

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年二月十日下午二時三十分舉行的
第 459 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

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(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)
黃漢明先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

事 缺 席

陳仲尼先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

葉滿華先生

劉志宏博士

地政總署助理署長(新界)

林嘉芬女士

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

錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年一月二十日第 458 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」)二零一二年一月二十日第 458 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/13 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，把沙田道風山排頭村 186 號紫霞園的毗連政府土地由「鄉村式發展」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/13 號)

3. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一 Toco Planning Limited 有業務往來。由於鄭女士並非直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

簡介和提問部分

4. 以下規劃署代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

5. 以下申請人的代表此時亦獲邀到席上：

陳達材先生

趙有成先生

黃志恆先生

韋卓鴻先生

郭慧珊女士

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請陸國安先生向委員簡介這宗申請的背景。陸先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，讓申請地點上共存放了 3 338 個甕盎的現有靈灰安置所(紫霞園)能繼續運作。面積 518.83 平方米的申請地點目前共建有四幢建築物，包括三個靈灰安置所和一個用作貯物的小型構築物；
- (b) 申請人的建議，是把甕盎總數不超過 3 338 的靈灰安置所列入「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄，成為經常准許的用途，而靈灰安置所的骨灰龕位總數若超過此數，則列為第二欄用途，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請人亦建議，若在「政府、機構或社區(1)」地帶內

進行發展，最大總樓面面積限於 185.84 平方米，最大上蓋面積限於 35.8%，最高建築物高度限於四米；

政府部門的意見

- (c) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，除非申請人提出適當的措施，否則以現有污水渠的容量，並不足以排放擬議發展產生的污水和廢水。由於已提交的環境評估報告和排污影響報告指出水質會受很大影響，因此他並不支持這宗申請；
- (d) 運輸署署長原則上不反對這宗申請。他認為現有的道路網能應付這項小型發展所產生的交通量，而通往申請地點的行人徑亦能滿足前去申請地點的人對通道的需求。雖然有關建議沒有提出具體的交通安排，但由於節日前去申請地點的人一直很少，因此他不予反對；
- (e) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長並不反對這宗申請。原則上，擬議的靈灰安置所發展項目與政府要增加公私營認可靈灰安置所龕位供應來應付正在增加的公眾需求這項政策目標一致。根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，經營存放人體骨灰的私營靈灰安置所目前無須註冊，亦不用取得許可或牌照。然而，經營靈灰安置所仍需要符合由相關部門負責執法的其他法定規定和契約條件。發展項目若能符合所有法定規定和契約條件，食物及衛生局和食物環境衛生署應該不會反對這宗申請。爲了釋除區內人士對擬議發展的疑慮，可以考慮要求項目倡議人採取能符合相關各方要求的紓減影響措施，例如把燒衣活動集中在靈灰安置所內，盡量作出綠化安排，解決掃墓時節交通擠塞的問題等。他相信相關政府部門在考慮這宗申請時，會顧及與「鄉村範圍」的用途有關的政策；

公眾的意見

- (f) 當局曾三次公布這宗申請，而在二零一一年六月十七日、二零一一年十月七日和二零一一年十二月十六日結束的法定公布期內，分別收到 14、20 和 19 份公眾意見書，其中共有 53 份反對這宗申請，這些意見書分別由沙田鄉事委員會、排頭的居民代表、一名排頭村民和個別人士提交。他們的意見撮錄如下：
- (i) 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地供興建小型屋宇之用。政府近期把「鄉村式發展」地帶改劃作其他用途，令可供興建小型屋宇的土地進一步減少；
 - (ii) 太多「政府、機構或社區」發展項目會破壞該村的寧靜環境；
 - (iii) 該區缺乏車輛通道和緊急車輛通道，僅有的行人徑又窄，不能容納太多行人。在節日期間須額外調配警力管制交通，會浪費公眾資源；
 - (iv) 有提意見人擔心泊車安排及交通、環境、衛生和風水會受到不良影響；
 - (v) 有關的靈灰安置所非法經營多年，倘批准這宗申請，會立下不良先例；
 - (vi) 由於政府沒有對非法的靈灰安置所採取執法行動，越來越多人把住宅樓宇改建作靈灰安置所用途。排頭村現時有五個非法經營的靈灰安置所，倘批准這宗申請，會令窶盜數目進一步增加；以及
 - (vii) 爲了防止同類的「先發展，後申請」行爲，城規會應只批准已向地政總署和屋宇署取得有效許可的申請。處理同類的規劃申請是浪費時間和公共資源；

規劃署的意見

- (g) 規劃署並不反對接納這宗申請的部分內容，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把靈灰安置所列為第二欄用途，以確保申請人會採取適當的紓減影響措施，解決環境和排污方面的影響，理由如下：
- (i) 這宗擬改劃用途地帶的申請旨把現時經營的有關靈灰安置所納入規範。該靈灰安置所位於排頭村西北面的上段斜坡，距離鄉村範圍甚遠，周邊大部分地方長滿植物，亦聚集了一些宗教機構和靈灰安置所。因此，有關的靈灰安置所與周邊的土地用途並非不協調；
 - (ii) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，位於四條認可鄉村(排頭、田寮、上禾輦及下禾輦)的「鄉村範圍」內。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠土地應付對村屋的需求，但申請地點與聚集於山麓的最接近村落羣距離頗遠，而且一直以來小型屋宇申請都集中在山下的主要村落羣內。此外，申請地點附近的土地亦大多建有寺廟；
 - (iii) 申請地點沒有車輛通道可達，要從山下排頭村步行，經過一條二至三米闊的行人徑才能前往，路程約一公里。運輸署署長表示現有的道路網能應付這項小型發展所產生的交通量，而通往申請地點的行人徑亦能滿足前去申請地點的人對通道的需求。他原則上不反對這宗申請；以及
 - (iv) 雖然環保署署長不支持這宗申請，但他所擔心的水質和污水問題可以通過採取適當的紓減影響措施來解決。由於有關的靈灰安置所與周邊的土地用途大致協調，而其他政府部門亦沒有提出負面意見，因此可以從寬考慮這宗申請，把申請地點改劃為「政府、機構

或社區」地帶。由於根據此地帶的《註釋》，靈灰安置所屬第二欄用途，當申請人提交規劃申請予小組委員會考慮時，小組委員會可在規劃許可附加條件，確保申請人會採取適當的紓減影響措施，解決環境和排污方面的影響。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。陳達材先生陳述以下要點：

- (a) 紫霞園是註冊廟宇，自一九六零年代至七零年代已建於道風山上段。過往紫霞園內有很多尼姑居住，節日到來的信眾亦很多。然而，尼姑和信眾年歲漸長，加上該寺院位置偏僻，到來的人已有所減少。據估計，節日期間前往該寺院的人數約為 200 至 300 人；
- (b) 該靈灰安置所的甕盎位主要用來存放寺院已離世的僧侶和尼姑及信眾的骨灰，屬外人的甕盎位甚少。靈灰安置所部分地方已有 20 至 30 年歷史，比首份沙田分區計劃大綱圖刊憲的時間還要早；
- (c) 紫霞園是非牟利的慈善宗教機構，主要收入來自前來寺院的人的捐獻，甕盎則以很低的價錢售予信眾和他們的家人；
- (d) 申請人歡迎規劃署建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，但靈灰安置所在「政府、機構或社區」地帶屬第二欄用途，必須向城規會申請規劃許可，而按這項規定提出申請，除了花費時間外，亦會構成財政負擔。申請人要求小組委員會把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，把「靈灰安置所」用途列入第一欄。由於申請人可能亦需要向地政總署申請修訂契約，因此可在契約條件內加入適當的規定，監察靈灰安置所的運作；以及
- (e) 至於環保署署長擔心環境可能會受到影響，申請人同意在清明節和重陽節期間禁止在申請地點燒衣

紙。在污水排放方面，前來靈灰安置所的人應不會太多，現有的排污設施應足以排放發展項目的污水。

8. 這個項目的環境顧問黃志恆先生利用實物投影機展示排污影響評估的摘要表，並陳述以下要點：

- (a) 他已評估這宗申請所涉的靈灰安置所在三種情況下對排污情況造成的影響；
- (b) 按照「過去」的情況，即假設寺院住有 100 人，前來的人有 400 人，則平均每日共產生 70.6 立方米污水，佔現有排污系統容量的 8 至 21%；
- (c) 關於「最壞」的情況，假設前來寺院的人有 400 人，但由於沒有人住在寺院內，則平均每日共產生 32.32 立方米污水，佔現有排污系統容量的 4 至 8%，污水量比「過去」的情況更少；
- (d) 至於「現實」的情況，依照常理，並非所有前來寺院的人都會使用廁所，因此假設在前來寺院的 400 人中，只有 100 人會使用廁所，則平均每日共產生的污水量僅為 4.32 立方米，佔現有排污系統容量的約 0.5 至 1.3%；以及
- (e) 有關評估證實，這宗申請涉及的靈灰安置所將會排放的污水並不會對現有的污水收集系統造成任何不良影響。因此，渠務署署長對這宗規劃申請並沒有負面意見。

