出的反對理據與反對者在第一次公布期內提出的理據相似。當中也有其他的理據，包括申請人在南丫島進行發展項目方面往績欠佳，令人質疑發展商是否有能力完成發展項目及落實紓減環境影響措施／環保工作；擬議的發展項目對普羅大眾沒有裨益，受惠的只有一小撮富有的人；經進行的諮詢工作並不公平；申請人提供的進一步資料沒有回應公眾提出的反對和意見；未能解決擬議的發展項目帶來環境影響的問題；以及擬議發展項目會對社區造成負面的社會影響，而他們亦不滿意申請人所進行的社會影響評估。

- (h) 基於文件第 10 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) 擬議的綜合發展項目包括遊艇港、住宅、商舖和酒店，不符合分區計劃大綱圖所指定的保育用途，也與着重保育和自然為本的休憩用途的南丫島南部發展策略不一致；
 - (ii) 擬議的發展項目規模太大，密度過高，與南丫島南部的天然海岸景觀特色和優美風景並不相配；
 - (iii) 若按建議把「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，會影響南丫島南部現有的自然環境和生態資產。申請人未有提供足夠的資料，支持在現有的「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶進行擬議的住宅及酒店發展項目，也未

能證明該個發展項目所造成的環境、景觀和視覺影響可以接受；

- (iv) 擬議的「保育走廊」會令南丫島南部目前仍有耕作及日後有可能復耕(目前荒廢)的農地減少甚至完全消失。「保育走廊」能否以可持續發展的形式落實和管理，令人存疑；
- (v) 擬議在海面部分闢設的遊艇港(約 43 公頃)會直接減少捕魚區和重要的商用魚類產卵及哺育場，並破壞漁業生境，因為南丫島南部地區有豐富的漁業資源；
- (vi) 未有足夠的資料可證明新的道路網絡及交通服務建議從交通工程的角度而言實屬合理並可予接受；
- (vii) 把「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「農業」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，會立下不良先例。

8. 主席接着邀請申請人的代表詳細說明其申請。許貝兒女士借助投影片，介紹申請人的團隊，並概述申請人陳述內容的結構。

9. 項目倡議人李建強先生表示，他從香港航海學校畢業後，便與南丫島結下不解之緣。他 16 年前開始購入南丫島的土地，對南丫島社區十分關心。他希望能夠改善南丫島居民的生活質素。南丫島博寮港計劃是他一直追尋的夢想，也是其團隊、商業伙伴以至島上居民的熱切盼望。他向曾經表態支持這宗申請的人士致謝。他相信這項計劃能令南丫島增添生氣活力、保存島上文化、為年輕一代創造就業機會，並為年長居民提供足夠的設施。他認為香港在海上活動的優勢不應被人忽略。擬議的國際遊艇會將為香港的旅遊業、體壇以至整體經濟帶來益處。

10. 許貝兒女士向與會者介紹一段有關趙不求先生的錄影片段。趙先生在該片段中表示，博寮港是一項充滿夢想的計劃，

會為體育界、旅遊業和海上活動帶來裨益。身為香港滑浪風帆會會長，他認為應該當局撥出更多資源推廣滑浪風帆活動。擬議的遊艇港可用以舉辦對香港經濟增長有裨益的國際風帆賽事，亦可以為滑浪風帆活動提供場地。申請地點是舉行國際賽事的理想地點。他指出，遊艇停泊位短缺令遊艇業的發展受到限制。擬議在遊艇港提供的 500 個停泊位亦可增加就業機會。有鑑於此，他建議設立一個國際遊艇會。

[盧偉國博士此時到席，而馬錦華先生則暫時離席。]

11. 莊棣華先生借助投影片作出陳述。他表示自己是魚類學者及生態學者，花了許多時間研究大自然和自然生態，所以他會從環保角度審視擬議的發展項目。他提及香港目前的資源和生物區系，並表示察覺自然保育與發展之間存在着衝突。他向與會者展示從前的漁村風貌和現時的郊區景色，以顯示香港的發展變化。隨着香港的發展壓力不斷增加，填海會是無可避免的選擇。他相信擬議的發展項目可以成為示例，讓涉及生態易受影響地區的香港發展項目作為參考。他指出，南丫島的動植物品種豐富，李建強先生同意會撥出資源對南丫島的動植物生境進行研究。他預想擬議的發展項目會建造一個自然教育區，提供與草地、濕地和林地有關的教育設施，另外，酒店和住宅項目的設計會引進「環保村」概念(例如地下屋)，以及採用節能燃料和環保的廢物處置系統。他認為擬議的計劃應該通過探討如何利用微工程技術、環保建築方法、環保工程學以及設立科研和教育中心，在發展與本土物種存活之間取得適當平衡。

[馬錦華先生此時返回席上。]

12. 許貝兒女士邀請小組委員會觀看放在會議室裏的模型，該模型是擬議的發展項目的實物模型。梁善桓女士借助該實物模型，解釋住宅項目會採用階梯式設計，依着山麓的天然地形而建，是低密度的發展項目。她向與會者解釋「保育走廊」的生態價值。鄭恩瑩女士補充說，整個發展項目是低層、低密度的發展項目，並已避開具高度生態價值的地區。國際遊艇會的設計強調休閒生活模式，參照意大利一個遊艇港的設計，有關的詳情稍後會在會上介紹。

13. 梁善桓女士借助投影片，對相關政府部門提出的意見作出回應：

- (i) 擬議的「保育走廊」、遊艇會和道路均會對公眾開放。住宅項目位於生態價值較低的地區，而其設計亦不會對岩石山坡構成影響。建議改劃用途地帶，目的是重新配置分區，以反映現時的狀況及土地的潛力。擬議的發展項目可促進旅遊、振興經濟和加強香港的體育發展。擬議的遊艇港可以提供遊艇停泊位以滿足不斷上升的泊位需求，而帆船賽則可吸引遊客。擬議的酒店可提供新的就業機會。擬議的住宅用途，可為香港提供需求甚殷的土地，發展新的住宅項目。擬議的發展計劃會改善交通和基礎設施，協助重新活化南丫島南部的社區，而申請人在推行計劃時亦會盡量避免影響環境；

[陳家樂先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

- (ii) 申請人不認同擬議的發展項目會減少劃作「農業」地帶的範圍。該地帶是用以進行與農業有關的活動，而擬議的「保育走廊」不會使這項實際功能出現任何改變。擬議的「綜合發展區」地帶鼓勵以綜合方式進行發展計劃，並能更有效地控制土地使用情況。因此，農地實際上並沒有減少；
- (iii) 關於擬議的發展項目規模過大和項目與景觀和鄉郊環境不相配的問題，建議的地積比率為 0.6 倍，符合南丫島分區計劃大綱圖內「住宅(丙類)」地帶的規定。建議在遊艇港提供 500 個停泊位，對符合國際標準的遊艇港而言，規模亦是恰當的。地盤設計方面，亦會盡量確保設計與周圍地區相配；
- (iv) 關於景觀方面，低矮發展會有助保留申請地點的鄉郊特色，階梯式的樓宇設計是為了配合天然地形，而岩石海岸線亦會保持完整無缺。栽種的植物亦會是南丫島本土的品種；

- (v) 在建造擬議的道路時，會顧及現有地盤狀況、環境影響、具特色的天然景觀和安全等各項因素，並盡量減低對現有動植物的影響。申請人會在詳細設計階段與相關的政府部門進行磋商。公眾碼頭和渡輪服務會開放供市民使用；
- (vi) 關於擬議的公共設施的管理和維修責任問題，項目倡議者會委派經驗豐富的遊艇港經營者管理和維修遊艇港。擬議的海濱廣場、防波堤和其他公共地方亦會由項目倡議者委派經驗豐富的物業管理公司負責管理；以及

[陳家樂先生此時返回席上。]

- (vii) 關於有意見認為南丫島南部應維持原貌，不作發展，申請人認為維持原貌，不作發展，並不是保育該區的有效方法。這項建議會對該區進行妥善的管理，提升該區的保育價值。根據這項建議，現有的環境狀況、現有的動植物生境、文物古蹟景點及遠足徑均會保留。擬議的「保育走廊」會推廣以自然為本的環保教育和環保旅遊。市民大眾亦可以享用東澳灣的設施。

14. 黃潤長先生借助投影片，向與會者解釋這宗申請在土地行政方面的安排。他知道根據地政總署的計算方法，換地比率為 1 比 11.9。不過，地政總署是把申請地點內所有地區計算在內才得出這個比率。如果把可供市民享用的公共設施和休憩地區交回政府並將有關面積從陸地部分和海面部分的整體面積中扣除，則換地比率會降至 1 比 6.56。假如只計算陸地部分，換地比率會進一步降至 1 比 3.48。此外，如果單單計算陸地部分，卻把在擬議的綜合發展區以外的土地列作交回政府的土地，則換地比率會進一步降至 1 比 2.24。

[馬錦華先生此時返回席上。]

15. 溫志雄先生借助投影片，向與會者陳述這宗申請在環保方面的措施。他表示會採取多項主要的措施，保護申請地點內易受影響的各類動植物。發展項目會避開在申請地點範圍以外

的具特殊科學價值地點，又保留大部分在申請地點以內的次生林地，並闢設「保育走廊」，以及在建造遊艇港時設立一個海上限制區。此外，亦會進行環境監察及審核工作。這項計劃會避免影響生活在林地的盧文氏樹蛙。他表示，擬議的酒店發展項目距離綠海龜產卵的深灣甚遠，而現有的地形會形成天然屏障，分隔開深灣具特殊科學價值地點與酒店發展項目。申請人會引進多項措施，防止海龜產卵受到影響。申請人亦建議開設研究及教育中心，提高市民保護海龜的意識。Wan 先生表示，擬議的遊艇港會令該處失卻 48 公頃的捕魚區。不過，他預期擬議的防波堤將會吸引蟹、蝦和魚，可以抵銷所失去的捕魚區。鑑於擬議的發展項目屬環評條例的指定項目，環評研究概要已在二零一一年七月發出。在改劃用途地帶的申請獲得批准後，有關這項計劃的環評工作便會展開。該項評估會詳細研究環境影響和擬議的緩解措施，預定於二零一二年提交環保署審批。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

16. 刁展威先生借助投影片作出陳述，向與會者解釋擬議的「保育走廊」。他表示，擬議的「保育走廊」是解決保育與發展之間衝突的一個方法。申請人會運用私人資源，保護南丫島的生態及文化遺產，並通過生態旅遊加強香港市民對自然保育的認識。他表示，申請人會集合不同的利益相關人士，共同制訂保育策略，並會設立保育管理委員會以監督推行、檢討和長期執行策略的工作。他亦希望能在擬議的發展項目下開設有關於海龜及其他海洋生物的研究中心。他表示，南丫島南部的陸地及海洋自然資源十分豐富，種類繁多，很適合推行自然保育教育工作，以及設立環境保育研究中心。上述工作亦可以為專業及技術人員提供有關環保的工作機會。

17. 鄭恩瑩女士借助投影片，向與會者陳述意大利帆船及旅遊勝地翡翠海岸(Costa Smeralda)的個案。她表示，翡翠海岸成功的要訣是容許發展與保育並存。該處的市區設計和旅遊發展尊重自然環境，運用最新的可持續發展環保設計，設計園境時也使用本土物料和植物。鄭女士指出，翡翠海岸與南丫島南部在景觀上有相似之處。鄭女士繼續展示翡翠海岸多個遊艇會、公眾遊艇港及公眾遊憩用地、住宅及酒店發展項目的照片。她表示，遊艇會每年均會舉行帆船比賽，而遊艇會周圍有很多公眾用地，讓市民可以靠近觀看帆船比賽。酒店發展項目成功融

合公眾與私人空間，讓公眾人士也可以欣賞海岸景色。住宅項目依照天然地形建造，配襯着經過精心設計的園林勝景。她認為南丫島具有潛質進行相似的發展計劃。

18. 鄭恩基先生作出總結時表示，博寮港計劃包羅創新的想法和概念，公眾人士可能需要多點時間方能明白並接納。他表示，申請人的團隊積極邀請環保團體參與環評研究，並就計劃的可行性諮詢專家。他表示，申請人的團隊亦邀請市民發表對這項建議的意見。南丫島大部分的原居村民和全部商戶均支持這宗申請。他補充說，新加坡的 Capella Hotel 和 Resorts Luxury Hotel Group 已簽署意向書，表示有意在申請地點發展香港首間水療酒店。他表示這是難得的商機，不應錯過。他指出，南丫島南部現時狀況強差人意，需要進行發展。他認為博寮港公司有能力改變這個情況，而擬議的發展項目若獲得批准，也不會成為不良的先例。他不認同這宗申請有諸多問題，反而認為這宗申請能夠改善居民的生活質素和南丫島南部的現時的狀況。最後，他表示香港缺乏這類型的體育康樂設施，而這宗申請正好能推動這方面的發展，並且對旅遊業發展亦有益處。他希望委員考慮批准這宗申請。

[盧偉國博士此時返回席上。]

發展項目的規模和設計

19. 一名委員詢問何以發展項目需要面積如此龐大的海面部分，海面面積達 430 000 平方米，設有大型的船隻停泊區、50 個住宅單位和其他設施。鄭恩基先生表示，大部分國際級的遊艇會均設有 400 至 500 個停泊位，以便舉行大型的遊艇及帆船賽事。建議的海面部分共 43 公頃，面積並非過大，因為其規模只是與其他國際級遊艇會的規模相若，而且部分停泊位面積必須較大，才能容納體積龐大的「超級遊艇／帆船」。他進一步解釋，商／住樓宇會用以開設小型旅舍／酒店，供停泊在遊艇港的船隻的水手或船員入住。

20. 另一名委員備悉莊棣華先生在陳述時曾提及地下屋會包括在擬議的發展計劃內，他詢問何以實物模型並沒有顯示出來。莊先生回應說，地下屋是其他國家一種環保房屋設計，他是以此為例。他希望能與政府部門交流意見，改善這個項目各