9. 一名委員詢問申請人會否採取任何改善措施來處理排污方面的影響。黃志恆先生回答說，由於現有的污水收集系統應有足夠的容量應付所申請的靈灰安置所排放的污水，因此申請人並沒有需要採取任何紓減影響措施。黃漢明先生詢問申請人的代表，現有的排污渠管是否專供有關的發展項目使用。黃志恆先生回答說，現時的污水收集系統除了處理紫霞園的污水外，亦供該區山下的其他發展項目使用。然而，從排污影響評估可見，靈灰安置所在各種情況下所排放的污水量均僅佔排污容量的一小部分，因此應不會對排污情況造成任何嚴重影響。

此外，渠務署從渠務保養的角度而言，對這宗申請亦並沒有意見。黃漢明先生指出，該區現有的污水收集系統既處理紫霞園的污水，亦處理鄰近地區的發展項目的污水，故此環保署署長擔心現有的污水渠沒有足夠容量排放污水。不過，排污方面的影響屬技術問題，不難處理。

10. 許惠強先生回應主席提出的問題時引用圖 Z-2 a，表示在申請地點東面有一些零散的住用發展項目和宗教機構。

11. 主席詢問有沒有任何證據證明該靈灰安置所正如申請人的代表所聲稱，有部分在首份沙田分區計劃大綱圖刊憲前已經存在。陳達材先生答稱紫霞園乃於一九六零年代和一九七零年代興建，而靈灰安置所則有部分已建成很久，但他沒有具體證據證明靈灰安置所最初的興建時間。

12. 由於申請人的代表再無其他論點要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

13. 秘書回應一名委員的問題時表示，規劃署並不反對把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，只不過鑑於環保署署長擔心水質和排污方面的影響，規劃署認為把「靈灰安置所」用途列入第二欄而非按申請人的要求列入第一欄，更為恰當。這樣，申請人在提出申請的階段，便需要提交詳細的技術評估報告和紓減影響措施方案，供城規會考慮。

14. 一名委員支持載於文件第 11.1 段的規劃署建議，即應把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並因應環保署署長擔心的排污方面的不良影響，把靈灰安置所列為第二欄用途。黃漢明先生表示該區所使用的現有污水渠規模相對較小，未必有足夠容量供整區使用，特別是節日期間可能會有不少人前來寺院和靈灰安置所。另一名委員亦關注同一問題，並表示申請人要解決技術問題並不困難。

15. 一名委員詢問，除了規劃申請制度外，有沒有任何其他機制能監察排污的情況或要求申請人採取紓減排污問題的措施。主席表示由於紫霞園和相關的靈灰安置所乃現有構築物，申請人未必需要為其發展項目提交建築圖則。一些委員提及以契約條件及要求提交建築圖則來執行管制。黃漢明先生表示除了針對排污方面的影響外，申請人亦有提出其他紓減影響措施，解決環境所受到的影響，例如禁止在申請地點燒衣。在提交規劃申請的階段，申請人必須提出紓減影響措施的詳細方案，供城規會考慮。經商議後，委員同意按規劃署的建議，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」用途列為第二欄用途。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定接納這宗申請的部分內容，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，確保申請人會採取適當的紓減影響措施，解決環境和排污方面的影響。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/207 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 678 號 A 分段及第 678 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/207 號)

17. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意鄭女士可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有通道接達，毗鄰又有一大塊荒廢的土地，復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請則有保留。雖然預計擬議的發展項目不會令交通量大增，但倘該類位於「鄉村式發展」地帶以外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成很大的不良影響。不過由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點所在的地帶是作農業用途，而且該區缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖；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。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區的排水、景觀和環境造成不良影響，而且諮詢過的有關政府部門亦不反對這宗申請。雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，但該處並無農業活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與周邊的環境並非不協調。申請地點附近亦有同類的新界豁免管制屋宇申請獲得批准。至於公眾提出有關「農業」地帶和符

合可持續發展原則的發展藍圖的問題，根據「臨時準則」，這宗申請的情況值得從寬考慮。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置走火通道、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。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供應食水，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；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的現有區內路徑並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該車輛通道所在土地的類別，並據此與有關的

地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；以及

- (e) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，由於申請地點位於蠔涌具考古研究價值地點的範圍內，申請人在展開建築工程前，必須給予古蹟辦充足的時間，讓該辦事處的人員進入申請地點進行考古研究。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/191 擬在劃為「綠化地帶」的西貢龍尾第 213 約地段第 20 號 A 分段(部分)、第 20 號 B 分段(部分)及第 21 號(部分)和毗連政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(一段長約 17 米、寬 225 毫米的 U 形排水渠)和為上述渠務工程進行挖土及填土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/191 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(一段長約 17 米、寬 225 毫米的 U 形排水渠)和為上述渠務工程進行挖土及填土；
- (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，當局並無收到公眾意見書，而西貢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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然為這項闢設擬議公用設施裝置的渠務工程而進行的挖土及填土工程並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關裝置卻是那個在「鄉村式發展」地帶內第 213 約地段第 18 及第 19 號的小型屋宇發展項目用來排放雨水的必要附屬設施。擬議的排水渠屬於小型，又設於不顯眼的位置，還會有一些現有的植物遮擋，所以對周圍不會造成很大的視覺影響。擬議的發展項目亦不會涉及大規模的挖土工程或砍伐樹木。相關的政府部門亦確認擬議的渠務工程不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響。擬議的發展項目大致符合城市規劃委員會規劃指引「在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)，因為該項發展不會涉及大規模清除現有的天然植物，亦不會對該區現有的景觀及特色造成干擾。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。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) 恢復景觀原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實渠務工程的建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署或城規會的要求。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，在設計及進行工程期間，申請人須盡量減低對環境及／或生態的不良影響，另外亦須就擬議工程可能對環境及／或生態造成的影響，徵詢環境保護署署長和漁農自然護理署署長的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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；以及
- (c) 留意運輸署署長的意見，現有那條通往申請地點的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條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬。

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-PK/192 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾村
第 221 約地段第 292 號 A 分段及
第 293 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/192 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有保留。雖然預計擬建的小型屋宇不會引致交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後同類的申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成很大的負面影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而西貢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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。先前申請地點所涉及的申請(編號 A/SK-PK/59)於一九九七年十二月十九日獲小組委員會批給規劃許可，有關許可的有效期其後獲進一步延長至二零零二年十二月十九日，但後來擬議的發展並無展開，有關許可亦告失效。根據申請人所述，不興建已獲批准的小型屋宇，是因為不反對他的規劃申請的西貢地政專員久久也未能處理其申請。此外，擬建的小型屋宇不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響。經諮詢的相關政府部門亦不反對這宗申請，而且申請地點周圍也有不少村屋，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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二零一六年二月十日止。除非在該日期

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

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

29. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意西貢地政專員就擬議排水工程提出的以下意見：
 - (i) 申請人須取得受影響地段擁有人的書面同意，並要在土地註冊處登記，註明所有相關地段已有同意書；以及
 - (ii) 須先獲西貢地政專員許可在政府土地上施工，才可展開工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把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)，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總工程師／發展(2)的要求。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁，因此申請人須裝設污水排放設施；
- (d) 留意運輸署署長的意見，現有那條通往申請地點的區內通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政

監督查核該條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；以及

- (e) 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。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/124

擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山
十壆舊村芝麻灣道第 333 約地段第 664 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/124 號)

30. 秘書表示，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇。從二零零四年拍下的航攝照片所見，申請地點被成齡樹及植物覆蓋。漁農自然護理署署長表示，二零零六年四月曾有舉報指有人清理申請地點，可能涉及在政府土地進行違例挖土工程。據規劃署在二零一一年拍下的航攝照片及最近一次進行的實地視察所見，申請地點的樹木和植物已清除，而且申請地點及毗鄰地區亦曾進行地盤平整及切削斜坡工程。

31. 二零一一年六月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮城規會文件第 8843 號所述各項對付「先破壞、後建設」手法的擬議措施後，同意不能助長人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展；如要調查有關情況，可延期就有關的規劃申請作出決定。由於申請地點及毗鄰地區在申請人提出這宗申請前，可能曾進行違例清理斜坡及地盤平整工程，為了有更多時間進行調查，蒐集更多有關在