方面的細節。鄭恩瑩女士補充說，實物模型只是顯示這個發展項目的概念，某些細節(例如地下建築)並沒有反映出來。她進一步表示，擬議的酒店參考了法國南部和蒙地卡羅一些成功的環保酒店的設計，該些酒店依照天然地形而建，因此可以盡量減少削切斜坡的工程。園境設計可令房屋與周圍環境融為一體。

土地行政

21. 對於申請人聲稱假如扣除公共用途地區，換地比率會減至 1 比 6.56 這一點，一名委員詢問有關的政府部門是否有任何意見。陳漢雲先生回應說，由於缺乏具體的方案(包括有關公用地區如何運作和管理的資料)，所以很難評論這個換地比率是否可以接納。舉例說，如果公共用途地區設於政府土地，該部分面積或可獲准扣除，但若公用地區設於私人土地上，則在計算換地比率時可能不獲批准作出扣減。

[鄭心怡女士和陳漢雲先生此時暫時離席。]

擬議的公共設施的方便程度

22. 一名委員備悉申請人聲稱遊艇會將是國際級的豪華會所，他詢問公共用途地方會如何規劃，以確保能與該會所相配。刁展威先生回應說，除了擬議的住宅發展項目外，私人與公共空間之間不會以圍欄或圍牆相隔。他表示，公眾可以參觀遊艇會和公共地區，就像赤柱或淺水灣的情況一樣。其他設施，例如海濱廣場及長廊，均會對公眾開放。假如這項計劃能夠成功，他希望能成爲一個可供參照的例子，吸引其他發展商在香港其他地方進行類似的發展項目。鄭恩瑩女士補充說，公開讓市民大眾使用，是擬議的發展項目其中一個主要目標。她以法國和意大利爲例，指出酒店的公共地方均開放予公眾人士，以提供一個開放舒適的環境，讓市民享用。

[陳漢雲先生此時返回席上。]

自然保育／生態

23. 一名委員查詢綠海龜在深灣的產卵活動。漁護署的伍家恩女士回應說，根據國際研究，綠海龜每隔兩至三年便會返回產卵地。該署的紀錄顯示綠海龜曾在一九九八年回來。一隻曾在二零零三年產卵的綠海龜在二零零八年回來產卵。因此，綠海龜返回香港產卵的平均周期約為五年。她進一步補充說，綠海龜的成長期十分長。一隻在一九九八年於深灣出生的綠海龜，要到二三十年後才會返回出生地產卵。

24. 一名委員詢問因擬議的海面部分而失去養魚場的問題。方靜威先生回應說，目前區內有兩類漁業活動，也就是在外海進行的拖網活動和在沿岸水域進行的捕魚活動。他表示，擬議的遊艇港會令 48 公頃的捕魚區流失，不過，由於政府於二零一二年開始禁止拖網活動，而沿岸水域仍可繼續進行捕魚活動，因此這項計劃對捕魚區的整體影響甚微。至於對漁業資源的影響，方先生則表示，擬議的遊艇港的設計可避免對岩岸地區構成直接影響。雖然遊艇港的防波堤會對海岸附近的海床有影響，不過，只要經過細心設計，使防波堤能吸引魚類和其他生物，則影響可減至最低。根據環評條例規定而須提交的環評研究報告會更詳細地評估擬議的發展項目對漁業的影響。關於綠海龜問題，他指出擬議的發展項目會避免騷擾綠海龜的產卵地。環評報告會更詳細地研究施工階段所引致的影響。方先生表示，這項計劃目前僅處於第 12A 條申請階段，因此，現時尚未有環評或其他有關事項的詳細報告。不過，漁護署的楊嘉儀女士則指出，擬議的遊艇港會直接影響現時在南丫島海域作業的 100 至 200 艘漁船。根據該署進行的研究，南丫島南部是主要的捕魚區。此外，亦未有足夠資料可證明發展遊艇港和建造其防波堤可令漁業資源增加。

[鄭心怡女士此時返回席上。]

25. 在回應一名委員就申請地點海面部分的特殊物種或活珊瑚作出的查詢時，漁護署的伍家恩女士表示，在南丫島所發現的珊瑚，無論是數量或是品種均屬小規模。關於在南丫島海域發現的特殊物種，該署的李慧紅女士表示，該處有不同種類的蝦和魚類可供本地食用，因此，該些物種具備特殊的經濟價值。

26. 一名委員查詢位於申請地點的「自然保育區」地帶在環境及生態方面有什麼重要性。漁護署的楊嘉儀女士回應說，申請地點處於一個純樸的環境，大部分地方仍維持着鄉郊風貌，而該處附近亦有認定具保育價值的地點和具特殊科學價值地點。她認為目前把該處劃為「自然保育區」地帶是恰當的，而且申請人亦未有提交足夠的資料，證明有理據偏離現時的「自然保育區」地帶的規劃意向。擬議的發展項目沒有顯示如何能保留申請地點的保育價值。擬議的發展項目會騷擾附近認定具保育價值的地點和具特殊科學價值地點，其累積影響會引致「自然保育區」地帶周圍整體的環境質素下降。

[陳家樂先生和馬詠璋女士此時暫時離席。]

27. 主席詢問，在現階段提交改劃用途地帶申請是否太早，因為目前尚未進行詳細的環評研究，無法衡量擬議的發展項目對環境帶來的影響及益處。溫志雄先生回應說，他們須要通過改劃用途地帶申請來確認擬議的發展項目的整體架構，之後才能着手進行詳細的設計及環評。在任何情況下，申請人均須按照環評條例的規定證明有關建議屬可以接納。

[陳家樂先生此時返回席上。]

提升南丫島整體的質素

28. 另一名委員詢問是否有計劃全面發展南丫島，因為這宗申請只集中於發展南丫島南部。鍾文傑先生回應說，南丫島的發展主要集中於南丫島北部的榕樹灣和索罟灣。南丫島南部大部分仍未開發，並擬作與保育相關用途，而這個意向，曾在多項策略性規劃研究中公布，包括「港島南及南丫島規劃及發展研究」。土木工程拓展署和規劃署委託顧問就南丫島石礦場用地日後用途進行研究，探討各個發展方案，有關的研究將於二零一二年展開。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

公眾意見

29. 主席備悉在接獲的 3 440 份公眾意見書中，有大約 1 420 份表示支持，另有 1 985 份表示反對。他備悉申請人聲稱地區人士大力支持這項計劃，於是詢問何以接獲的意見書並未反映這個情況。鄭恩基先生回應說，原居民和島上商戶均表示支持這宗申請。不過，他表示不認識反對這宗申請的人或團體。他表示，在接獲第一輪的公眾意見後，申請人的團隊曾聯絡多個環保團體，解釋這宗申請的理念。李建強先生補充說，對於有意見表示支持這宗申請，他感到高興，因為他提出這個計劃，目的是希望能把自己過往當海員時周遊歐洲南部所獲得的經驗和知識應用於擬議的發展項目上。他表示，他推動擬議的發展項目，是希望提升香港的形象和振興香港的旅遊業。他也希望向香港人證明帆船活動是普羅大眾均能享受的活動，而不是富人的專利。

30. 鑑於申請人的代表再無其他論點須要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知他們有關這宗申請的聆訊已完成，小組委員會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署和漁護署的代表出席聆訊。他們全部在此時離席。

商議部分

31. 一名委員表示，在缺乏詳細環評的情況下，根本無法確定擬議的發展項目是否可以接納。這名委員認為在現階段就這宗申請作出決定是太早，他詢問是否可以延期考慮這宗申請。不過，另一名委員不同意延期，因為可能會令申請人誤以為環評是委員考慮申請的唯一準則。

32. 一名委員認同這宗申請有創新的意念，不過，申請人未有提供足夠資料，證明可以妥善解決擬議的發展項目所涉及的環境和保育問題。另一名委員同意上述意見。該名委員備悉申請地點有一大部分目前被劃為「自然保育區」地帶，並認為這宗申請沒有提供足夠的資料證明擬議的發展項目能夠提高該區的保育價值。再者，申請人沒有說明何以這項計劃必須在南丫島南部進行。該名委員認為南丫島石礦場的用地或可考慮用作這個用途，而無須使用「自然保育區」地帶。

33. 一名委員亦有同感，認為在缺乏環評支持這宗申請的情況下，根本無法在現階段確定這宗申請在環境方面的可持續發展程度。此外，擬議的發展項目涉及大量政府土地，而擬議的住宅發展項目規模亦過大。

34. 一名委員認為不應該支持這宗申請，因為這宗申請會把「自然保育區」地帶變為商業區，而這項商業用途惠及的人不多。擬議的發展項目會嚴重破壞自然環境，與「自然保育區」地帶的規劃意向背道而馳。

35. 楊維德先生在回應主席的查詢時表示，有關這項計劃的環評研究概要已在二零一一年七月發出。根據環評條例，申請人必須擬備一份環評報告，評估擬議的發展項目所產生的環境影響，包括視覺、水質、生態、保育等各方面。由於申請人沒有提交環評報告，環保署不便發表意見，指出這宗申請在環保角度而言是否可以接納。

36. 秘書表示，目前申請的是改劃用途地帶，申請人希望獲得委員原則上支持其建議。在委員就改劃用途地帶申請作出決定前，申請人或無必要完成環評程序。相反，申請人若提交第12A條申請，則一般必須進行環評，以確定所涉及的主要環境問題，並證明確定的問題並非無法克服。主席表示，鑑於申請地點涉及「自然保育區」及「海岸保護區」地帶，附近又有具特殊科學價值地點，屬環境易受影響的地點，因此，最好有環評研究結果，供委員考慮。

37. 秘書在回應一名委員的提問時解釋，委員須考慮這宗申請的建議是否具備有力而充分的理據，足以支持更改有關的規劃意向。雖然申請人聲稱擬議的發展項目對香港經濟有利，但是委員應審慎考慮申請地點是否推行擬議的發展項目的最適合地點，而在考慮時須顧及潛在的影響，例如可能引致的環境、視覺及交通影響，以及是否有提供令人接受的緩解措施。秘書表示，有關建議是否能付諸實行也是須要考慮的因素。以這宗個案而言，換地比率過高會違反現行的換地政策，令計劃無法付諸實行。主席表示，由於這宗申請會涉及自然保育區及填海工程，而申請地點又非常接近具特殊科學價值地點，因此委員必須審慎考慮所引致的環境影響是否可以接受。

38. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員接着審閱文件第 11.1 段所述的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議在南丫島南部闢設的遊艇港為綜合項目，包括住宅、商舖和酒店，並不符合分區計劃大綱圖所指定的保育相關用途，也與着重保育和以自然為本的康樂用途的南丫島南部發展策略不一致。政府曾在多項策略性規劃研究中公布南丫島南部的發展策略，例如「新界西南發展策略檢討－推薦發展策略」及「港島南及南丫島規劃及發展研究」；
- (b) 擬議的發展項目(包括在陸地部分的住宅及酒店項目和在海面部分的遊艇港項目)規模太大，與申請地點及其周圍地區現時的天然景觀和鄉郊特色並不相配；
- (c) 申請地點的陸地部分是廣大「自然保育區」及「海岸保護區」地帶不可或缺的一部分，生境繁多豐富，包括低地樹林、混合灌木林、草地、淡水沼澤及天然海岸，孕育着各種各類野生生物。按建議把「自然保育區」及「海岸保護區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，會影響南丫島南部現有的自然環境和生態資產。申請人未有提供足夠的資料，支持在現有的「自然保育區」及「海岸保護區」地帶進行擬議的住宅及酒店發展項目，並證明該發展項目所造成的環境、景觀和視覺影響可以接受；
- (d) 為闢設擬議的「保育走廊」而把「農業」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，會令「農業」地帶減少或甚至全部消失，結果直接失去南丫島南部目前仍有耕作及日後有可能復耕(目前荒廢)的農地。沒有足夠的資料顯示以「保育走廊」取代「農業」地帶的建議理據充分，也沒有足夠資料顯示擬議的「保育走廊」能夠以可持續發展的形式付諸實行；
- (e) 擬議的遊艇港發展項目會把東澳灣的海床(約 43 公頃)納入分區計劃大綱圖內，並涉及面積約 9 公頃

的填海工程。這項建議會直接減少捕魚區和重要的商用魚類產卵及哺育場，並破壞漁業生境，因為南丫島南部地區有豐富的漁業資源；

- (f) 擬議的發展項目涉及發展新的交通網絡和渡輪服務。沒有足夠的資料顯示有關建議從交通工程的角度而言屬合理並可予接受；以及
- (g) 如批准這宗申請，把「自然保育區」、「海岸保護區」及「農業」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，會為擬在南丫島南部進行類似發展項目的申請立下不良先例，並吸引發展商遞交同類的申請，要在保育相關地帶進行發展計劃。批准這些同類建議會產生累積效應，最終會令到周圍的整體環境質素下降，並對南丫島的基礎設施造成壓力。

議程項目 4

第 16 條申請

[邱榮光博士、劉智鵬博士和馬錦華先生此時離席。]

[公開會議]

A/I-CC/11 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的長洲新興後街 120 號長洲地段第 196 號及第 197 號 A 分段的地積比率限制(由 0.40 倍放寬至 0.59 倍)，並略為放寬上蓋面積(由 20%放寬至 30%)及建築物高度限制(由 7.62 米放寬至 9 米)，以作擬議「屋宇」發展暨「食肆」及「商店及服務行業」用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/11 號)

39. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問之一宏基測量師行有限公司有業務往來，她已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意鄭女士可留在席上。

40. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有足夠時間準備資料回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

41. 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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內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。

[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 5

第 16 條申請

[此時，蕭鏡泉先生暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/SK-PL/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢白腊村第368約地段第237號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/SK-PL/1 號)

簡介和提問部分

42. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。他表示白腊的整體景觀特色價值高，而且易受擬議的低矮住宅發展項目所影響。申請地點內除了一些野生的藤本植物和雜草之外，沒有重要的植物。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致更多同類發展出現。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 25 份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園、綠色力量、世界自然基金會香港分會、龍虎山自然面貌關注組、創建香港和一些市民，他們都表示反對這宗申請，主要理由是白腊是風景區，不應容許有任何住宅發展。由西貢鄉事委員會主席提交的一份意見書則表示支持這宗申請。在進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由西貢鄉事委員會主席和一名市民提交，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於白腊的「鄉村範圍」內，而且白腊仍有尚未處理的小型屋宇發展申請。地政總署西貢地政專員並不反對這宗申請；
- (ii) 申請地點較接近白腊村現有的村落，所以擬議的小型屋宇發展項目與周邊地區協調，而且申請地點遠離郊野公園範圍，在該處建屋不會涉及砍伐樹木，相關的政府部門亦確定擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區造成不良影響。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀影響，可以在規劃許可加入相關的附帶條件以紓減發展項目對周圍

的景觀和天然環境所造成的潛在不良影響；
以及

- (iii) 雖然有公眾意見表示關注擬議的小型屋宇發展項目可能會對周邊地區的天然景致和環境造成不良影響，但須注意，現在這項建議並不涉及砍伐樹木，而且經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面或反對意見。當局制定有關的發展審批地區圖的原意不是要禁絕發展，而是要在有關地區施加規劃管制，以待進行詳細分析和研究，以便在擬備分區計劃大綱圖時，可確立土地用途。在審議這類發展申請時，除要根據發展審批地區圖的規定外，也可參考相關的指引和政府部門的意見，就個別情況作出考慮。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定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十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、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) 提交雨水排放系統建議及闢設有關建議所提出的排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員以下意見：
- (i) 政府不保證給予有關地段的通行權，申請人須自行安排，以取得通行權。此外，有關地段無路可達，興建擬議小型屋宇的費用可能很高昂；以及
 - (ii) 在處理申請的階段，申請人或須修改擬建小型屋宇的布局；
- (b) 留意漁農自然護理署署長以下意見：
- (i) 由於申請地點周圍大部分地方都長有植物，因此倘這宗申請獲進一步處理，申請人務必留意在進行發展時，必定要保護樹木。在施工期間，申請人須採用良好的地盤施工方法和必需的預防措施，以盡量減低對環境造成的不良影響；以及
 - (ii) 白腊村現時沒有車輛通道，擬議的小型屋宇發展項目所需使用的車輛將不能經由任何通道進入申請地點。由於白腊被西貢東郊野公園所圍繞，但又是該郊野公園不包括的土地，因此若要興建車輛通道通往申請地點，有關通道難免會佔用該郊野公園的土地，從郊野公園的角度而言，這種情況並不理想。總之，申請人必須緊記，如要駕車經過郊野公園的土地前往申請地點及進行任何會佔用郊野公園土地的工程，事先必須經郊野公園及海岸公園管理局總監批准；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標

準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (d) 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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；以及
- (f) 留意民政事務總署西貢民政事務專員的意見，白腊並沒有車輛通道。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/32 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔第252約地段第243號A分段毗連政府土地進行挖土及填土以作斜坡穩定工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/32號)

簡介和提問部分

46. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她與這宗申請的顧問之一 Vision Planning Consultants 有限公司有工作關係。由於鄭女士並非直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留在席上。

47. 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) 擬進行挖土及填土，以作斜坡穩定工程；
- (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，當局並沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 現在這宗申請提出在申請地點挖土及填土，以便進行斜坡穩定工程，目的是要符合土木工程拓展署在土力工程方面所作的規定，確保所涉的斜坡穩固，這樣，西貢地政處才可重發現有的短期租約；
 - (ii) 預計這宗申請並不會帶來無法解決的負面影響，而漁農自然護理署、總城市規劃師／城市設計及園境、土木工程拓展署、西貢地政處和水務署等相關的政府部門也不反對這宗申請；
 - (iii) 申請人提出了多個穩定斜坡的方法，其中申請人較想採用的為分次挖坑法，因為這個方法對現有植物的影響最少。從景觀規劃和安全要求的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境並不反對擬議的斜坡工程，亦認為擬議的分次挖坑法能把現有植物所受的影響減至最低。漁農自然護理署署長亦不反對這宗申請，但要求申請人提交符合他要求的植物評估報告和美化環境建議。為此，規劃署已建議在規劃許可加入有關的附帶條件；
 - (iv) 擬為斜坡穩定工程而進行的挖土及填土工程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」(城規會規劃

指引編號 10)，因為這是必須進行的發展項目，旨在保持斜坡穩固，保障公眾安全，而且所有相關的政府部門都接納申請人擬採用的重新壓實泥土的方法，認同這個方法對現有植物所造成的影響最少；

- (v) 當局並沒有收到區內人士和公眾對擬議發展項目的反對意見。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實載有保護樹木方案的美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 由地盤工程展開起提交季度樹木監察報告，直至美化環境建議完全落實為止，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 為因應現有斜坡上的斜坡穩定工程而進行的擬議挖土及填土工程提交植物評估報告，而有關報告必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署的意見，在郊野公園範圍內展開工程前，必須先取得郊野公園及海岸公園管理局書面同意；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管，亦須解決與供水相關的任何土地問題，同時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；
- (c) 留意西貢地政專員的意見，只要沒有基於土力問題而提出的反對，西貢地政處便會繼續處理短期租約申請。倘要在政府土地上進行斜坡穩定及伐樹工程，必須先得到西貢地政處批准；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，該署會在申請人提交斜坡穩定工程相關的地盤平整工程圖則時提出其他詳細的意見。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/91 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
將軍澳第68A區的政府土地
闢設公眾停車場(私家車及電單車)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TKO/91號)

簡介和提問部分

51. 秘書報告，陳永堅先生就這宗申請申報利益，因為這是由地政總署西貢地政專員提出的申請。小組委員會請陳先生在會議討論這個議項時暫時離席。

[陳永堅先生此時暫時離席，蕭鏡泉先生則返回席上。]

52. 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；
- (b) 擬闢設的公眾停車場(私家車及電單車)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 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，提意見人強烈反對在申請地點闢設擬議的公眾停車場，關注的問題包括是否有需要闢設該停車場、停車場位於海濱是否適當，以及這個發展項目會損害環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點是列於 2011-12 年度的《供申請售賣土地一覽表》的土地，而現在申請人提出這宗申請，是爲了把公眾停車場包括在申請地點，一同出售。有關的海濱用地連同計劃闢設的休憩用地會成爲聚焦點，吸引區內居民和遊客。根據於二零零五年完成的將軍澳進一步發展可行性研究的建議，海濱附近會闢設一個公眾停車場，並附設上落客點和車輛落客處，應付海濱遊客的需要。運輸署署長亦已證實有需要進行此發展項目。在申請地點闢設公眾停車場符合「住宅(甲類)6」地帶要發展與海濱有關的住宅和商業用途這個規劃意向；
 - (ii) 擬在申請地點闢設的公眾停車場與毗連地點已規劃的土地用途彼此協調。擬議公眾停車場的總樓面面積爲 1 500 平方米，而這個總樓面面積要計入申請地點約 93 263 平方米的整體總樓面面積內。由於在申請地點進行的包括擬議公眾停車場在內的發展項目的規模、密度和建築物體積不得超出分區計劃大綱圖所訂的地積比率、上蓋面積和建築物高

度的發展限制，因此預計整項發展並不會對周邊地區造成任何不良的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對這宗申請並沒有反對／負面意見；

- (iii) 擬議的發展項目並不會對所在地區的發展項目的交通、基建、環境、供水和排水情況造成不良影響。諮詢過的相關政府部門對這宗申請並沒有反對／負面意見；
- (iv) 由於申請地點是供售賣土地，停車場將來的布局可能會與申請人提交的指示性布局有所不同，因此建議在規劃許可加入一項規定要符合運輸署要求的附帶條件，讓發展項目能有靈活性；以及
- (v) 至於提意見人反對擬議的公眾停車場發展項目，運輸署已確認有需要闢設公眾停車場供海濱的遊客使用。擬議的公眾停車場只供私家車和電單車停泊，而所發展的那些與海濱相關的住宅和商業用途與擬議的公眾停車場，與毗連的已規劃土地用途亦非不相協調，不會對周邊地區的環境和視覺造成任何不良影響。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議公眾停車場設計及闢設泊車設施、上落客處及車輛迴轉空間，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給有關的發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，同時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，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬議的公眾停車場應設有上蓋或審慎地予以規劃，以確保附近的易受影響設施不會受到該停車場發出的車輛噪音和排放的氣體的不良影響；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
 - (i) 在申請人根據《建築物條例》就將建於申請地點的建築物申請佔用許可證前，緊連申請地點的未來道路 L673(由現有公共道路起始)必須已經建成；
 - (ii) 現行的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號列出了根據《建築物(規劃)規例》第 23(b)條為泊

車處和上落客貨處行使酌情權的準則。所有設有上蓋的公眾泊車處(汽車及電單車)和地段內相關的斜路、車道和設施都必須計入上蓋面積和總樓面面積；

- (iii) 就環保／完善生活設施及非強制性／非必要的機房和設施等批出上蓋面積及／或總樓面面積的寬免，必須符合適用的現行作業備考所訂定的相關接受準則、詳細規定、先決條件、整體上限等；以及
- (iv) 該署會在申請人正式提交建築圖則的階段提供其他詳細的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及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 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/14 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，把沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段(部分)及第 375 號 B 分段(部分)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/14A 號)

56. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的其中兩名顧問達材都市規劃顧問有限公司及陳達禮工程顧問有限公司有業務往來及工作關係，已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意鄭女士可留在席上。

57. 秘書報告，申請人於二零一一年十一月三十日要求城規會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有足夠時間回應公眾的意見，以及擬備排污方案，以處理相關政府部門所關注的水質污染問題。

58. 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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/11 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/11 號)

59. 秘書報告，申請人在二零一一年十二月六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓他有足夠時間提供有關的資料及圖則，以支持這宗申請，並解決政府部門關注的事宜。

60. 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 10 至 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/7 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 號)

A/DPA/NE-TKP/8 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 號)

A/DPA/NE-TKP/9 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 號)

A/DPA/NE-TKP/10 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 號)

A/DPA/NE-TKP/11 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/7 至 11 號)

61. 鑑於這五宗申請性質相同，而且各個申請地點相連，又位於同一「非指定用途」地區，因此委員同意這五宗申請可一併考慮。

62. 秘書報告，規劃署要求延期考慮這五宗申請，因為有關《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》的申述反對劃設申請地點所在的「非指定用途」地帶，而這些反對申述尚未經行政長官會同行政會議考慮。根據有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(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。

63. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這五宗申請作出決定，以待發展審批地區草圖呈交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議對草圖的申述作出最後決定。小組委員會同意，這些申請須在行政長官會同行政會議對草圖及相關的反對申述作出決定後提交小組委員會考慮。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/146 在劃為「露天貯物」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 91 號及第 94 號 A 分段餘段闢設臨時私人停車場停泊貨櫃車(包括輕型及重型貨車)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/146A 號)

64. 秘書報告，申請人在二零一一年十二月八日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有足夠時間與土地擁有人解決申請地點所涉的土地事宜。

65. 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。由於已給予申請人共四

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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陸國安先生和李潔德女士此時獲邀到席上。]

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-MUP/70 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺沙頭角公路大塘湖第46約地段第63號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/70 號)

[陳永堅先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

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

- (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——從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，申請地點的復耕潛力亦高。雖然擬議的發展項目跟周邊環境並非不相協調，但從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。根據在二零一零年拍下的航攝照片所見，本來覆蓋申請地點的樹木及其他植物已被移清，申請地點現時已成空地。在申請人提出這宗申請前，該處

現有的景觀資源已受到嚴重的干擾。批准這宗擬建小型屋宇的申請或會立下不良先例，令鄉村發展項目擴展至鄉村地帶以外的地方；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一名北區區議員的一份公眾意見書，表示支持這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員表示，一名區議員及一名大塘湖村的村代表支持這宗申請，因為該項建議可解決大塘湖村的土地問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署建議延期考慮這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於大塘湖村的「鄉村範圍」，而且大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。地政總署北區地政專員也不反對這宗申請，故可從寬考慮這宗申請；
 - (ii) 雖然從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇發展項目與周邊地區並非不相協調，而且申請地點附近先前也有三宗同類申請獲小組委員會批准。此外，預計擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、排水及環境造成嚴重的不良影響。相關的政府部門也沒有就這宗申請提出負面或反對意見；
 - (iii) 不過，根據在二零一零年拍下的航攝照片所見，申請地點當時長滿植物及樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並表示申請地點內的所有植物都已被清除，該處現時已成空地。在申請人提出這宗申請前，該處現有的景觀資源已受到嚴重的干擾。批准這宗申請或會立下不良先

例，令鄉村發展項目擴展至鄉村地帶以外的地方；

- (iv) 雖然擬建的小型屋宇大致符合「臨時準則」，但如有人蓄意破壞鄉郊及自然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展，當局認為不應鼓勵。二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號所述各項對付「先破壞，後建設」手法的擬議措施時，同意要採取措施對付這種手法，包括倘有初步證據顯示有違例的發展項目可能構成濫用規劃申請程序，則當局會延期對有關的規劃申請作出決定，以便對該懷疑違例的發展項目展開調查，從而決定是否以此理由拒絕該宗申請。為了讓當局有更多時間調查近日在所涉地點上所進行的地盤平整／清除植物工程，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以確定當中是否涉及任何或會構成濫用規劃申請程序的違例發展；
- (v) 規劃署的延期要求符合城市規劃委員會規劃指引「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)，因為該署需要多些時間調查這宗申請，亦非要求無限期延期，而且即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的要求，延期兩個月才就這宗申請作出決定，以待該署調查申請地點上的懷疑違例發展。小組委員會同意這宗申請須在收到規劃署所提交的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規劃署有兩個月時間準備將要提交的資料。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/371 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)及第 2195 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房(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)