申請地點及毗鄰地區進行的地盤平整／清理工程的資料，規劃署要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請。

32. 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。小組委員會亦同意，這宗申請須在調查完成後約兩個月內提交小組委員會考慮。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生和盧惠明先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/12 號)

33. 林群聲教授就此議項申報利益，表示他的僱主香港城市大學有參與白石一個宿舍發展項目。委員備悉，有關地點與修訂建議無關，而且這個議項是要考慮馬鞍山分區計劃大綱圖的修訂建議，所涉及的是制訂圖則的程序，故委員同意林教授並無涉及直接利益，可以留在席上。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生告知委員，文件第 4 至 7 頁的替代頁，以及有關改劃用途地帶建議的進一步資料的一個新附錄、附件 II 及附件 IV 第 9、10 和 15 頁的替代頁已呈交會上，供委員參考。他繼而借助投影片簡介修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[邱榮光博士此時到席。]

白石的改劃用途地帶建議

背景

- (a) 白石的面積為 23.56 公頃，全部土地都是政府土地，在九十年代曾設有收容越南船民的白石羈留中心。根據《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/16》，該處劃為「綜合發展區」地帶，最大住用總樓面面積限為 51 600 平方米，最高建築物高度限為一層平台(作停車場)上加七層；
- (b) 白石現有的土地用途是根據二零零二年完成的「在沙田馬鞍山白石及利安的房屋發展的可行性研究」(下稱「白石研究」)提出的建議而劃定的。該項研究建議白石陸岬應預留作保育和康樂用途，並發展低密度住宅，而白石的低密度住宅發展項目的整體住用總樓面面積預定為 51 600 平方米，地積比率約為 0.8 倍。另外陸岬最少有 11 公頃的土地(總樓面面積約為 6 950 平方米)預留作發展康樂項目，而有關項目會採用分級遞降的概念，發展密度及建築物的高度由烏溪沙站漸次向陸岬地區降低；
- (c) 烏溪沙站和落禾沙的發展採納了白石研究的建議，其中烏溪沙的發展項目(名為銀湖·天峰)已在二零零九年七月落成，而落禾沙的發展項目亦已分階段施工。不過，在落實白石的「綜合發展區」用地的發展方面，卻沒有任何進展。在二零一零年三月進行的「綜合發展區」用地檢討，城規會同意規劃署應檢討白石的「綜合發展區」用地的土地用途；
- (d) 另一方面，沙田區議會一個工作小組在二零一零年十二月完成了關於白石陸岬的研究。沙田區議會的研究所得的結論是白石應主要預留作三種用途，分別是教育及保育；康樂及體育；以及消閒和旅遊用途連配合康樂用途的私營酒店發展項目。由於區內居民期望能早日落實發展康體設施，而且最近亦有需要增加房屋用地的供應，故有需要制定一個有助落實發展康樂設施及房屋的土地用途規劃大綱；

改劃用途地帶的建議

- (e) 規劃署經檢討白石的「綜合發展區」用地的土地用途後，認為應按原來的規劃意向，把該用地用作發展康樂及住宅項目，但為早日落實規劃的用途，有需要把該用地改劃作個別用途。因此，規劃署修訂了白石的發展藍圖，根據經修訂的藍圖，白石有一塊用地劃作「康樂」地帶，另有兩塊住宅用地劃為「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶。有關的改劃用途地帶的建議如下：

修訂項目 A1 項——把一塊面積約 14.95 公頃的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶

- (f) 這塊「康樂」用地的規劃意向是保留作綜合康樂發展，為市民提供所需設施。由於擬議的體育及康樂發展項目仍處於規劃初段，因此建議把「康體文娛場所」列為「康樂」地帶的第二欄用途，讓城規會可在項目的規劃及設計階段，審查日後的體育及康樂用途的密度和設計，以及有關用途對交通、環境及基礎設施造成的影響；

修訂項目 A2 項——把一塊面積約 3.77 公頃的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶

修訂項目 A3 項——把一塊面積約 2.35 公頃的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶

- (g) 建議把這兩塊用地改劃為「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶，其發展參數列於下表。把這兩塊住宅用地劃為「綜合發展區」地帶是必要的，可以確保能對日後的發展項目的整體設計及布局作出適當的規管。待分區計劃大綱圖的修訂建議獲核准後，規劃署便會擬備規劃大綱，詳列各項規定，作為發展指引(例如出入口、設計的考慮因素、保護樹木及行人路的連接等)，以供小組委員會考慮；

擬議的用途 地帶	綜合發展區(2)	綜合發展區(3)
總用地面積	37 713 平方米	23 498 平方米
總樓面面積／ 地積比率	總樓面面積 40 000 平方米 (以用地淨面積 20 507 平方米 計算，地積比率 約為 2 倍)	總樓面面積 30 000 平方米 (以用地淨面積 14 394 平方米 計算，地積比率 約為 2 倍)
建築物高度	主水平基準上 50 米(相等於 12 層)	主水平基準上 50 米(相等於 12 層)

- (h) 建議把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 50 米(相等於 12 層)，而「康樂」地帶的建築物高度則限為主水平基準上 30 米(相等於五至六層)，使烏溪沙站至白石海旁地區的建築物高度保持梯級狀的輪廓(即由主水平基準上 183 米遞減至主水平基準上 30 米)。為落實二零零九年有關馬鞍山分區計劃大綱圖涵蓋的整個地區的空气流通評估所提出的建議，建議把風道(15 米闊，建築物的高度限為兩層)由「綜合發展區(1)」地帶向北面擴展至「綜合發展區(3)」地帶及「康樂」地帶，令區內的空气更加流通。為此，亦把「綜合發展區」地帶及「康樂」地帶內一塊狹長土地的建築物高度限為兩層。規劃署建議把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 50 米(相等於 12 層)，而「康樂」地帶的建築物高度則限為主水平基準上 30 米(相等於五至六層)，使烏溪沙站至白石海旁地區的建築物高度保持梯級狀的輪廓(即由主水平基準上 183 米遞減至主水平基準上 30 米)。由於該兩塊「綜合發展區」用地及「康樂」地帶位處海旁，故應盡量避免在這些用地關建平台構築物。這個意向會在《說明書》內有關這些地帶的部分清楚訂明；

修訂項目 A4 項——把毗鄰渡頭抽水站一塊面積約 0.17 公頃的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

修訂項目 A5 項——把海星灣附近一塊面積約 0.46 公頃的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (i) 經修訂的發展藍圖建議劃設兩塊「政府、機構或社區」用地，其中位於渡頭抽水站後面的用地是用來關設新抽水站，以應付日後的發展需要，而位於「綜合發展區(3)」地帶東南面的那塊劃作「政府、機構或社區」地帶的用地，則預留用來應付區內日後的需要，目前未有指定用途。該兩塊用地的建築物高度均限為兩層；

修訂項目 A6 項——把一些面積約 1.86 公頃的狹長的土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方

- (j) 建議把「綜合發展區」用地南面界線附近一塊狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以便日後擴闊道路；

鞍駿街房屋用地的改劃用途地帶建議

背景

- (k) 鞍駿街的用地(面積為 0.56 公頃)緊連馬鞍山海濱長廊，涵蓋政府土地，現劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為八層。規劃署考慮這塊用地及周邊地區的特點後，認為這塊用地適宜改劃作住宅用途以應付房屋用地的需求；
- (l) 根據《沙田新市鎮第 100 區發展藍圖草圖編號 L/ST 100/3A》的規劃，這塊用地原本預留用來關設一個巴士總站、公廁及旅遊車停車場，但食物環境衛生署署長及運輸署署長現已確定無須在這塊用

地闢設這些設施，而該區亦沒有闢設其他政府、機構或社區用途的即時需要；

修訂項目 B1 項——把鞍駿街一塊面積約 0.48 公頃的用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，以及把一塊闊 10 米的狹長土地指定為非建築用地