簡介和提問部分

69. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的其中一名顧問 LLA 顧問有限公司有業務往來，故她已就這宗申請申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，故小組委員會同意她可留席。

70. 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) 闢設擬議的臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房(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的用途，預計環境會受到滋擾。民政事務總署北區民政事務專員表示，軍地的原居民代表反對這宗申請，理由是附近有一些寮屋住用構築物，批准這宗涉及闢設狗房及停泊小型貨車的申請，會在噪音、衛生和污水排放方面造成不良影響；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，他表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點大部分坐落在「露天貯物」地帶內(84%)，部分則位於顯示為「道路」的地方(16%)。在該「露天貯物」地帶內，擬議的貨倉發展項目屬於第一欄的用途，大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。土木工程拓展署表示，該處沒有進行道路工程項目的發展計劃，故批准這宗屬臨時性質的申請，應不會妨礙落實該顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向；
 - (ii) 申請所涉的發展項目與周邊的土地用途並非不相協調。申請所涉的狗房規模細小，亦只作私人用途。預計擬議的發展項目不會在交通、排水及景觀方面對周邊地區造成嚴重的不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有強烈的負面意見；
 - (iii) 雖然環保署署長不支持這宗申請，亦有區內人士反對這宗申請，但環保署署長過去三年亦沒有收到涉及申請地點環境方面的投訴，相關的政府部門(包括漁農自然護理署署長、水務署及渠務署)對這宗申請都沒有負面意見。此外，已建議在規劃許可加入附帶條件，規限營業時間，以解決環境方面的問題，亦建議加入指引性質的條款，告知申請人必須採取紓減環境影響的措施及遵守相關條例所載的法定要求；以及
 - (iv) 申請地點附近也有貨倉用途侵佔顯示為「道路」的地方的同類申請，該等申請先前獲小組委員會批准。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至早上八時在申請地點作業；
- (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作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)，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；
- (f) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)，設置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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人應向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把所建的構築物及非法佔用政府土地的情況正規化，但北區地政處不保證必會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，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短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 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》及相關規例的現有構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當行動；
 - (ii) 如狗房／儲物室由貨櫃改裝而成，則屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
 - (iii) 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。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。此外，申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為擬議發展項目闢設緊急車輛通道；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘不須呈交建築圖則，而申請地點內會搭建有蓋構築物，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處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬安裝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上述圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須按照已批准的建議設置消防裝置；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (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的標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守《公眾衛生(動物及禽鳥)條例》(第 139 章)、貓狗條例(第 167 章)、防止殘酷對待動物條例(第 169 章)及狂犬病條例(第 421 章)所載的法定要求；

- (g) 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通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承辦商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／其承辦商便須採取下列措施：
 - (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，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》；以及
- (i) 採取最新的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/761 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心地下 5A 鋪
經營商店及服務行業(油漆店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/761A 號)

74. 秘書報告，申請人在二零一一年十二月一日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間準備補充資料，以回應消防處處長所提出的意見。

75. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/769 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田落路下村
第 177 約地段第 304 號餘段(部分)
興建兩幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/769 號)

76. 秘書報告，規劃署要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以待地政總署沙田地政專員就有關地段的契約權益提供意見，有關意見對小組委員會考慮這宗申請至為重要。

77. 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，以待地政總署沙田地政專員提供意見。小組委員會同意，這宗申請須在收到地政總署沙田地政專員提供申請地點契約權益的意見當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/770 擬在劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶的沙田顯徑第 187 約的一塊政府土地
闢設公用事業設施裝置(減壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/770 號)

簡介和提問部分

78. 秘書報告，劉志宏博士就這宗申請申報利益，因為他現時與擁有申請人公司的恒基兆業地產有限公司有業務往來。小組委員會備悉劉博士此時已離席。

79. 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) 擬建的公用事業設施裝置(減壓站)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點有部分已鋪築地面，現有的六棵成齡樹需要移除。雖然申請人建議沿申請地點西面邊界種植窄窄的一排竹樹，但他認為這樣做不足以彌補申請地點所失去的景觀資源，而該排竹樹亦不足以作為擬議發展項目與毗鄰易受影響的設施(即顯徑邨)之間的屏障；
- (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，而民政事務總署沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 建議在申請地點設置減壓站，是為方便遷置現有的調壓站。申請地點附近有氣體管道、氣體管道維修站和鐵路路軌，擬設的減壓站

與這些土地用途並非不相協調。最接近申請地點顯徑邨住宅大廈位於申請地點以東約 40 米，與申請地點相隔一條通道和路堤，所以預期擬議發展項目對附近地區所造成的環境、視覺、交通和噪音影響極微。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出反對／意見。雖然申請地點位於沙田濾水廠的諮詢區內，而該濾水廠又是潛在危險設施，若要設置擬議的減壓站，必須向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會申請許可，但從氣體安全的角度而言，機電工程署署長對這宗申請並無意見；

- (ii) 關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心現有的樹木會被移除，以及擬議發展項目與顯徑邨之間沒有足夠屏障的問題，建議在規劃許可中加入申請人須提交美化環境建議的附帶條件，以解決這方面的問題。此外，亦建議加入指引性質的條款，告知申請人要盡量避免砍伐現有的樹木；
- (iii) 當局沒有收到區內人士及公眾反對擬議發展項目的意見。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 設置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

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

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 應盡量避免砍伐申請地點內的現有樹木；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員以下意見：
 - (i) 倘無可避免要砍樹，申請人須遵從地政總署轄下的地政處發出的作業備考第 7/2007 號有關申請砍樹的指引；以及
 - (ii) 倘城規會批准這宗申請，申請人須向地政總署申請修訂／撤銷或重批短期租約第 764 號。申請地點與短期租約第 764 號界線之間的空隙須予以調整。倘地政總署以業主身分酌情批准有關申請，或會附加該署認為合適的條件，包括規定申請人繳付租金；
- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，申請人須向地政總署提出申請修訂／撤銷或重批短期租約第 764 號，若該申請批准，政府作為業主，或會附加條款和條件；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在申請的發展項目施工期間，申請人須採取預防措施，防止砂礫或其他水泥物料流入現有的排水／排污系統；
- (e) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合遵守屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
 - (ii) 擬議的申請地點位於沙田瀘水廠的諮詢區內，而該瀘水廠是現有的潛在危險設施，若要進行擬議發展項目，必須向潛在危險設施

土地使用規劃和管制協調委員會申請許可；
以及

- (iii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，在申請的發展項目施工期間，申請人須採取預防措施，防止砂礫或其他水泥物料流入現有的排水／排污系統；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，倘申請地點成為批租的政府土地，擬在申請地點上進行的任何建築工程，須根據《建築物條例》提交屋宇署審批；以及
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，有六棵常見的樹會受擬議發展項目影響。申請人應避免現有樹木受到影響／盡可能把現有樹木受到的影響減至最少。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/439

擬在劃為「農業」地帶及「道路」的大埔林村沙壩村第 8 約多幅地段和毗連政府土地興建 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)連緊急車輛通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/439 號)

83. 秘書報告，申請人在二零一一年十二月五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間作準備，回應政府部門所提出的意見。

84. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/373 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第28約地段第99號B分段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/373 號)

簡介和提問部分

85. 秘書報告，鄭心怡女士就這宗申請申報利益，因為她與這宗申請的顧問之一陳達榮測量師行有限公司有工作關係。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。

86. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，擔心若批准這宗申請，很可能會導致「綠化地帶」進

一步受到小型屋宇發展項目侵佔，長此下去，山坡上滿布樹木的景觀會受到很大影響；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關的評估撮錄如下：

(i) 先前曾有另一名原居村民提出在申請地點所在的同一地段進行相同用途的申請(申請編號 A/NE-TK/260)，該宗申請於二零零八年九月五日在附有條件下獲批准。現在這宗申請基本上與先前那宗申請相同，自小組委員會於二零零八年考慮先前那宗申請以來，有關的規劃情況並沒有改變；

(ii) 雖然擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬建的小型屋宇符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「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；

(iii) 擬建的小型屋宇與現有的鄉村布局並非不協調。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請，擔心若批准這宗申請，會導致「綠化地帶」進一步受到小型屋宇發展項目侵佔，長此下去，山坡上滿布樹木的景觀會受到很大影響。鑑於申請地點沒有樹木，加上該處曾有一宗申請獲批准，而且附近也有若干同類申請獲批准，因此可從寬考慮這宗申請。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

所關注的問題，建議在規劃許可附加一項關於美化環境的條件，並告知申請人要避免干擾附近的樹木，確保不會對周邊地方造成負面影響；

- (iv) 沒有區內人士或公眾意見表示反對這宗申請。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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十二月十六日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。
- (b) 提交並落實排水建議，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) 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
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所提出的紓緩措施，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 避免干擾附近的樹木；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠，倘這宗申請獲批准，應在規劃

許可附加一項條件，要求申請人提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署的要求，以確保擬議的發展項目不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養有關排水系統；如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近現時也沒有公共污水收集系統，但待「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一二／一三年左右完成後，該處或會有排污設施可供接駁。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署的意見；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點接近陡峭山坡，符合須進行天然山坡災害研究的屏障準則。申請人須提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目的天然山坡災害，報告的主要內容須參照土力工程處發出的有關指引(文件附錄 VI)。申請人須視乎該檢討報告的結果，按需要進行天然山坡災害研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分。申請人須向地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，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；以及

- (e) 留意有關的規劃許可只批給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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/374 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣李屋
第26約地段第255號D分段及E分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/374 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點有部分空地，有部分則有約 40 棵樹。雖然這些樹是野生品種，價值不高，但合成一片林地，具有不錯的綠化效果。建造擬議的兩幢屋宇，會對現有的景觀特色和資源造成輕微干擾，使綠化地帶的景觀質素進一步下降，並破壞此地帶的完整。此外，擬建的兩幢小型屋宇差不多佔用整個申請地點，使該地點沒有足夠地方栽種植物美化環

境，無法補償失去的青蔥環境及紓減對景觀所造成的不良影響；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書，而民政事務總署大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士所提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 雖然擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬建的兩幢小型屋宇大致符合「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」），因為擬建兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 於「鄉村範圍」內，而且在有關鄉村的「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；

(ii) 擬建的兩幢小型屋宇與現有的鄉村布局並非不相協調。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」）對這宗申請沒有很大的意見。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，擔心現有景觀特色和資源會受到輕微干擾。基於申請地點現有的樹木只屬野生品種，而且在該區的另一「綠化地帶」內曾有 11 宗規劃申請，其涉地點的情況相似，但都獲小組委員會以同樣的理由批准，所以這次亦可以從寬考慮這宗申請；

(iii) 沒有區內人士或公眾意見表示反對這宗申請。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 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十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養。由於申請地點接近毗鄰的汀角路，他提醒申請人要自費實施紓減影響措施，以減低該公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有公共排水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長的要求，以確保發展項目不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養有關係統，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。申請地點附近現時也沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把必需的資料提交地政專員和／或建築事務監督審批；以及
- (f) 留意有關的規劃許可只批給這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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/510 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔錦山第 6 約地段第 1314 號 B 分段、第 1639 號及第 1934 號和毗連政府土地作機構用途(教育及體驗學習中心)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/510 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作機構用途(教育及體驗學習中心)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見—有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見書，來自大埔鄉事委員會／區內團體／組織，他們表示支持這宗申請，因為擬議的發展項目有助年青人培養正確的價值觀、促進社區和諧和提高市民的道德及個人素質；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，有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。根據規劃署的記錄，所涉的「鄉村式發展」地帶內尚缺 3.1 公頃的土地才足以應付附近錦山、石古壟、泮涌及泮涌新村的小型屋宇需求。不過，申請地點上現有的建築物所在之處屬新批約地段，並且位於石古壟的「鄉村範圍」外。由於申請地點屬於屋地類別，而擬議的發展項目又屬臨時性質，所以即使長遠而言申請地點可能會用來發展小型屋宇，該項目亦不會影響這個用途。因此，大埔地政專員對擬議的臨時機構用途亦沒有負面意見；
 - (ii) 擬議的教育及體驗學習中心會使用現時空置的校舍，與周邊的鄉郊布局亦非不相協調，亦不大可能會對周邊地區的交通、排水、環境、視覺及景觀造成不良影響。諮詢過的相關政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見；
 - (iii) 由大埔鄉事委員會、大埔七約鄉事委員會、大埔區居民協會、大埔商會有限公司及大埔聯誼總會提交的公眾意見書支持有關的建議。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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，至二零一六年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須自費實施紓減影響措施，以減低吐露港公路所造成的滋擾(例如噪音、塵埃等)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於文件第 8.1.7(b)及(c)段；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。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) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交法定圖則；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於文件第 8.1.11 段。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陸國安先生及李潔德女士出席會議，解答委員的提問。丁女士、陸先生和李女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及陳永榮先生 此時獲邀出席會議。]

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-PS/360 在劃為「康樂」地帶的
元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、
第 115 號餘段(部分)及第 203 號(部分)
臨時露天貯存建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/360 號)

簡介和提問部分

98. 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) 擬臨時露天貯存建築材料及機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦無接獲當區居民提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。有關評估撮載如下：
- (i) 擬議發展雖不符合「康樂」地帶的規劃意向，但僅屬臨時性質，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請地點並無已知的康樂發展建議；
 - (ii) 擬議的露天貯存建築材料及機械用途與毗連的露天貯物用途並非不相協調。申請人建議不在晚間時分作業，而且只會使用不超過 24 公噸的貨車。環境保護署(下稱「環保署」)署長認為擬議用途可予容忍，前提是在申請地點 100 米範圍內沒有民居，而申請地點上不會存放電器。規劃署建議訂定限制作業時間和車輛種類，以及禁止進行工場活動和存放電器的規劃許可附帶條件，以處理任何潛在的環境影響。申請人如沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人須落實由環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的消減環境影響措施，以期盡量減少可能對環境造成的影響；
 - (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請符合上述規劃指引的規定，因為申請地點先前曾就露天貯物用途(縱使性質不同)，以及同一用途獲批給規劃許可，而就上一項規劃許可附加的規劃許可附帶條件均已獲履行。此外，曾獲諮詢意見的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
 - (iv) 區內居民和市民均沒有對申請提出反對意見。

99. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點上存放電器(包括電腦部件和電視機)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點上進行拆卸、修理及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點上存放／操作 24 公噸以上的貨車、貨櫃車、貨櫃拖頭及拖架，以及重型吊臂車；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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星期內(即在二零一二年一月二十七日或之前)提供滅火筒，而有關設備須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議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(即在二零一二年九月十六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即事前未獲政府批准，不得於申請地點上搭建任何構築物。元朗地政處沒有就指定作附屬地盤辦公室及警衛室的構築物(經改裝貨櫃)給予許可。申請地點可經區內一條位於政府土地上的非正式路徑到達，而元朗地政專員不會在有關政府土地上進行維修保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須提出申請，以便為擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管。元朗地政專員會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，倘申請獲得批准，申請

人須履行元朗地政專員所施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 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／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會負責維修保養連接申請地點與天華路的通道；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程須符合《建築物條例》的規定，而申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。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》的構築物。當局日後可能採取執行管制行動，清拆所有違例工程；
- (f) 須留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置，就此，申請人須提交收納消防裝置建議的相關平面圖，以供消防處處長核准。申請人為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，須參考就易燃物品露天存放場(例如廢物回收用地)訂定的以下規定：
 - (i) 須提供由一個兩立方米消防水缸供水的經改裝喉轆系統。另須提供足夠的喉轆，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達每幢建築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則上標明；
 - (ii) 須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上標明；以及
 - (iii) 須按照英國標準 5839：第 1 部分：2002 + A2：2008 和消防處通函第 1/2009 號所載規定，為整幢建築物安裝火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警

報裝置。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置。

申請人爲擬議構築物擬訂消防裝置建議時，須參考有關的規定，即其他貯物區、開放式棚架或密封構築物的總樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上標明。此外，平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質；須依循就露天貯物用途擬定的良好作業指引；以及平面圖須標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人若擬申請豁免安裝上述若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；以及

- (g) 須採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的消滅環境影響措施，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/226 擬在劃爲「綠化地帶」的屯門順達街第 130 約地段第 2447 號 D 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/226 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留。根據所提供的資料以及二零零八年十二月二日及二零一一年一月十日拍攝的航攝照片，申請地點於二零零八年時空置和長有草木，但自那時起一直受到破壞。目前，申請地點上全部的草木已被清除，而整個地點亦已鋪築硬地面。原來的景觀特色及資源已有重大改變，並且受到嚴重破壞。擬議用途不符合綠化地帶的意向、性質和景觀特色。此外，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在「綠化地帶」內興建更多屋宇，這樣會令「綠化地帶」的景觀質素進一步下降，並損及該地帶的完整性；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲三份意見，其中兩份意見由順風圍兩名村代表及四名村民提交，以擬議發展會嚴重影響順風圍墓地環境為理由反對申請，而另一份意見則由順達街居民協會(Shun Tat Street Resident Association)提交，以多項理由反對申請，包括擬議發展與有關用途地帶不相協調，較宜改劃用途地帶；申請人沒有述明擬議用途；由於申請地點鄰近墓地，擬議屋宇因樓底高而可改建為靈灰安置所，而露天地方則可用作露天壁龕；並應進行交通、環境及土力工程影響可行性研究；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 擬議發展在規模和密度上與附近地區的特色並非不相協調，故能大體上符合城規會規劃指引編號 10。興建擬議新界豁免管制屋宇不會廣泛砍伐樹木或影響現有天然景致。預料擬議發展不會造成負面視覺影響。雖然規管申請地點「屋宇」部分(約 60.7 平方米)的發展條件未能確定，但申請地點部分範圍屬屋宇性質，可進行屋宇發展用途，故這宗申請可按特殊情況從寬考慮。此外，擬議新

界豁免管制屋宇的有蓋面積(60.7 平方米)與有關地段屬屋宇性質的部分範圍的面積相同。一如第 364 號公告所載，申請人亦已把擬議新界豁免管制屋宇的建築物高度修訂為 7.62 米（即 25 呎）。曾獲諮詢意見的相關政府部門對這宗申請所涉及的环境、排污、排水、供水及斜坡穩定問題沒有反對或負面意見；

- (ii) 擬議新界豁免管制屋宇與附近地區的用途並非不相協調。申請地點雖然鄰近一個已獲許可的墓地，但並無侵佔該墓地的範圍。民政事務總署屯門民政事務專員對這宗申請沒有意見，相關政府部門對這宗申請亦無反對或負面意見。當局建議訂定有關規劃許可附帶條件，以解決政府各部門在排水、消防安全及景觀方面所關注的技術問題；
- (iii) 公眾人士提交了三份反對這宗申請的意見。關於申請地點可能被濫用作靈灰安置所，應注意這宗申請擬作新界豁免管制屋宇而非靈灰安置所用途。小組委員會如果批給規劃許可，會按照所提交申請的內容批給規劃許可。申請地點上如有任何違例發展，規劃事務監督會採取規劃管制行動。地政總署屯門地政專員亦表示，倘地政處批准重建作新界豁免管制屋宇的申請，他會施加政府認為適當的條款及條件，包括最終獲得批准的建築物尺寸，以及禁止作墳墓／靈灰安置所用途。至於交通、環境及土力工程事宜，運輸署署長、環境保護署署長及土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請均沒有反對或負面意見。關於「風水」事宜，應告知申請人與相關村民及區內居民聯繫，以解決他們所關注的問題。

103. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

104. 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十二月十六日止；除非於上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求； 以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須留意地政總署屯門地政專員的意見，即倘批給規劃許可，地政處可考慮以原址換地方式在所涉地段興建新界豁免管制屋宇的重建申請。不過，重建申請不一定會獲得批准，而他不會對有關申請發表意見。他表示地政總署會以土地業權人身分，全權酌情考慮重建申請。倘重建申請獲得批准，申請人須履行政府認為適當的條款及條件，包括最終獲得批准的建築物尺寸，禁止作墳墓／靈灰安置用途，以及收取地價、行政費及其他相關費用；
- (b) 須留意環境保護署署長的意見，即申請地點所在地區並無公共污水渠可供直接接駁。就此，該署提醒申請人從申請地點排放的所有廢水，必須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (c) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責作出通道安排；

- (d) 須留意消防處處長的意見，即須依循由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》；
- (e) 須留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即除非申請人擬就地盤平整工程向地政總署署長申請豁免證明書，否則根據《建築物條例》的規定，申請人必須向屋宇署提交地盤平整圖，以供核准；
- (f) 須留意機電工程署署長的意見，即申請人／其承辦商須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／其承辦商須採取有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的具體措施；以及
- (g) 須與相關村民及區內居民聯繫，以解決他們所關注的問題。

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-MP/196 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔米埔村第 105 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/196 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。現將有關評估概述如下：
 - (i) 擬議組合式變壓站是主要的公用事業設施，為現有村落及米埔村日後的發展提供電力。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並不涉及小型屋宇申請。擬議組合式變壓站符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即配合村民需要和鄉村發展；
 - (ii) 擬議組合式變壓站符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B 的規定，即擬議發展不大可能對生態造成重大影響，而樓高一層的擬議組合式變壓站獲豁免進行生態影響評估；
 - (iii) 擬議組合式變壓站的規模相對細小，而且無須經常進行維修保養。因此，預計不會對附近地區的環境、交通及排水造成負面影響。擬議組合式變壓站與鄰近住宅發展及附近地區的其他發展並非不相協調，預計擬議發展不會對景觀造成重大影響；
 - (iv) 當局在過去三年並無接獲環境方面的投訴。環境保護署署長對申請沒有提出負面意見。獲諮詢的其他相關政府部門並無就申請提出意見或反對；

- (v) 當局並無就擬議發展接獲區內人士提出的反對和公眾意見。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 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十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於未撥用的政府土地。中華電力有限公司(下稱「中電」)須根據集體牌照機制(涵蓋面積在 12 平方米內的用地)向元朗地政處申請許可，以便興建和設置該組合式變壓站。為展開擬議工程，中電須向元朗地政處申請「挖掘准許證」。除非已獲發相關文件和許可，並已繳付所有訂明費用，否則不可展開任何工程；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須採取適當措施，避免擬議組合式變壓站造成噪音滋擾，例如使變壓站各孔口遠離易受噪音影響的地方。申請人須在組合式變壓站的施工和運作階段遵從《水污染

管制條例》的規定。申請地點如須排放污水，申請人須與環境保護署區域辦事處(北)聯絡；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議裝置不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有的河道、鄉村排水渠或溝渠造成負面影響。申請人／擁有人亦須自費妥善維修保養有關系統，倘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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點所在地區現時並無由渠務署總工程師／新界北負責維修保養的公共排污設施可供接駁。申請人應用地界線以外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須遵從《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，分別為擬議建築物提供進出途徑和緊急車輛通道。若擬進行任何新工程(包括組合式變壓站構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供審批。在申請人正式提交建築圖則後，該署會詳細審核圖則；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則和由相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段)，並須負責

私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署的標準；以及

- (g) 留意衛生署署長的意見，即世界衛生組織(下稱「世衛」)認為遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)至為重要。如遵守該指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重負面影響。世衛亦鼓勵在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在擬議組合式變壓站啓用後，項目擁有人或作為監管機構的機電工程署宜核實是否確有遵守防護委員會的指引。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/407 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/352)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/407 號)

[陳永堅先生及馬詠璋女士此時離席。]

簡介和提問部分

110. 秘書報告，鄭心怡女士已就這宗申請申報利益，因為她與宏基測量師行有限公司(這宗申請的顧問之一)有業務往

來。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。

111. 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) 為批給作臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/352)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」)表示於二零零八年接獲一宗有關申請地點造成空氣污染的投訴。該個案涉及有人在申請地點附近露天焚燒物品，但當局未能找出肇事者。他表示申請人須遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並沒有接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點位於「未決定用途」地帶，落馬洲河套地區研究現正覆檢該地帶日後的土地用途。由於申請的用途屬臨時性質(為期三年)，批准申請不會妨礙落實「未決定用途」地帶日後的土地用途；
 - (ii) 這宗申請旨在為規劃許可(申請編號 A/YL-ST/352)續期三年以作相同用途，而申請事項符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，因為自當局批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大改變、相關政府部門沒有對申請提

出負面意見、預計為規劃許可續期不會對規劃情況造成負面影響、申請人已履行先前獲批准的申請的所有附加條件、所申請的三年許可期與先前的申請相同，以及再次把申請地點用作臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)不會妨礙落實「未決定用途」地帶的規劃意向；

- (iii) 臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)並不涉及重型車輛，因此與鄰近環境並非不相協調；
- (iv) 雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所述的濕地緩衝區內，但該指引也指明作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估。漁農自然護理署署長對申請沒有強烈意見。最接近的魚塘位於申請地點東南面約 99 米，與申請地點被一段落馬洲路分隔。申請地點的發展項目不大可能對場外的魚塘造成嚴重負面的干擾；
- (v) 申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於新田的中港直通巴士總站及落馬洲管制站附近。擬議用途可應付區內村民／居民及跨境旅客對泊車位的部分需求。有關政府部門沒有對申請提出負面意見，預計申請的用途也不會對附近地區的環境、交通及基建設施造成負面影響；
- (vi) 雖然當局於二零零八年接獲一宗有關在申請地點附近露天焚燒而造成空氣污染的投訴，但環保署署長表示當局未能確定肇事者，亦沒有接獲區內人士以環境理由反對這宗申請。為減低對附近環境可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制使用申請地點的車輛種類及在申請地點進行的活動，以及規定申請人須保養申請地點已鋪築的地面和已搭建的邊界圍欄。另外亦建議附加規劃許可附帶條件，以符合相關部門提出的技術

要求。如沒有履行任何規劃許可附帶條件，當局會撤銷規劃許可，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人應遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；

- (vii) 區內人士沒有對擬議發展提出反對，公眾也沒有就擬議發展提出意見。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年一月二十四日至二零一五年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 必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，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (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、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上已鋪築的地面和已搭建的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時連接落馬洲路的車輛進出通道必須時刻妥為保養，而有關情況必須符合運輸署署長的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年七月二十三日或之前)提交排水竣工圖和切面圖及現有排水設施的照片記錄，而有關資料必須符合渠務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(即二零一二年七月二十三日或之前)提交保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，保護樹木的建議必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一二年十月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年七月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，消防裝置建議必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一二年十月二十三日或之前)落實，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遵守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；

- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

114. 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有關這項臨時發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包含的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條款，規定未經政府批准，不得搭建任何構築物。此外，申請地點範圍內可能已建有與鄰近工程有關的構築物。元朗地政處已收到並着手處理有關佔用申請地點內的政府土地的短期租約申請。東面界線以外的政府土地可能已被佔用。申請人應核實申請地點的界線。申請地點的通道直接連接落馬洲路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。即使這宗規劃申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須妥善保養現時沿申請地點邊界而設的圍欄和美化環境的植物，並須確保擬議發展不會侵佔附近位於申請地點西北面的密林區，以及不會對該處的樹木造成影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的詳細意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的詳細意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應參考下列規定：凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須注意：(i) 有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及(ii)擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人若擬申請豁免設置上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長的詳細意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII。

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-HT/758 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 797 號餘段(部分)、

第 799 號(部分)、第 800 號(部分)及第 801 號(部分)，以及第 129 約地段第 3299 號餘段(部分)、第 3300 號(部分)、第 3301 號、第 3302 號(部分)、第 3316 號(部分)、第 3317 號(部分)、第 3323 號 A 分段(部分)、第 3324 號 A 分段、第 3324 號 B 分段、第 3325 號(部分)及第 3326 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(存放紙張)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/758 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(存放紙張)(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」)表示二零一零年九月有兩宗針對申請地點的抽氣扇發出噪音的投訴。有關投訴證明屬實。有關的抽氣扇其後被關掉並拆除。她不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的距離不足 10 米)及通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局並無接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估內容撮載如下：

- (i) 申請用途與該「綜合發展區」地帶內的附近用途並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃以落實有關地帶所指定的用途；
- (ii) 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。雖然二零一零年有兩宗針對申請地點而又證明屬實的噪音投訴，但申請人其後已解決有關問題。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，限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。倘不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督可就申請地點的違例發展採取執行管制行動。須告知申請人，申請地點如在規劃許可有效期內涉及任何證明屬實的環境投訴，則再提交的申請或許不會獲小組委員會從優考慮。申請人須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》，以盡量減低對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (iii) 其他獲諮詢的有關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。從景觀規劃的角度而言，當局也沒有接獲負面意見。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決有關提交及落實消防裝置及車輛進出通道建議，以及落實獲接受的美化環境及保護樹木建議的技術規定。由於在申請地點北面界線發現申請地點與目前築起圍欄的範圍有輕微出入，因此建議附加有關設置圍欄的規劃許可附加條件；
- (iv) 小組委員會曾於二零零八年批准由同一申請人就相同的貨倉用途提交的先前申請(A/YL-HT/563)。自先前的申請獲批給規

劃許可以來，規劃情況沒有重大改變。申請人也已妥為履行對上一宗申請的所有規劃許可附帶條件。與對上一宗申請比較，目前的申請涉及面積較小的地點及增設一個構築物(+612.5 平方米)。有關這方面，地政總署元朗地政專員、屋宇署總屋宇測量師／新界西及消防處處長對這宗申請沒有提出負面的意見。因應區內對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會最近曾批准在同一「綜合發展區」地帶作同類臨時露天貯物及貨倉用途的同類申請。由於申請地點與該等同類申請的地點十分接近，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；

- (v) 當局沒有就這宗申請接獲區內人士的反對或公眾意見。

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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期，以及星期六下午一時後在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓實、拆裝、重新包裝和工場活動；

- (d) 在規劃許可的有效期內，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放／傾倒物料及停泊車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施(根據申請編號 A/YL-HT/563 提供)必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月十六日或之前)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) 就上文(g)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年九月十六日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月十六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年九月十六日或之前)設置車輛進出通道，而有關情況必須符合路政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(即二零一二年六月十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，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(即二零一二年九月十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，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(即在二零一二年六月十六日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況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) 須待規劃許可續期後，申請地點才能續作申請的用途；
- (b) 申請地點如在規劃許可有效期內涉及任何證明屬實的環境投訴，則再提交的申請或不會獲小組委員會從優考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署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，該租契訂有限制，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物，以及如需佔用第 129 約地段第 3325 號附近的一小塊政府土地，須向他提出申請。他會恢復處理短期豁免書申請，以便准許在有關地段上搭建構築物。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。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，包括繳付地價或費用。前往申請地點須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL 825)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」。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢總工程師／土地工程的意見。他不保證會就由屏廈路通往申請地點的通道批予通行權；

- (e) 依循環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (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道路／小路／路徑所在土地的類別，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，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於屏廈路的出入口關設車輛進出通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公用道路及排水渠；
- (h) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載消防處處長的意見，以及向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制訂詳細的消防安全規定。有關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。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建

物政策採取執行管制行動，以清拆申請地點上的違例建築工程。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》的現有建築工程或違例建築工程。在申請地點展開所有新建築工程前，必須先獲得建築事務監督的批准及同意。申請人必須根據《建築物條例》的規定，委任一名認可人士統籌擬議建築工程。臨時的貯物貨倉、門廊及地盤辦公室均屬臨時建築物，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。

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-LFS/230 擬在劃為「康樂」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 1768 號(部分)
臨時露天存放廢金屬、廢塑膠及舊電單車
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/230 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) 擬臨時露天存放廢金屬、廢塑膠及舊電單車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年沒有接獲針對申請地點的污染投訴。然而，她不支持這宗申請，因為有易受影響用途(民居)在申請地點附近(最接近的民居距離約 15 米)及通道(深灣路)一帶，預期會出現環境滋擾；
 - (ii) 運輸署署長表示長逾十米的車輛不得使用深灣路與流浮山道交界處以北的一段深灣路。批准申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對附近道路網絡的交通造成負面影響；
 - (iii) 從景觀規劃的角度考慮，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，原因是擬議臨時用途與「康樂」地帶的規劃用途不相協調。批准申請會立下不良先例，鼓勵在「康樂」地帶實施更多臨時露天貯物用途。
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲三份反對申請的公眾意見書，意見書分別由一名元朗區議員、一名村民及創建香港提交。該名元朗區議員反對申請，理由是申請用途不符合有關地帶的用途，而且會對附近居民產生噪音滋擾和造成土地污染。一名村民反對申請，理由是有關通道是單線單程行車，這條狹窄的通道不宜供行人及貨車使用，貨車會損毀該通道，而且上落貨活動會產生噪音、塵埃和環境影響。創建香港認為把申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且不符合該區的規劃意向，使土地質素因土地用途欠缺效益而下降，並立下不良先例，令鄉郊環境的質素進一步下降。創建香港認為如批准申請，應訂定附帶條件，規定申請人提交有關優質的美化環境措施及為發展項目與毗鄰公眾範圍的接界作出完善設計(包括採用圍欄後移的周邊設計及關設綠化緩衝區)的計劃供城規會審批，以減少發展項目所造成的破壞；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。有關評估撮述如下：
- (i) 申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請用途與申請地點附近的民居不相協調。就這問題而論，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近及有關通道一帶有易受影響用途(民居)，預計會出現環境滋擾。雖然在同一「康樂」地帶內，申請地點附近有其他同類的露天貯物用途，但全部均屬近期的涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動；
 - (iii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，原因是申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的許可；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；以及申請用途對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響；
 - (iv) 倘批准這宗申請，將會立下不良先例，鼓勵提出在同一「康樂」地帶內的這個偏遠範圍進行同類發展的其他申請。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。拒絕申請符合小組委員會／城規會先前的決定；以及
 - (v) 當局收到三份反對申請的意見書，理由是有關發展會破壞環境；違反「康樂」地帶的規劃意向；造成環境影響／滋擾和土地污染；有關通道不適宜貨車行駛；以及批准申請會產生不良先例效應，使鄉郊環境的質素進一步下降。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點附近的民居不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點先前並無獲批給規劃許可；相關政府部門對環境、交通及景觀問題提出了負面意見；以及擬議發展對附近地區的環境、交通和景觀造成負面影響。

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-LFS/231 擬在劃為「綠化地帶」、
「住宅(丙類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 2853 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/231 號)

簡介和提問部分

122. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 元朗地政專員表示，申請地點並非位於新慶村、牛礮及沙江圍的「鄉村範圍」。由於申請地點在認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，他不會考慮這宗小型屋宇申請；以及
 - (ii) 總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，反對這宗申請，因為申請地點草木繁茂，預料須為擬議小型屋宇發展砍伐樹木。不過，申請人沒有就地盤平整工程，以及工程對現有樹木的影響提供資料。擬議小型屋宇也不符合「綠化地帶」的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，從而鼓勵在「綠化地帶」內興建更多屋宇，令地帶環境進一步惡化，這樣會損害「綠化地帶」的完整性，以致未能充當有效的綠化緩衝區；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，因為該區的交通狀況和現有行人設施，以及區內現有的排水排污系統，特別是雨季時分整體的排水功能會受到負面影響，令水浸風險增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 申請地點位於沙江圍村／沙江圍仔村東緣，其中 83% 的面積坐落於「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理

環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離這規劃意向。城規會規劃指引編號 10 訂明，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，而進行任何擬議發展不得廣泛砍伐現有天然樹木或影響現有天然景致。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言，反對進行擬議發展，因為申請書內沒有提供資料，證明擬議發展不會對現有樹木和附近地區的景觀造成負面影響；

- (ii) 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，因為申請地點大部分範圍(93%)及全部三幢擬議小型屋宇的整體覆蓋範圍均位於沙江圍、牛礮及新慶村的「鄉村式發展」地帶外。元朗地政專員表示，由於申請地點在認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，地政處不會考慮這宗小型屋宇申請；
- (iii) 按照規劃署最近進行的評估，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有約 15.8 公頃土地可作小型屋宇發展。雖然該「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付以小型屋宇 10 年需求預測為依據的小型屋宇發展需求，但該 15.8 公頃土地足以應付尚未處理的 85 宗小型屋宇申請和在不久將來進行的其他小型屋宇發展的需要。由於該「鄉村式發展」地帶仍可提供頗多土地作小型屋宇發展，故宜採取較審慎的做法，讓小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。就此，申請人沒有說明何以在「鄉村式發展」地帶內無法提供合適用地作小型屋宇發展；

- (iv) 城規會／小組委員會曾拒絕同一「綠化地帶」內全部 10 宗同類的申請。拒絕這宗申請符合城規會／小組委員會先前的決定。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘同類發展進一步侵佔區內長有繁茂樹木的土地，會造成負面累積影響；以及
- (v) 當局接獲一份以負面交通、排水及排污影響為理由反對申請的公眾意見。

123. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

124. 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。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，而進行擬議發展會廣泛砍伐現有天然樹木和影響現有天然景致；以及
- (c) 由於有關「鄉村式發展」地帶內仍有超過 15 公頃土地可用作小型屋宇發展，申請人未能說明何以在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內無法提供合適用地作擬議發展之用。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地

運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。

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-KTN/366 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 202 號餘段(部分)及第 203 號餘段(部分)作臨時「露天存放建築材料及機械」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/337)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/366 號)

簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「露天存放建築材料及機械」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/337)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」)表示過去三年，並無接獲涉及申請地點的環境投訴。不過，他不支持這宗申請，因為申請地點南面和東南面及附近有易受影響的用途(即申請地點附近有住用構築物，最接近的在 10 米以外)，預料會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為擬議臨時停車場可予容忍兩年。有關評估撮載如下：

(i) 發展與附近的土地用途並非不相協調。申請地點涉及先前批出的九項規劃許可，所涉及的申請用途與這宗申請的用途相同。就對上一宗申請(編號 A/YL-KTN/337)附加的規劃許可附帶條件已全部妥為履行。由於規劃情況自批出上次許可後沒有顯著改變，批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。為申請批給臨時許可不會影響「未決定用途」地帶的長遠用途；

(ii) 這宗為許可續期的申請大體上符合城規會規劃指引編號 13E 和 34B 的規定。除環保署署長外，相關政府部門沒有提出負面意見，而在法定公布期內亦無接獲區內人士提出的反對意見。雖然環保署署長認為申請地點南面和東南面及附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾，故不支持這宗申請，但有關發展規模相對較小，而環保署署長在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議訂定限制作業時間及車輛和活動種類的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注的問題，即有關臨時用途可能造成滋擾。申請人如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會被撤銷，而規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人亦須遵循《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以緩減發展所造成的任何潛在影響；

(iii) 城規會已根據申請編號 A/YL-KTN/319 批准在申請地點東鄰興建擬議住宅發展附連商業設施，並提供一塊政府、機構或社區用地。由於該項目將於約一兩年內開始入伙，城規會可批給為期兩年的較短許可期，而非

如申請人所要求為期三年，以監察申請地點的情況。不過，由於該區有越多越多的民居，臨時露天貯物用途日後會與周圍環境不相協調，故應逐步淘汰。當局應建議申請人物色另一地點作申請用途；

- (iv) 當局沒有接獲區內人士及公眾就擬議發展提出的反對意見。

126. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一一年十二月十九日至二零一三年十二月十八日止，而非如申請人所要求為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午八時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，均不得於申請地點上停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和美化環境植物須時刻加以護理；

- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/337 落實提供的現有排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個月內(即在二零一二年六月十八日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個星期內(即在二零一二年一月二十九日或之前)提供滅火器，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個月內(即在二零一二年六月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在獲續期的規劃許可開始生效當日起計九個月內(即在二零一二年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關裝置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)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

128. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點其他相關的擁有人解決這項發展所涉及的土地問題；
- (b) 批給為期兩年的較短許可期，是考慮到申請地點東面毗鄰一個已獲批准的住宅發展項目，有必要監察相關的情況。申請人宜把有關用途遷往較合適的地點；
- (c) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地，而有關租契訂有限制條文，規定事先未經政府批准，不得在土地上搭建任何構築物。元朗地政處並無就搭建構築物批給許可。申請地點可由錦田公路經私人土地和政府土地直達。地政總署不會在有關政府土地上進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署所施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 須採取由環境保護署署長(下稱「環保署署長」)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》所建議的緩減環境影響措施，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 須留意環保署署長的意見，即如申請地點須排放污水，申請人須根據《水污染管制條例》的規定，向環保署區域辦事處(北)申領排放牌照；
- (f) 須留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道接駁至公共道路網，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 須留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不會負責維修保養連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (h) 須留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(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)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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，須與電力供應商聯絡，倘有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (i) 須留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點靠近水道，故應採取適當的措施，避免作業時污染水道；
- (j) 須留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的相關平面圖，以供核准。平面圖須按比例繪畫和註明尺寸及佔用性質，並須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，須依循有關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 所載就露天貯存用地訂定的規定和良好作業指引。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。關於安裝滅火器，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供核准；以及

- (k) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的構築物。當局日後可能採取執行管制行動，清拆所有違例建築工程。

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-KTN/367 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦田公路第 110 約
地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)
臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/367 號)