- (m) 由於這塊用地毗鄰現有住宅區，而且不再需要作政府、機構或社區用途，因此適宜用來發展住宅。另外，由於這塊用地在市中心商業設施附近，故此無須再在該處闢設商業設施。有鑑於此，規劃署建議把這塊用地改劃為「住宅(乙類)3」地帶，若要在該處闢設商業設施，便要取得城規會的規劃許可；
- (n) 規劃署曾把這塊用地的地積比率設定為 5 倍(即根據《香港規劃標準與準則》所訂的發展密度第 2 區可達到的最高地積比率)、4.5 倍、3.6 倍及 3.3 倍，以測試在不同發展密度下各種建築物排列方式的效果。另外，考慮到這塊用地位處海旁及毗鄰發展項目的建築物高度，各種排列方式的建築物高度均設定為主水平基準上 50 米。測試結果顯示，採用地積比率為 5 倍、4.5 倍及 3.6 倍的發展密度，建築物的排列會變得擠迫，只能緊密相連，之間的距離有限；即使採用 3.3 倍這個較低的地積比率，如擬議的發展項目的建築物高度為主水平基準上 50 米，建築物的排列仍然會擠迫。為了可以更善用該用地，建議把這塊用地的建築物高度限制由主水平基準上 50 米放寬至主水平基準上 60 米，這亦是另一個毗鄰馬鞍山公園的海旁發展項目所採用的建築物高度。測試顯示，增加建築物的高度後，若地積比率為 3.3 倍，建築物之間可以有 12.8 米的距離，該發展藍圖會較為理想；
- (o) 基於該區的建築物高度是由內陸漸次向海旁降低，亦為了配合這塊用地毗鄰位於海旁的發展項目，建議把這塊用地的建築物高度限為主水平基準上 60 米，以盡量減少對毗鄰的發展項目所造成的視覺影

響，同時使發展項目能達致所擬定的密度。此外，建議把馬鞍山海濱長廊旁邊一塊闊 10 米的土地劃為非建築用地，以盡量避免日後有發展項目造成視覺影響。在該非建築用地內，只准設置低矮圍牆或圍欄。這塊用地的擬議發展參數撮錄如下：

用地面積	: 0.48 公頃
地積比率	: 3.3 倍
總樓面面積	: 15 992 平方米(約數)
單位數目	: 228 個(假設單位的平均面積為 70 平方米)
建築物高度	: 主水平基準上 60 米

修訂項目 B2 項——把一塊面積約 0.05 公頃的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方

修訂項目 B3 項——把一塊面積約 0.04 公頃的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方

- (p) 這塊「政府、機構或社區」用地目前涵蓋海澄軒海景酒店及迎濤灣旁邊連接鞍駿街及馬鞍山海濱長廊的兩條行人徑。由於運輸署署長認為須保留該兩條現有行人徑，故建議把該兩條行人徑所在的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》的修訂建議

- (q) 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂包括加入「康樂」地帶的《註釋》，以及修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，在「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶加入發展限制；另外，亦修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，在「住宅(乙類)(3)」地帶加入發展限制。《說明書》亦因應這些修訂建議而作出修訂。此外，亦藉此機

會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

諮詢政府部門和公眾

- (r) 修訂建議已交予政府相關部門傳閱，讓他們提出意見，而有關意見亦已適當地收納在建議內；以及
- (s) 待修訂用途地帶的建議展示予公眾查閱後，規劃署隨即諮詢沙田區議會。

35. 陸國安先生回應主席的提問時表示，白石「綜合發展區(3)」用地東南面的「政府、機構或社區」地帶是預留用來應付區內日後的需要，目前並沒有指定的用途。

[馬錦華先生此時到席。]

36. 秘書表示，秘書處會進一步核對分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的修訂建議，以確定其正確無誤，如有需要，會稍作修改，然後三者會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條公布。

37. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》的修訂建議，並同意載於文件附件 II 的修訂草圖編號 S/MOS/16A 和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第5條展示；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/16A》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》將連同草圖一併公布。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/8 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖
編號 S/FSS/15》，把粉嶺蝴蝶山路 18 號
(粉嶺上水市鎮地段第 151 號)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/FSS/8 號)

38. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問之一達材都市規劃顧問有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意鄭女士可留在席上。

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年一月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人預備所要提交的進一步資料，以回應運輸署提出的意見。

40. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/765 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「綠化地帶」的沙田小瀝源行善里旁的
政府土地闢設住宿機構(學生及職員宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/765 號)

41. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意鄭女士可留在席上。

簡介和提問部分

42. 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) 擬闢設的住宿機構(學生及職員宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——教育局局長支持這宗申請提出的學生宿舍發展項目。提供學生宿舍有助吸引非本地學生入讀，從而擴闊本地學生的視野及改善香港與國際間的聯繫。既然預計恆生商學院的學位課程學生將達 5 000 人，按建議闢設宿舍亦屬合理。至於闢設職員宿舍，他並不反對這項建議，前提是可建的整體面積(包括附近的用地和申請地點)不變(3 240 平方米)。待申請地點獲批給許可後，有關面積應反映在契約上；
- (d) 沙田民政事務專員表示，恆生商學院跟小瀝源村的村代表有協議。因此，擬議住宿機構的平面圖和建築設計原則上須符合有關的協議。在法定公布期內，當局並無收到公眾意見書；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) 申請地點鄰近恆生商學院現有的校舍，該學院將開設全日制學位課程，現有校舍將為此進行大規模擴建／重建，故有需要闢設學生及職員宿舍，以配合學院的運作。擬議的住宿機構與同一「政府、機構或社區」地帶內的專上學院用途互相協調，亦符合該地帶的

規劃意向。教育局局長支持這宗申請，亦不反對擬提供的學生及職員宿舍數量。只要採取若干紓減影響措施及在設計上作出配合(包括在建築物之間留有距離、進行垂直綠化、採用梯級式建築物高度輪廓，以及把建築羣分開，使建築物不至一整排地連在一起)，擬議的發展項目應不大可能會在視覺方面造成很大的負面影響；

- (ii) 申請地點有一小部分(460 平方米或 6%)侵佔「綠化地帶」。該處有一個人工斜坡，是平整申請地點時闢造而成的，現時長有植物。根據擬議的建築物排列方式，學生宿舍主要會影響該斜坡的底部。鑑於侵佔的範圍不大，在該處進行發展應不至於在景觀及視覺方面造成更大的影響。由於找不到另一塊這樣接近恆生商學校舍的用地，故這宗申請大致符合有關擬在《綠化地帶》進行發展提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定；以及
- (iii) 申請地點位於大老山隧道收費廣場上方一個升高了的平台，可能會受到交通噪音和污濁空氣的影響。申請人已就空氣質素及噪音影響進行評估，證明只要採取適當的措施，便可把空氣質素和噪音的影響控制在有關的標準水平內。環境保護署署長表示，倘申請人提交經修訂的空氣質素及噪音影響評估報告，並採取報告所建議的紓減影響措施，他便不反對這宗申請。其他政府部門對這宗申請並沒有負面或反對意見。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 鑑於申請地點或會受到大老山隧道的交通噪音影響，主席詢問是否須在申請地點外圍設隔音屏障。黃漢明先生回應說，只要一如申請人所建議，在申請地點內採取各項消滅噪音

措施，便可把交通噪音水平減低至符合噪音標準。不過，倘這宗申請獲得批准，申請人仍須擬訂各項消滅噪音措施的詳情，作為附帶條件的一部分。有委員詢問申請人是否已取得專利權，可在擬議發展項目使用隔音窗。黃漢明先生回應說，申請人既然提出這項消滅噪音措施，應該已解決有關的專利問題(如有)。黃漢明先生補充說，除了隔音窗外，申請人亦在所提交的噪音評估報告中提出了其他消滅噪音措施，例如採用垂直建築翼牆的設計。

45. 一名委員提出泊車設施的問題，並詢問擬議的發展項目會否對交通造成不良影響。蕭鏡泉先生回應說，申請人建議闢設 33 個泊車位，數目適當。另外，發展項目會有一條行人天橋連接擬議的學生及職員宿舍和校舍本部。因此，擬議的發展項目不會對該區的交通造成不能接受的影響。

46. 一名委員留意到屋宇署的意見(文件第 9.15 段)，指在甲類用地上，以擬議的建築物高度為 21 米至 33 米而言，住用建築物的准許上蓋面積和地積比率分別應為 42% 和 5 倍。這名委員遂詢問為何申請人建議發展項目的上蓋面積為 30%，地積比率為 1.89 倍，以及發展項目會否採用較高的發展密度，盡用土地資源。陸國安先生表示，分區計劃大綱圖對申請地點所在的「政府、機構或社區」地帶內的發展項目並無施加上蓋面積及地積比率限制。在釐定出合適的發展密度前，申請人已跟有關的政府部門商討，亦有參考毗鄰地區的發展密度。現有的恆生商學院的地積比率和最高建築物高度分別為 2.67 倍及主水平基準上 60 米，而擬議項目的發展密度，即上蓋面積 30%、地積比率 1.89 倍、建築物高度 67.7 米至 79.7 米，均屬恰當，亦與周邊地區的發展互相協調。主席表示，申請地點內有一塊狹長土地不能進行發展。從申請人準備的電腦合成照片所見，擬議的學生及職員宿舍與毗鄰的發展項目大致協調。秘書表示，1.89 倍的地積比率是根據總地盤面積(涵蓋多個狹窄的山坡)計算出來。