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(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」)表示過去三年並無接獲有關環境的投訴。然而，他不支持這宗申請，因為申請地點北面約五米外有易受影響的用途(一幢民居)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期並沒有接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 有關發展與附近土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時許可(為期三年)，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃以落實有關分區計劃大綱圖上所劃定的用途；
 - (ii) 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為自二零零三年以來，申請地點曾獲批准作露天存放輕型貨車用途。雖然小組委員會最近拒絕了申請地點西面的同類申請，但該兩宗同類申請先前並無獲准作臨時露天貯物用途。申請人已履行對上一次規劃許可有關消防安全的規劃許可附帶條件。由於申請人已證明確曾盡力履行規劃許可附帶條件，而且除環保署署長外，有關政府部門均沒有就申請提出負面意見，因此可從寬考慮這宗申請；
 - (iii) 雖然環保署署長因申請地點北面五米外有易受影響的用途(一幢民居)，以及預計會出現環境滋擾而不支持申請，但當局在法定公布期內並無接獲區內人士提出的反對，而且環保署署長在過去三年也沒有接獲有關環境的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，即臨時用途可能會產生滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，就運作時間、車輛及活動類別施加限制。申請人若未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會遭撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。申請人須採取《處理臨時用途及露天貯

存用地的環境問題作業指引》所載的措施，以減少任何可能造成的滋擾。另外也建議附加相關的規劃許可附帶條件，以符合運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及消防處處長所提出的技術要求；以及

- (iv) 區內人士沒有對擬議發展提出反對，公眾也沒有就議發展提出意見。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七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，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖頭／拖架不得停泊／存放於申請地點或進出申請地點；
- (d) 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、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛不得掉頭進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，現有車輛進出通道須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月十六日或之前)提交現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年一月二十七日或之前)設置滅火筒，而有情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月十六日或之前)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；
- (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(即二零一二年九月十六日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

132. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點繼續進行申請的用途；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包含的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條款，規定未經政府批准，不得搭建任何構築物。短期豁免書第 1946 號准許在地段第 666 號 B 分段搭建覆蓋面積不超過 320 平方米、高度不超過 6.1 米的構築物，用作籐製家私店。倘發現違反短期豁免書所訂明的條件，地政總署保留權利採取適當行動。申請地點可經政府土地直接通往錦田公路。地政總署不會為這塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人需向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建附加／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。有關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。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免提供若干消防處規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。消防處在收到正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防規定。此外，經考慮有關的露天貯物用途的性質後，申請人須為擬議發展提供滅火筒。在這方面，申請人須把有效的消防證書 (FS251) 提交消防處審批；以及

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物必須移走，而所有建築工程亦須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名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執法行動，清拆所有違例工程。

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-KTN/368 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田高埔村第 103 約
地段第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)
關設臨時食肆(露天座位)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/368 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時食肆(露天座位)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期並沒有接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議用途只是略為擴展一幢小型屋宇地面一層的現有食肆，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要作村屋發展，而且在新界豁免管制屋宇的地面一層的商業用途列為經常准許的用途，以配合村民的需要。擬議用途與附近的民居／村屋的土地用途並非不相協調。擬議用途會為現有食肆提供額外地方，接待在區內工作和居住的人士。由於這宗申請的規模細小和屬臨時性質，因此不會對附近的居民造成嚴重影響；
- (ii) 有關城規會規劃指引編號 15A 所載的相關評估準則方面，規劃署備悉擬議露天座位位於住宅羣的邊緣，從錦田公路前往十分方便。擬議露天座位位處平台範圍而不是行人路，因此不大可能影響行人流通。此外，擬議露天座位對附近地區的交通、渠務、污水排放及環境構成負面影響的機會不大，而且獲徵詢意見的相關政府部門也沒有對申請提出負面意見；
- (iii) 建議附加規劃許可附帶條件以限制作業時間，以免擬議發展產生任何環境滋擾。申請人若未能履行規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可會遭撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。申請人須遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓減環境影響措施，以減低任何可能造成的滋擾。另外也建議附加適當的規劃許可附帶條件，以符合渠務署總工程師／新界北所述的技術要求。有關發展亦須符合發牌當局(即食物環境衛生署署長)就申請牌照而訂定的所有相關環境衛生規定；

- (iv) 當局沒有就擬議發展接獲區內人士的反對及公眾意見。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。

136. 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，須事先取得規劃許可；

- (b) 留意地政總署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，而租契訂有限制條款，規定未經政府批准，不得搭建任何構築物。除了透過建築許可證編號 BL7874 批准在毗連用地搭建的一幢小型屋宇外，元朗地政處並無批准搭建任何構築物。申請地點可經政府土地及私人土地前往錦田公路，但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。有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一塊狹長土地接駁至公共道路網，但該塊狹長土地並非由運輸署管理。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；
- (d) 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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如擬議用途須獲發牌，則須提醒申請人，申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能訂定的其他相關規定；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即如其他有關政府部門及地區人士沒有提出反對，該署會發出規管提供露天座位的規定及條件，以便申請人有所依循；以及
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道並非／不應由路政署負責保養維修。

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-KTS/552 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田南第106約地段第1993號(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/552 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 12 份由區內村民及大窩村和元崗新村的村代表提交的意見。所有提意見人均反對／強烈反對有關申請，理由是擬議發展的位置接近其家族物業，會對環境、生態及健康造成負面影響，並且污染水質及產生廢氣。批准這宗申請也會立下不良規劃先例，而且也不符合規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 設置擬議電力支站是爲了向附近日後 47 個農地住用構築物提供所需電力供應。有關發

展的規模細小，與附近地區並非不相協調。漁農自然護理署署長認為擬議電力支站為該區的農業發展提供支援，因此對這宗申請沒有負面意見。由於電力支站為農業用途提供必需的支援，因此符合「農業」地帶的規劃意向；

- (ii) 獲諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。建議附加關於提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以進行環境美化，遮擋擬議電力支站，使之與周邊的地方分隔開來，藉此盡量減低擬議電力支站對周圍環境可能造成的景觀和視覺影響。另建議附加相關規劃許可附帶條件，以處理消防處處長所提出的技術要求；
- (iii) 在法定公布期內，當局收到 12 份區內人士對這宗申請提出的反對。為此，該署備悉申請地點東南面的臨時住用構築物／住宅主要用作公用農地，而擬議發展會與位於申請地點西北面及西南面最接近的住用構築物／住宅保持 35 米的距離。相關部門（包括環境保護署署長、機電工程署署長、漁農自然護理署署長、水務署總工程師／發展(2)及衛生署署長）從環境、生態、供水、安全及健康的角度而言，均對這宗申請沒有負面意見。批准闢設電力支站不大可能立下不良規劃先例，而且也符合「農業」地帶的規劃意向。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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十二月十六日止。除非在該日

期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，遮擋擬議發展，使之與周邊的地方分隔開來，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括作電力支站的舊批農地。由申請地點可經政府土地及私人土地前往錦上路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。申請人須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把違規情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘有關申請獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即由於申請地點附近現時有一些樹木，申請人在進行裝置時須採取預防措施，保護樹木免被破壞。建議在適當的情況下在擬議發展周圍栽種植物美化環境，以提高樹木的屏障和綠化效果；
- (d) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，只要遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極

低頻電磁場，不會受到嚴重的負面影響。世衛亦鼓勵在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施建造期間，應探討有何低成本的方法，減少接觸到輻射的機會。在電力支站於二零一二年啓用後，出資策動工程的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力設施確實符合防護委員會的指引；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關發展不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有設施造成任何負面的影響。申請人也必須就於其地段界線以外進行的任何工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給擬議發展，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。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (g) 留意消防處處長的意見，即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介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點必須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，必須提供緊急車輛通道。由於申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此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。申請人倘擬進行任何新的工程(包括搭建電力支站構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/630 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2831 號、第 2832 號、第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、第 2839 號、第 2840 號、第 2841 號、第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)、第 2846 號(部分)、第 2847 號、第 2848 號、第 2849 號 A 分段、第 2849 號 B 分段(部分)、第 2849 號 C 分段(部分)、第 2850 號(部分)、第 2853 號(部分)、第 2855 號 A 分段(部分)及第 2855 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/630 號)

141. 秘書報告說，申請人於二零一一年十二月十三日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有足夠時間就這宗申請的排水和消防問題擬備補充資料。

142. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/631 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉橫台山第 114 約地段第 357 號及
第 362 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放待售車輛(私家車及客貨車)
連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/631 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放待售車輛(私家車及客貨車)連附屬辦公室，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，過去三年來並無接獲涉及申請地點的環境投訴。然而，他並不支持這宗申請，因為申請地點北鄰(約兩米外)和附近有易受影響的用途(即民居)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦無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，認為擬議臨時用途可予容忍三年，有關評估撮述如下：
 - (i) 有關發展與毗連夾雜露天貯物場、工場、貨倉、農地和零散民居的用途並非不相協調。

申請地點直接毗連錦田公路，交通方便。由於該「住宅(丁類)」地帶沒有已知的永久住宅發展計劃，當局可考慮申請地點在這個過渡期的適當用途。為這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實這個地帶的長遠規劃意向；

- (ii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 3 類地區，而有關發展亦大致符合該規劃指引，即申請地點自一九九九年曾獲批准進行類似用途，而且相關政府部門(環保署署長除外)並無提出負面意見，當局亦無接獲區內人士的反對意見。由於小組委員會先前曾批給規劃許可，而且自批給上一次規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，小組委員會可從寬考慮這宗申請；
- (iii) 雖然環保署署長因為申請地點北鄰(約兩米外)和附近有易受影響的用途(即民居)，預計會出現環境滋擾而不支持這宗申請，但當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對，環保署署長在過去三年來亦無接獲任何環境投訴。建議附加規劃許可附帶條件，限制申請用途的作業時間和禁止重型貨車及與工場有關的活動，以解決可能出現的環境問題。如沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷，而規劃事務監督亦會就申請地點上的違例發展採取執行管制行動。當局亦會告知申請人須遵照環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減輕任何可能造成的影響。另外，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以符合運輸署署長、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的技術規定；
- (iv) 當局並無接獲區內人士針對擬議發展提出的反對和公眾針對擬議發展提出的意見。

144. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六晚上八時後和平日晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭轉入或離開申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放已拆解的汽車和廢料；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有車輛進出通道；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月十六日或之前)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三個月內(即在二零一二年三月十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年六月十六日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年一月二十七日或之前)提供滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月十六日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行附帶條件的進度。申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是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，不得搭建構築物。在申請地點作辦公室、洗手間和停車場的特定構築物並沒有獲得批准。申請地點可由錦田公路經私人土地和政府土地前往。地政總署不會爲這塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須向地政總署申請，以獲准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管，而地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。申請如獲批准，申請人須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (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，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。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 根據環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，採取紓緩環境影響措施以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。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。就這宗申請擬備消防裝置建議時，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，必須根據佔用性質，提供所需的經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免提供若干消防處訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮。此外，考慮到有關露天貯物用途的性質(即回收場)，申請人必須就擬議發展提供滅火筒。在這方面，申請人必須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供批核；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局接納申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/294 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗白沙村僑興路第119約
地段第1562號A分段第15小分段B分段及
第1562號A分段第15小分段C分段
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)
及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/294 號)

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——相關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，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 設置擬議電力變壓站是爲了向該區約 28 幢小型屋宇提供足夠而可靠的電力供應。由於電力變壓站爲鄉村式發展提供支援，因此符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關發展的規模細小，與附近主要具鄉郊特色的環境並非不相協調。爲建造擬議的電力變壓站而擬在申請地點內挖土 1.5 米，亦屬合理，並非過量；

- (ii) 獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為擬議發展不大可能會對附近地區的環境造成負面影響。由於有關發展不會影響任何現有樹木，故漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從自然保育和景觀規劃的角度而言，對這宗申請沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，規定提交和落實美化環境建議及滅火水源和消防裝置建議，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所提出的技術要求；以及
- (iii) 沒有接獲區內人士對擬議發展提出反對，也沒有接獲公眾意見。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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十二月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人及政府土地的佔用人須向地政處提出申請，以便把申請地點的違規情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘有關申請獲得批

准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。如須在政府土地進行挖土工程，須事先獲地政處及其他相關部門批准。此外，申請地點可由僑興路經一小段政府土地前往，而有關通道也可通往毗鄰申請地點的私人地段。地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予前往申請地點的通行權；

- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即由於組合式變壓站旨在向有關地點附近的用戶供電，因此相關的電力需求應盡量由最接近的電力支站應付；
- (d) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)尤為重要。只要遵守有關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，不會受到嚴重的負面影響。世衛亦鼓勵在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施建造期間，應探討有何低成本的方法，減少接觸到輻射的機會。擬議電力變壓站啓用後，出資策動工程的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力設施確實符合防護委員會的指引；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即在施工期間，申請人須採用良好的地盤施工方法，避免影響申請地點附近的現有樹木；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在可行情況下建議在電力變壓站附近栽種植物美化環境，以改善樹木的屏障和綠化效果；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排

放點。有關發展不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有排水設施造成任何負面影響。申請人須就於地段界線以外進行的任何渠務工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；

- (h) 留意消防處處長的意見，即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介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議電力變壓站構築物視為須事先獲建築事務監督批准及同意的建築物，申請人須就佔用和使用有關構築物申請佔用許可證。擬議私人電力組合式變壓站及在申請地點就建造深 1.5 米的電纜槽而進行的挖土工程受《建築物條例》管制。在申請地點進行任何新的建築工程前，須事先獲建築事務監督批准及同意，否則便屬違例建築工程。申請人必須按照《建築物條例》的規定，委任一名認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點必須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，必須提供緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。在任何擬議新工程(包括任何臨時構築物及挖土工程)正式提交後，當局會根據《建築物條例》進行詳細審議。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/295 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 117 約地段第 1024 號(部分)及
第 1025 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/295 號)

簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。然而，他不支持這宗申請，理由是申請地點北面及附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點具有復耕潛力，因此不贊成把申請地點用作臨時貨倉存放建築材料的擬議用途；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。該名區議員反對申請，因為他認為前往申請地點的通道十分狹窄，不適宜重型車輛使用。此外，重型車輛出入會產生噪音及塵埃，對通道沿路的居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所述的評估不支持申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議貨倉並不符合「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，以及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。在這方面，從農業角度而言，漁護