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。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) 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；
- (b) 落實上文(a)項條件所述的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的空氣質素及噪音影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文(c)項條件所述的經修訂空氣質素及噪音影響評估報告所確定的紓減影響措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排水及排污影響評估報告，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實上文(e)項條件所述的排水及排污影響評估報告所確定的排污／排污工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 提交天然山坡災害研究報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (i) 落實上文(h)項條件所述的天然山坡災害研究報告所確定的適當紓減影響措施，而落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須負責申請地點內現時由路政署負責維修的斜坡的維修工作；
- (b) 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；

- (c) 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；
- (d) 有關建議涉及就環保／完善生活設施及非強制性／非必要的機房和設施而批出的總樓面面積寬免，申請人便須留意，有關的寬免必須符合適用的《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-151 號及第 APP-152 號的規定；
- (e) 因受到擬議的發展項目影響而須進行水管改道工程，申請人須承擔所須工程的費用。能否把水管改道，須視乎有否其他可行的水管走線，如無法把受影響的水管改道，申請人須把由現有水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途；
- (f) 申請地點位於《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (g) 請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，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
- (h) 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/771 在劃為「工業」地帶的火炭
坳背灣街41至43號安華工業大廈地下K室(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/771號)

簡介和提問部分

49. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的商店及服務行業(零售商店)與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目內的工業及與工業有關的用途並非不協調。以前亦曾經有要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請獲得批准。該工業樓宇地下一層夾雜著一些商店及服務行業用途。申請處所位於現有一幢工業樓宇的地下一層，設有獨立通道通往坳背灣街。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，而目前該樓宇地下一層經核准的合計商用樓面面積為 72.8 平方米。倘若

把申請處所的樓面面積(13 平方米)計算在內，該樓宇合計商用樓面面積將為 85.8 平方米，沒有超出 460 平方米的准許上限。申請經營的零售商店大致符合城市規劃委員會有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載的相關考慮準則，包括消防安全和交通方面。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零一五年二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

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

- (c) 申請人倘不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、門廊及樓層隔開，並且不會對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/772 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街14至24號金豪工業大廈第一期地下C2號舖經營商店及服務行業(藥房、零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/772號)

簡介和提問部分

53. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店及服務行業(藥房、零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的藥房／零售商店位於現有一幢工業樓宇的地下一層，主要入口面向坳背灣街，與該工業樓宇及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不協調。以前亦曾經有要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請獲得批准。該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，而目前在該樓宇地下一層的「商店及服務行業」用途的經核准合計商用樓面面積為 53.6 平方米。倘若把申請處所的樓面面積(68.76 平方米)計算在內，該樓層的合計商用樓面面積將為 122.36 平方米，沒有超出 460 平方米的准許上限。申請經營的藥房／零售商店大致符合城市規劃委員會有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載的相關考慮準則，包括消防安全和交通方面。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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，至二零一五年二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 申請人倘不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、門廊及樓層隔開，並且不會對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道。至於與申請

處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及

- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/207 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水松柏塢第 92 約地段第 1638 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/207 號)

57. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問陳達榮測量師行有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意鄭女士可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有保留。雖然他預計擬議發展項目不會令交通量大增，但這類位於「鄉村式發展」地帶以外的發展項目一旦獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，對交通所造成的不良影響可以很嚴重。不過，這宗申請只涉及一幢小型屋宇，故運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予以容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。雖然擬議的小型屋宇與周邊現有的景觀特色並非不協調，預計現有的景觀資源和特色不會受到干擾，但批准這宗申請會鼓勵更多人提出興建新界豁免管制屋宇的申請，令鄉村範圍擴展至綠化地帶，這樣不單會降低區內的景觀質素，亦有損綠化地帶的完整；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是擬議的發展項目對村民有好處。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及松柏朗的原居村民代表支持這宗申請，而現任北區區議員及松柏朗的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於松柏朗的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，故可從寬考慮這宗申請。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號 10），因為申請地點十分接近松柏朗的鄉村範圍，而且該村可用作發展小型屋宇的土地供不應求。此外，申請地點周邊主要是村屋，一片鄉郊景致，擬議的小型屋宇發展項目與周邊的這些土地用途並非不協調。申請地點附近先前也有一宗部分範圍位於同一「綠化地帶」內的申請獲小組委員會批准。另外，擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、

環境和排水造成嚴重的不良影響，而且有關的政府部門亦不反對這宗申請。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置走火通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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；

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向擬議的發展項目供水，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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (c) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/208 擬在劃為「工業」地帶的上水寶運路 21 號就現有工業大廈進行大規模改建，以經營商店及服務行業和食肆(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/208 號)

62. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年一月三十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人擬備資料，以回應渠務署所提出的意見。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/440 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 1583 號、第 1584 號、第 1585 號、第 1586 號、第 1587 號、第 1588 號、第 1589 號及第 1590 號興建四幢屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-LT/440 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員表示，擬建的四幢屋宇不符合界定新界豁免管制屋宇的準則，特別是該四幢屋宇的天台梯屋的上蓋面積超過 7.44 平方米，高度亦超過 2.14 米，因此，該四幢屋宇不能算是新界豁免管制屋宇。申請地點包括地段第 10 號八塊私人土地，全部都是根據集體政府租契而持有的舊批地段，經登記的總面積為 0.11 英畝(約 4 791.8 平方呎或 445.17 平方米)。可是，規劃綱領所載有關地段的總面積則為 386.74 平方米，與所登記的總面積(445.17 平方米)不符。因此，有關地段的面積須再行核實。根據有關的集體政府租契的附表，在申請涉及的地段中，只有地段第 1584 號、第 1585 號、第 1586 號、第 1587 號、第 1588 號及第 1589 號列作「房屋」用途，並屬「屋地」類別，地段第 1583 號則列作「棚舍」用途。不過，其中一幢擬議的屋宇卻有部分會建於這個地段上，當局須進一步徵詢法律意見，才能確定這是否契約所准許的用途。另外，根據有關的集體政府租契，地段第 1590 號列作「荒地」，故不得搭建構築物。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，與最接近的那條河相距亦不足 30 米，擬議的發展項目會大大增加集水區受到污染的風險。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該區的農業活動活躍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，其中四份表示反對這宗申請，包括由一名村民提交的一封信及由梧桐寨村的原居民代表和居民代表、林村鄉公所及當地村民提交的三封信，分別附有 51 個、14 個及 26 個居民簽署。該名反對申請的村民聲稱，他先父原先在第 10 約地段第 1588 號附近擁有兩幢住用構築物，但於一九八七年被當時的土地擁有人所聘用的工人拆除，他或其父親卻得不到賠償，他自一九八七年開始在該塊土地上種植果樹。其他提意見人反對這宗申請的主要理由是擬議的發展項目會影響該區的風水，並會影響現有一條單程路的交通，特別是在緊急的情況。有些村民則擔心擬議的發展項目會用作骨灰龕，或現時的農業用途會改作其他不適當的用途，破壞梧桐寨的恬靜環境。其餘兩份公眾意見書則支持這宗申請，其中一份指出，申請人已進行「躉符」儀式，以解決村民關注的風水問題，同時擬議的發展項目亦符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，並完全位於梧桐寨的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶的土地主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。這宗擬建四幢屋宇的申請是由私人公司提出，不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於「鄉村式發展」地帶的土地應預留供原居村民興建小型屋宇之用，特別是此地帶的土地不足以應付發展小型屋宇的需求，因此，在此地帶進行小型屋宇以外的發展通常不會獲支持，除非情況極為特殊，例如契約訂明申請地點屬屋地類別，則屬例外；
- (ii) 地政總署大埔地政專員指出，在申請涉及的地段中，只有地段第 1584 號、第 1585 號、第 1586 號、第 1587 號、第 1588 號

及第 1589 號(總面積為 0.06 英畝或 242.8 平方米)屬「屋地」類別，地段第 1583 號列作「棚舍」用途，地段第 1590 號則列作「荒地」，不得搭建構築物。申請人並無提出在地段第 1590 號建屋，但提出在第 1583 號建屋，所以必須進一步徵詢法律意見，才能確定這是否契約所准許的用途。申請人未能在申請書內提供具體資料，證明其建議的地盤面積及總樓面面積符合契約對建屋權的規定，能構成特殊情況讓城規會考慮；