署署長認為申請地點具有復耕潛力，因此不贊成這宗申請。申請書內並無提出有力的規劃理據，足以令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展與附近的住宅及農業用途不相協調。雖然申請地點附近設有貨倉及露天貯物場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對有關發展採取執行管制行動。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點北面及附近有易受影響的住宅用途(最接近的位於西北面約 40 米外)，預計會出現環境滋擾；
- (iii) 同一「農業」地帶過往從未有臨時貨倉或貯物用途獲批給規劃許可。先前一宗同類的貨倉用途申請於二零零八年被小組委員會拒絕，自此以後，規劃情況沒有改變，因此，拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請擴散入「農業」地帶內，導致附近一帶的鄉郊環境質素下降；以及
- (iv) 有一份公眾意見因交通及環境理由反對這宗申請。

152. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

153. 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 12.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「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，足以令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展與附近的住宅及農業用途不相協調，會對申請地點北面及附近的住宅構築物造成負面的環境影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/545 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 955 號 B 分段(部分)、第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號(部分)、第 964 號(部分)、第 965 號(部分)及第 969 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/545 號)

簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)(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，過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。然而，他不支持這宗申請，理由是申請地點北鄰、南鄰及附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲八份公眾意見，分別由以下人士提交：兩名元朗區議員、唐人新村居民代表、山下村原居民代表及居民代表、三名區內居民及創建香港。有關意見均反對這宗申請，主要理由是有關發展會造成塵埃及空氣污染、異味、噪音滋擾、水污染及土地污染等環境影響，並會造成火警危險、交通影響和土地用途不相協調的問題，而且違反規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所述的評估不支持申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 雖然所申請的用途是闢設臨時社區可循環再造物料回收中心，但有關發展與典型的可循環再造物料及電子廢物露天存放場無異，因此不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關發展也與申請地點附近的地方，尤其是其北鄰及南鄰已規劃的住宅用途及現有的零星住宅構築物不相協調。雖然申請地點附近設有貯物場及工場，但當中大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對有關發展採取執行管制行動。申請書內並無提出有力的規劃理據，足以令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且環保署署長對申請提出負面意見，理由是有關發展會對申請地點附近的易受影

響住宅用途（最接近的位於申請地點北鄰及南鄰）造成環境滋擾，以及有區內人士提出反對。此外，申請人並沒有在申請書提供任何技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及

- (iii) 雖然同一「住宅(丁類)」地帶內先前曾有十宗同類的臨時露天貯物用途申請獲小組委員會或經城規會覆核後批准，但該等申請全都是在二零零二年之前及有關用地根據城規會規劃指引編號 13D 分類為目前的四類地區之前批准。自二零零一年十月二十六日以來，同一「住宅(丁類)」地帶再沒有同類申請獲批准。因此，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶內，導致附近一帶的環境質素下降。

155. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

156. 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。有關理由如下：

- (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臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未就有關用途獲批給規劃許可、申請書沒有包括相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響、有關政

府部門對申請提出負面意見，以及有區內人士提出反對。有關發展與附近地區目前及已規劃的住宅用途不相協調；以及

- (c) 自二零零二年以來，所涉的「住宅(丁類)」地帶沒有同類用途獲批給許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶內。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/558 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「五金雜貨零售店」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/496)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST /558 號)

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「五金雜貨零售店」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/496)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」)表示，過去三年沒有接獲關於申請地點環境的投訴。他知悉位於申請地點東鄰的瑋珊園的業主

委員會指申請用途涉及工場活動和重型車輛交通。鑑於申請用途相同，而申請地點四周的環境亦與之前相若，因此他維持其先前的意見，即倘若申請用途涉及工場活動和重型車輛交通，則預計會出現環境滋擾，從環境角度而言並不可取；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲瑋珊園業主委員會及居民所提交的 52 份公眾意見書，反對這宗申請。提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展會造成環境滋擾，包括噪音和空氣污染；影響道路安全；增加交通量；影響環境衛生；增加火警風險；與土地用途並不協調；對視覺造成影響；以及危及公眾安全。他們認為起卸貨物活動會影響行人／交通安全；貯存油漆及稀釋劑所產生的氣味和毒氣，以及切割金屬所產生的噪音和氣味會影響健康；貯存易燃物料及貨物容易引致火警，危及居民的安全，並且降低物業的價值。他們對申請人屢次提出規劃申請而城規會又不斷進行諮詢感到煩厭。他們亦指出，有關店舖在星期日及假期和清晨仍然作業，又進行工場活動，過去數年，申請地點更曾進行非法擴建，因此五金雜貨零售店應在其他遠離住宅發展項目的地方發展。此外，他們亦建議加長欄杆以收窄行人路，防止車輛在行人路上停泊。有關發展項目亦涉及存放建築物料、搭建違例構築物及非法佔用政府土地，該等行為影響居住環境，並與附近地區的環境不相協調，因此須進行環境評估，以評估發展項目在噪音、空氣、視覺及安全方面所造成的影響。區內實際上對零售用途亦無需求；

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為擬議臨時用途可再予容忍一年，以便監察申請地點的情況，有關評估撮錄如下：

- (i) 雖然有關發展並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但該零售店規模細小，又位於唐人新村路東面的「住宅(乙類)1」地帶邊陲。此外，在毗連橫越唐人新

村路的「工業」地帶內亦設有餐廳、貨倉及工場，故此該臨時零售店與附近的土地用途並非不相協調。由於申請地點並沒有已知的長遠發展計劃，因此以臨時性質批准規劃許可續期，並不會妨礙落實有關地帶在分區計劃大綱圖上的規劃意向；

- (ii) 這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何重大改變；而且申請人已履行先前的規劃許可附帶條件，包括涉及保養現有邊界圍欄和排水設施的條件；

- (iii) 位於申請地點東鄰的住宅發展項目瑋珊園與申請地點被一道圍牆分隔。雖然環保署署長認為若申請地點涉及工場活動和使用重型車輛，可能會造成環境滋擾，但過去三年環保署署長沒有接獲關於申請地點環境的投訴，而且有關發展只擬作不涉及工場活動的零售用途。在先前一宗申請的規劃許可有效期內，申請人已設置邊界圍欄，把申請地點與北面的露天範圍隔開。申請人在是次的申請中亦重申，零售店只會在限定的作業時間(即上午八時三十分至下午六時三十分)內營業，不會在星期日及公眾假期營業，而他亦不會在申請地點內進行工場活動。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；禁止進行金屬切割及工場活動；限制可使用的車輛類別；禁止在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物活動；以及規定必須保養申請地點現有的邊界圍欄，以釋除對環境影響可能產生的疑慮。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取管制行動。當局亦會提醒申請人必須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減輕任何潛在的環境影響；

- (iv) 經諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議附加有關的規劃許可附帶條件，規定必須保養申請地點現有的排水設施。當局亦會提醒申請人留意消防處處長的意見，即在申請地點提供的消防裝置必須根據《消防(裝置及設備)規例》由註冊消防裝置承辦商定期檢查；
- (v) 毗鄰住宅發展項目瑋珊園的居民基於行人／交通安全、噪音和環境滋擾、火警危險、公眾安全、工場活動及作業時間的理由強烈反對這宗申請。就此，有關政府部門(包括運輸署署長、環保署署長、消防處處長及警務處處長)對這宗申請沒有負面意見。在二零一零年考慮上一宗申請時，運輸署署長特別指出，零售店外的一段道路可用作起卸貨物，而零售店不大可能會令該段仍有足夠容車量的道路的交通流量增加。此外，規劃署於二零一一年十月二十八日(星期五)進行實地視察時，並無發現任何店鋪擴建物或工場活動，而申請人已建議不在星期日／假期營業。規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，包括限制工場活動及作業時間，以釋除對環境影響可能產生的疑慮。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷。與一年前考慮上一宗申請時的情況比較，申請地點的規劃情況沒有任何改變；
- (vi) 鑑於區內人士表示強烈反對，當局只就上一宗申請批給為期一年的許可，以便監察申請地點的情況。考慮到區內人士仍然強烈反對是次的申請，當局建議就這宗續期申請批給為期一年(而非所要求的三年)的許可，以便繼續監察申請地點的情況。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

159. 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。這項臨時規劃許可的有效期限會再延長一年而非申請人所要求的三年，由二零一一年十二月十九日起至二零一二年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時半至翌日早上八時半在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行金屬切割或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物的活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點邊界現有的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據編號 A/YL-TYST/ 496 的申請而在申請地點設置的現有排水設施；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須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。

160. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批給有效期較短的規劃許可，是爲了繼續監察申請地點的情況；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 121 約地段第 1375 號餘段的土地受短期豁免書第 3294 號涵蓋，豁免書容許把有關土地用作臨時五金雜貨零售店，核准建築面積不超過 59.6 平方米，高度不超過地面水平之上五米。該地段的擁有人及有關政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點上搭建任何額外構築物，或把申請地點上的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，包括繳付土地補價或費用。此外，申請地點可從唐人新村路經行人路及一小段政府土地到達。元朗地政處不會爲該通道進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即根據香港法例第 95B 章《消防(裝置及設備)規例》第 8(b)條的規定，擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人，須至少每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備一次；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點上現有的構築物已獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。若要

在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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》的現有建築工程或違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/559 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 120 約地段
第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)、
第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)
臨時存放金屬製品及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/559 號)

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬臨時存放金屬製品及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。然而，他不支持有關申請，因為申請地點的西面、西南面及附近有易受影響的住宅用途，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並無接獲任何公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦無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 11 段所載的評估，認為擬議臨時用途可予容忍三年。現將有關評估概述如下：
 - (i) 擬議貯物用途並無違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物。有關發展與附近地區並非不相協調。由於未有任何已知的永久發展計劃，故屬臨時性質的申請用途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的西面、西南面及附近有住宅用途而不支持這宗申請，但申請的發展項目只涉及在貨櫃構築物內貯物。申請人並建議，不會於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業，亦不會於星期日及公眾假期作業；不會作露天貯物用途；不會在申請地點進行維修、清洗、拆卸和工場活動；以及不會在申請地點操作重逾 5.5 公噸的車輛。倘落實有關建議，預計發展項目不會對附近地區的環境造成重大影響。為了紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間；禁止作露天貯物用途；禁止進行維修、清洗、拆卸和工場活動；以及限制所使用的車

輛類別。倘未能履行規劃許可附帶條件，申請人會被撤銷規劃許可，而規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，亦應告知申請人須遵從「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以紓緩任何潛在的環境影響；

- (iii) 獲諮詢的政府部門普遍對申請沒有提出負面意見。此外，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長的技术要求；
- (iv) 儘管申請人建議不作露天貯物用途，以及不在申請地點進行工場活動，但從觀察所見，申請地點現作露天貯物場連工場。因此，應告知申請人，小組委員會批給這項規劃許可，不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展，包括露天貯物場連工場。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (v) 當局並無接獲區內人士和公眾就擬議發展提出的反對意見。

162. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

163. 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，至二零一四年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七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進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點的露天範圍存放物品；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理在申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)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六個月內(即在二零一二年六月十六日或之前)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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

164. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展，包括露天存放金屬製品連工場。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (b) 在申請地點繼續進行申請用途前，應先為規劃許可續期；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即儘管該署已接獲第 120 約地段第 2816 號餘段的短期豁免書申請，但其餘地段的相關擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式路徑前往，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。有關政府土地的部分範圍已臨時撥給渠務署，以進行「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；

- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見(載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄IV)。申請人若擬申請豁免提供所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括任何臨時構築物)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。改裝作辦公室／貯物室／廁所和屋棚的貨櫃，均屬臨時建築物，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。根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米

的指定街道，則須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有任何地下電纜(及／或架空電纜)。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，須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的範圍。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 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/560 在劃為「綠化地帶」的
元朗唐人新村孖峰嶺路的政府土地
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/560 號)

165. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月八日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有充分時間回應公眾就申請提出的關注事宜。

166. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意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延期。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/562 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 490 號餘段(部分)、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 723 號、第 724 號、第 725 號、第 729 號、第 730 號、第 731 號及第 732 號
臨時露天存放建築材料、回收物料(金屬、塑膠和紙張)、建築機械及舊電器／電子產品和零件連附屬工場活動(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/562 號)

167. 秘書報告，鄭心怡女士與這宗申請的顧問之一的建港規劃顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意鄭女士可留在會議席上。

168. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月二日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有充分時間回應政府部門就申請提出的意見。

169. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意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延期。

[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、馮智文先生及陳永榮先生出席會議解答委員的提問。黎先生、簡先生、馮先生及陳先生於此時離席。]

議程項目 45

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/422-4 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限－
在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑
南華莆第 9 約地段第 994 號及第 995 號
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/422-4 號)

簡介和提問部分

170. 秘書報告，當局於二零一一年十二月九日接獲有關延長履行申請編號 A/NE-KLH/422 的規劃許可附帶條件(c)項期限的申請。該宗申請所涉的臨時私人停車場用途在有條件下獲小組委員會批准，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止。規劃許可附帶條件(c)項規定申請人在批給規劃許可之日起計三個月內(其後三次延期共 12 個月至二零一一年十二月十日)，提交預防集水區水質受污染措施的建議。當局於二零一一年十二月九日(即在履行規劃許可附帶條件(c)項期限於二零一一年十二月十日屆滿之前一日)，才收到這宗延長期限申請。根據城規會規劃指引編號 34B，即使申請是於指定期限屆滿前提交，但若不是在指定期限屆滿前六個星期提交，也可能不獲提交城規會考慮。有關的規劃許可已於二零一一年十二月十日撤銷，因此，小組委員會不會考慮這宗延長期限申請。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行規劃許可附帶條件(c)項的期限已於二零一一年十二月十日屆滿，這宗申請的規劃許可亦停止生效，於同日撤銷。由於有關的規劃許可在小組委員會作出考慮時已不存在，因此小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請。

172. 餘無別事，會議於下午六時四十五分結束。