- (iii) 關於申請人所引述的那宗編號 A/ST/767 的規劃申請，是要重建兩幢屋宇，小組委員會於二零一一年十二月六日在附有條件下批准該宗申請，主要理由是申請地點包括新批屋地，指明屬屋地類別，而且申請所涉的總樓面面積(252.76 平方米)亦沒有超出契約所准許的發展參數。至於現在這宗申請，究竟在有關契約下，申請人是否有權按建議興建四幢整體總樓面面積達 735.291 平方米的屋宇，尙有待查證。因此，這次要考慮的因素與當年考慮編號 A/ST/767 這宗已批准的申請的因素不同，不能相提並論；
- (iv) 申請地點位於集水區內。環境保護署署長不反對這宗申請，但擬建的屋宇須接駁至日後建成的公共污水渠。渠務署總工程師／工程管理表示，公共污水渠會設於申請地點附近。申請人在申請書內提出在擬議的屋宇未接駁公共污水渠前會設置化糞池，作為臨時排污措施，但沒有提供資料，證明該等屋宇會如何接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。關於這方面，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展項目會大大增加集水區受到污染的風險；以及
- (v) 申請地點的周邊地區主要具鄉郊特色，東北面有村屋。從景觀規劃的角度而言，規劃署

總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。不過，他關注若申請地點須進行邊界圍牆整理工程，申請人應提供視野圖，以確定擬議的發展項目不會對景觀造成很大影響。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向主要是預留土地供原居村民興建小型屋宇之用。在此地帶內進行小型屋宇／新界豁免管制屋宇以外的發展通常不獲支持，除非情況極為特殊，例如契約訂明申請地點屬屋地類別，則屬例外。不過，申請人並無在申請書內提出充分理據，證明擬議的發展項目符合契約對申請地點建屋權的規定；以及
- (b) 擬議的發展項目位於集水區內。申請書內沒有提供資料，證明該發展項目如何能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，不會污染周邊地區的水質。

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-TK/380 在劃為「農業」及「海岸保護區」地帶的大埔汀角第17約地段第448號及第29約地段第1080號、第1082號、第1083號、第1101號、第1111號及第1112號進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/380號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——要是申請人會實行適當的保護措施，避免污染附近的汀角具特殊科學價值地點的水質，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對於在「農業」地帶內進行擬議的填土及挖土工程並沒有很大意見，但他對於在「海岸保護區」地帶內進行這類工程就有所保留，因為有關工程可能會改變申請地點的環境格局，而且由於申請地點十分接近汀角具特殊科學價值地點，若在該處進行任何填土或挖土工程，可能會產生含沙徑流，污染附近海岸區的水質，結果可能會影響毗鄰的汀角具特殊科學價值地點的紅樹林；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，意見書由汀角村公所提交，表示反對這宗申請。提意見人指出，區內村民曾在申請地點從事農耕活動，可見該處的地面並非凹凸不平，也沒有申請人所述的水流倒灌問題。實情是申請人把建築

廢料堆於申請地點，令地面凹凸不平。村民曾就這些活動向規劃署投訴，申請人其後便提出現在這宗申請。此外，汀角的紅樹林區於一九八五年被指定為具特殊科學價值地點，由於紅樹林極具生態價值，保護生態環境十分重要，任何工程倘會損害沿海一帶的紅樹林，都不應獲得批准；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) 申請人已獲漁護署署長確認其農民身分，現申請規劃許可，擬從升高的地面犁土填於低地(水平差距為 0.7 米)，藉着這項挖土及填土工程平整申請地點，以便從事農耕活動。申請人過去一直在申請地點附近的多個地段經營有機農場；

(ii) 這宗申請所涉的「海岸保護區」地帶位於船灣沿岸，在汀角具特殊科學價值地點旁邊，後者包含一大片矮紅樹林。雖然已諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見，但漁護署署長擔心進行填土或挖土工程可能會產生含沙徑流，污染附近海岸區的水質，這樣或會影響毗鄰的汀角具特殊科學價值地點的紅樹林，因此規劃許可須加入附帶條件，要求申請人在展開任何挖土或填土工程前，須提交載有適當保護措施的建議。渠務署署長指出，該區目前並沒有公共排水渠可供接駁，規劃許可須加入一項條件，要求申請人提交並落實申請地點的排水和其他紓緩水浸影響措施的建議；以及

(iii) 至於有公眾意見提及在申請地點傾倒建築廢料的問題，規劃事務監督已對填土活動採取執行管制行動，而違例的發展亦已中止。然而，並沒有充分證據證明申請人有份進行有關的違例工程。由於擬在有關地點進行的挖土及填土工程是為把該地點闢作農業用途，而相關政府部門亦沒有表示反對有關工

程，所以可批准這宗申請，但要在規劃許可附加條件，解決渠務署署長和漁護署署長所關注的問題。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 盧惠明先生回應主席的提問時表示，申請地點北面的發展項目是一個臨時燒烤場和一個停車場。

70. 一名委員提到申請地點接近汀角具特殊科學價值地點，而且曾發現有違例填土活動進行，因此詢問，要是申請人未能履行規劃許可附帶條件，會由哪一個部門負責採取執行管制行動。盧惠明先生回答說，規劃事務監督已就在申請地點部分地方發現的違例填土活動採取了執行管制行動，向相關當事人發出了強制執行通知書，而違例的發展亦已中止。主席補充說，要是申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會採取執行管制行動。一名委員表示，鑑於有公眾人士關注申請地點的填土問題，相關部門應密切監察該處的狀況及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。秘書提醒委員，倘小組委員會批給規劃許可，將會是第一項批准在這個「海岸保護區」地帶填土以作農業用途的規劃許可。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何填土或挖土工程前，須提交保護措施的建議，並採取獲得批准的保護措施，以確保汀角具特殊科學價值地點不會受到污染或出現淤積的情況，而有關建議及落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及

- (b) 在展開任何填土或挖土工程前，須提交並落實關於排水和其他紓緩水浸影響措施的建議，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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這個發展項目的土地問題；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近目前並沒有公共污水收集系統。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。該區現時並無公共排水渠可供接駁，申請人在展開任何填土活動前，須提交並落實申請地點的排水和其他紓緩水浸影響措施的建議，並要符合渠務署的要求，確保有關的發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響，而汀角分區計劃大綱圖在申請地點毗鄰劃定具特殊科學價值地點，這項規劃的精神也要顧及。申請人亦須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如發生系統故障，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；以及
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見：
 - (i) 所有土方工程必須絕對是有必要才進行，並且要避免在雨季進行這類工程；
 - (ii) 所有堆存的物料必須盡量遠離汀角具特殊科學價值地點，不使用時要以防水布覆蓋；
 - (iii) 有關工程完成後，所有空地都必須妥為恢復原狀；
 - (iv) 要實行適當的保護措施，防止汀角具特殊科學價值地點出現含沙徑流或水質污染；以及
 - (v) 不得干擾汀角具特殊科學價值地點的紅樹林和其他植物。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/516 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號
興建兩幢屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/516 號)

73. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年二月一日提交了進一步資料，當中包括對政府部門意見的回應，以及就佔用政府土地和使用毗連土地(第 6 約地段第 1061 號餘段)事宜作出的解釋。由於所提交的進一步資料涉及契約權利、通行權及消防安全規定這些技術事宜，加上是在二零一二年二月三日(即會議前一星期)才收到，相關的政府部門未有足夠時間提出進一步意見。由於部門的意見在考慮這宗申請時會作為參考，因此，規劃署要求小組委員會延期至下一次會議才考慮這宗申請，以待政府部門的意見。

74. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在下一次會議提交小組委員會考慮。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。許先生和盧先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

屯門及元朗區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/6 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》，把屯門掃管笏樂怡街 5 號(第 381 約地段第 992 號)由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其他商業及康樂設施」地帶改劃為「住宅(乙類)14」地帶，以及修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/6 號)

75. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年二月三日要求延期一個月考慮申請，以便有時間就運輸署和建築署提出的意見而擬備進一步資料。

76. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內提交給其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/5 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把元朗馬田壘第 120 約地段第 1818 號餘段、第 1846 號餘段、第 1850 號(部分)、第 1851 號、第 1852 號餘段、第 1853 號餘段、第 1855 號餘段、第 1857 號餘段及第 1858 號餘段(部分)和毗連政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/5 號)

77. 秘書報告說，鄭心怡女士現與這宗申請的其中一名顧問 Vision Planning Consultants Limited 有業務往來，已就此議項申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在會議席上。

78. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年一月二十日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有較多時間因應相關政府部門提出的具體意見，特別是環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，以及為解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題而進行的邊界牆設計研究，對總綱發展藍圖作出輕微修改和進行進一步的技術影響評估。據悉，申請人曾三次要求小組委員會延期考慮申請。自小組委員會於二零一一年九月二日同意對上一次提出的延期要求後，申請人已因應相關政府部門提出的意見，不斷致力修訂發展計劃。申請人已提交經修訂的總綱發展藍圖，以符合運輸署在泊車位方面所定的要求，並付上經修訂的環境噪音影響評估，以處理環保署署長提出的意見。就此，規劃署不反對現時提出的延期要求。

79. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內提交給其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於今次已是第四次延期，加上累計已批准延期八個月，故這次延期已是最後一次延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/73 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、第 248 號(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號、第 258 號(部分)、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號 B 分段(部分)及第 263 號 B 分段(部分)闢設臨時自助燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/73 號)

80. 秘書表示，申請人於二零一二年一月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間就申請徵詢地政總署的意見。

81. 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。由於這次已是第二度延期，而且小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/410 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號餘段(部分)及第 390 號作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/362)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/410 號)

82. 秘書報告說，鄭心怡女士現與這宗申請的顧問 Lanbase Surveyors Limited 有業務往來，已就此議項申報利益。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在會議席上。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

83. 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) 為批給臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/362)續期三年；
- (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) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。有關評估撮載如下：
- (i) 現時這宗申請擬為批給申請編號 A/YL-ST/362 的規劃許可續期三年。這項續期要求符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為(a)自對上一次批給許可後，規劃情況沒有顯著改變；(b)由於相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，預計批准規劃許可續期不會造成負面規劃影響；(c)就先前規劃許可附加的所有附帶條件已獲履行；以及(d)申請人要求獲批給的許可有效期為三年，與先前申請相同；
 - (ii) 由於申請地點鄰近落馬洲管制站，該臨時公眾停車場(貨櫃車除外)可滿足區內村民和前往內地的旅客的部分泊車需求；
 - (iii) 該臨時公眾停車場(貨櫃車除外)不涉及重型車輛，與毗鄰環境並非不相協調；
 - (iv) 雖然申請地點局部位於城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)指明的濕地緩衝區內，但該規劃指引亦訂明就臨時用途提出的規劃申請可以獲得豁免，無須進行生態影響評估。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。最接近的漁塘在申請地點北面約 26 米處，以一段洲頭南路與申請地點分隔。申請地點的發展項目不大可能會對該區的漁塘造成嚴重的場外負面干擾及影響；
 - (v) 根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點

位於第 4 類地區。根據該規劃指引，新田區內的合適用地可按個別情況考慮用作闢設跨境泊車設施。申請地點鄰近新田跨境巴士總站和落馬洲管制站。申請用途除可滿足跨境旅客的部分泊車需求外，也可滿足區內村民／居民的部分泊車需求。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及

- (vi) 自二零零零年起，小組委員會曾批准共四宗擬在同一「綠化地帶」內闢設臨時公眾停車場的申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定並非不一致。

84. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

85. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年三月十四日至二零一五年三月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛不得在申請地點上停泊／存放；
- (b) 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；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼通告，說明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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的地面和邊界圍欄須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月十三日或之前)提交排水設施竣工圖以及現有排水設施的剖面圖和攝影記錄，而有關圖則及記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月十三日或之前)提交顯示現有植物的圖則，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十三日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦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臨時發展的土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給所申請的發展／用途。當局對於現時存在於申請地點但這宗申請並不涵蓋的任何其他發展／用途和構築物，絕對不會容忍。申請人須立即採取行動，終止許可並未涵蓋的發展／用途和清除許可並未涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即這宗申請涉及的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事前未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府並無批准搭建指定的構築物，例如出納處和由貨櫃改裝的地盤辦公室。申請地點可經根據短期租約第 2212 號獲批准的非專用車輛通道通往青山公路(洲頭段)，而當局是因應東鐵接管範圍－落馬洲支線以及申請地點的運作而批准該車輛通道。元朗地政處已接獲擬把申請地點上的違例事項納入法定規管的短期豁免書申請，並會繼續處理該申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 遵行環境保護署最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區造成的潛在環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點與區內一條名稱不詳且並非由運輸署管理的通道相連。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並非／不會負責維修保養連接申請地點與青山公路(洲頭段)的任何現有車輛通道；
- (g) 留意文件附錄 V 所載渠務署總工程師／新界北提出的意見；
- (h) 留意文件附錄 VI 所載屋宇署總屋宇測量師／新界西提出的意見；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，必須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物制定消防裝置建議時，須注意(i)平面圖必須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質；(ii)擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標明。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後制定。此外，申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，必須提出理據，讓消防處考慮。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/365 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 289 號臨時露天存放全新車輛(私家車及中型貨車)(12 噸以下)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/365 號)

87. 秘書表示，申請人於二零一二年一月二十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間回應運輸署提出的意見。

88. 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。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/366 擬在劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/366 號)

簡介和提問部分

89. 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) 擬設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為臨時用途可予容忍三年。申請地點劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶。目前並無關於在申請地點落實「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」地帶內已規劃用途的發展建議。批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實所涉的「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」地帶的長遠規劃意向。擬闢設的停車場只供私家車和輕型貨車(不超過 5.5 公噸)停泊，而且與附近的土地用途並非不相協調，擬議停車場可滿足區內居民及遊客對泊車位的需求。此外，有關發展項目不大可能會在交通、排水及景觀方面對附近地區造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。自一九九九年以來，在同一「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」地帶有數宗涉及同類用途的規劃申請獲小組委員會批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零一五年二月十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午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的任何時間，不得在申請地點停泊《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；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不准在申請地點停泊《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；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PS/293 在申請地點設置的排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月十日或之前)提交申請地點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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月十日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月十日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十一月十日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一二年十一月十日或之前)落實消防

裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。

92. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他擁有人解決涉及有關發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經由聚星路及一條由聚星路延伸出來的道路到達。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內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；

- (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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養聚星路，申請人須自行負責其通道安排；
- (g) 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（或政府批出租契的土地）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。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法行動，清拆違例建築工程。批給規劃許可，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。若要在申請地點進行任何新的建築工程，事先必須取得建築事務監督的批准及同意。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。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；
- (h) 留意消防處處長的意見，即貯物場、開放式棚架或密封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示；附有消防裝置建議的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質；以及擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到擬議發展項目所影響，如因此而須進行水管改道工程，申請人須承擔有關費用；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須提醒申請人可能產生的交通流量，以及遊覽聚星塔(為法定古蹟)的遊客的行人安全。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議解答委員的詢問。黎先生於此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/183 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺路第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及第 4583 號餘段(部分)地下經營商店及服務行業(售賣新鮮糧食)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/183 號)

93. 秘書表示，申請人於二零一二年一月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間收集數據以回應公眾和政府部門提出的意見。

94. 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。由於這次已是第二度延期，而且小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

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

95. 主席表示，這兩宗申請性質相近，而且申請地點相連，並位於同一「綠化地帶」內，因此兩宗申請可一併考慮。委員表示同意。

簡介和提問部分

96. 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——兩宗申請的申請地點均涉及執行管制行動。現概述如下：

申請編號 A/YL-HT/723

- (i) 當局分別於二零一零年十一月十七日和二零一一年八月四日向地段註冊擁有人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。恢復原狀通知書要求有關人士移走改裝貨櫃、地上的瓦礫和殘餘物及填料，並在地上植草。有關人士已向發展局局長申請覆核規劃事務監督向

他們發出恢復原狀通知書的決定。發展局局長現正就個案進行覆核；以及

申請編號 A/YL-HT/724

- (ii) 有關申請涉及兩宗非法填土／挖土的執行管制個案。就首宗個案而言，當局分別於二零一零年十一月十七日和二零一一年八月四日向地段註冊擁有人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。恢復原狀通知書要求接獲通知書人士移走改裝貨櫃、地上的瓦礫和殘餘物及填料，並在地上植草。有關人士已向發展局局長申請覆核規劃事務監督向他們發出恢復原狀通知書的決定。發展局局長現正就個案進行覆核。就第二宗個案而言，當局分別於二零一一年一月二十五日和二零一一年四月一日向地段註冊擁有人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。恢復原狀通知書要求接獲通知書人士移走填料，並在地上植草。由於有關人士未能在恢復原狀通知書期限屆滿日或之前履行通知書的規定，當局會向有關人士採取檢控行動。當局現正採取檢控行動；
- (b) 編號 A/YL-HT/723 和 A/YL-HT/724 的申請分別進行約 2.2 米和 1.9 米的填土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段。重點如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，根據舊航攝照片，兩宗申請的申請地點昔日曾是魚塘區。自二零零六年起，魚塘日漸乾涸和荒廢。從漁業角度而言，不論魚塘的狀況為何(使用中或不在使用中)，他不支持填塘，並指魚塘只應保存作魚類養殖用途。他最近曾進行實地視察，發現申請地點已經填平。從農業角度而言，散石和建築廢料絕不應用來填平農地。有關填料不宜用以

種植樹木／農作物。申請地點上包括泥土、散石和建築廢料的填料混合物已對泥土系統造成破壞，亦會對擬於該處種植的農作物造成負面影響。若要恢復在申請地點上進行露天耕作，應移除泥土中的散石和建築廢料等填料。他並表示，表土深度只有約 1.2 米，可用以種植樹木。雖然在表土下鋪設巨礫的建議並非在田野種植樹木的慣常做法，但有關安排是否有理據支持須視乎用地的實際情況，例如土壤特性、排水和地形；以及

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。與二零零九年拍攝的航攝照片比較，可見兩個申請地點上成齡樹羣和植被已被高於周圍土地的填料取代。已填平的範圍亦已侵佔及令有關「綠化地帶」內毗連土地上的植物受影響。申請地點的景觀特色和資源已大受破壞。根據申請人的美化環境建議，申請地點周邊只栽種一排樹木作為屏障。此舉並不足以消滅因移走大量現有植被和進行填土工程而對景觀造成的負面影響。此外，申請地點並無足夠的緩衝種植地帶可用以減少對綠化地帶的成齡樹和毗連用地的河流的滋擾。再者，並無泥土測試報告證明土壤情況已有改善，可作擬議農業用途；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份就兩宗申請提出的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港。另有一份由一名當地居民就編號 A/YL-HT/724 的申請提出反對的意見書。有關意見現概述如下：
 - (i) 香港觀鳥會反對兩宗申請，因為擬議植物苗圃備受人類活動干擾和欠缺自然植被，生態價值不高。填土和平整活動移走現有植被和破壞用地的生態價值，以致對用地和附近地區的自然環境造成負面影響／損害，難以回復舊觀。兩宗申請所進行的填土工程(編號

A/YL-HT/723 爲 2.2 米和 A/YL-HT/724 爲 1.9 米)有違《註釋總表》中有關農業的規定。申請地點已非法平整和移走植被，因此有關申請是採取「先破壞，後建設」方式的典型例子，不應予以鼓勵。批准申請會立下十分不良的先例；

- (ii) 嘉道理農場暨植物園公司反對兩宗申請，因爲申請地點已進行非法平整和以拆建廢料進行填土(超逾兩米)。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。該公司擔心該「綠化地帶」的質素在城規會批給許可前已經下降。拆建廢料並非適宜耕種的土壤。批准申請會爲同類的「先破壞」個案立下不良先例；
- (iii) 世界自然基金會香港分會反對兩宗申請，因爲在二零一一年一月四日觀察所見，申請地點已進行大規模的平整工程(包括填土約兩至三米)和挖掘。提意見人認爲「先破壞，後建設」的方式不可接受。有關填土工程有違「綠化地帶」的規劃意向。批准申請會立下不良先例和鼓勵在該「綠化地帶」進行違例發展；以及
- (iv) 創建香港反對兩宗申請，因爲填土屬於市區伸延，有違「綠化地帶」的規劃意向。在二零一一年一月四日觀察所見，申請地點已非法填土和移走植被。此外，用地入口亦有一條由拆建廢料興建的非法道路。提意見人要求移走非法傾倒物料和恢復政府土地的原狀。提意見人亦要求採取更嚴格的監察和執行管制行動，以杜絕違例發展，並認爲批准申請會在土地擁有人間鼓吹「先破壞，後建設」的風氣；以及
- (v) 一名當地居民反對編號 A/YL-HT/724 的申請，理由是申請地點的通路已嚴重影響其先

人的金塔和墓地的風水。提意見人要求把道路恢復原狀或禁止車輛使用該道路。

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持有關申請。現將有關評估概述如下：
- (i) 早於一九九一年，申請地點的主要範圍為漁塘。多年來，漁塘已逐漸乾涸，但在二零二零年五月時仍有雜草和一些樹木覆蓋。據悉申請地點的填土工程約於二零二零年十月／十一月展開。根據規劃署於二零一一年四月一日和二零一二年一月二十日的實地視察，申請地點已填平至高逾四米，而原有的漁塘特色或自然植被已不復見。申請人聲稱並無以拆建廢料在申請地點進行填土，以及不會再進行填土。當局現正就申請地點及鄰近地區的非非法填土採取執行管制行動。根據城規會於二零一一年七月四日公布杜絕「先破壞，後建設」情況的方針，城規會決心保護鄉郊及自然環境，對於任何蓄意破壞鄉郊及自然環境以期令城規會從寬考慮有關用地上其後的發展的行動，均不會容忍。規劃事務監督已就申請地點的非非法填土採取執行管制行動；
 - (ii) 申請地點的景觀特色和資源已因有關填土工程而大受破壞，而且申請人所提交的美化環境建議亦未能緩減因移走大量自然植被和進行填土工程而對景觀造成的負面影響。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對兩宗申請有所保留。由於填土已改變該區現有的排水特徵，而申請地點及其相關集水區的面積相當大，渠務署總工程師／新界北要求就申請所涉及的填土工程進行排水影響評估。因此，有關申請不符合城市規劃委員會就擬在「綠化地帶」進行發展的規劃指引（城規會規劃指引編號 10）；

- (iii) 編號 A/YL-HT/723 和 724 的申請分別申請填土 2.2 米和 1.9 米，以作農業用途，但申請地點的填土深度已大大超過所申請的填土深度(即 2.2 米或 1.9 米)。漁護署署長表示，表土層深度約 1.2 米，可用以種植樹木。然而，在表土下鋪設巨礫的建議並非在田野種植樹木的慣常做法，有關安排是否有理據支持須視乎用地的實際情況而定。就此而言，申請人並無提交任何資料，以說明為何編號 A/YL-HT/723 和 724 的申請須分別填土 2.2 米和 1.9 米；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議植物苗圃的可行性存疑，因為並無泥土測試報告證明土壤情況已有改善，可作農業用途。儘管申請人作出否認，但申請地點的填料內發現有拆建廢料。因此，從漁業和農業角度而言，漁護署署長不支持有關申請，因為漁塘不論狀況為何，也應保留作魚類養殖，而申請地點的填料並不宜用以種植樹木／農作物。申請地點上包括泥土、散石和建築廢料的填料混合物已對泥土系統造成破壞，亦會對擬於該處種植的農作物造成負面影響；以及

- (v) 小組委員會最近於二零一一年十一月四日拒絕編號 A/YL-HT/756 的申請(涵蓋編號 A/YL-HT/724 的申請的部分申請地點，並擬進行約 1.2 米的填土工程，以作准許的農業用途)。規劃情況此後沒有改變，不足以令小組委員會偏離先前的決定。就此而言，漁護署署長關注批准申請會為區內的其他同類填土／填塘活動立下不良先例，以及令公眾誤以為當局姑息「先破壞」的行為。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 鑑於渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請，主席詢問文件第 13.1(a)段把負面排水影響納入拒絕理由的原因何在。馮智文先生回覆表示，渠務署總工程師／新界北指有關填土已改變該區現有的排水特徵。由於申請地點及其相關集水區的面積相當大，因此須進行排水影響評估。秘書表示，一如相關小組委員會文件所指，申請人並無提交排水影響評估，以及未能證明填土不會對附近地區的排水造成負面影響。

99. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕兩宗申請。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。有關的拒絕理由如下：

申請編號 A/YL-HT/723

- (a) 申請人未能證明填土不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響；
- (b) 申請地點上包括拆建廢料的填料不宜作農業用途。申請書並無資料證明為何須就擬議農業用途填土 2.2 米；以及
- (c) 批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

申請編號 A/YL-HT/724

- (a) 申請人未能證明填土不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響；
- (b) 申請地點上包括拆建廢料的填料不宜作農業用途。申請書並無資料證明為何須就擬議農業用途填土 1.9 米；以及
- (c) 批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/373 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)闢設臨時露天私人中型貨車停車場及建築材料貯物場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/373 號)

簡介和提問部分

100. 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) 闢設臨時露天私人中型貨車停車場及建築材料貯物場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西南面(約 30 米外)及附近有易受影響用途(即住宅構築物)，預計會受到環境滋擾。然而，當局在過去三年並無接獲環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，儘管申請地點及鄰近地區已鋪築地面並作露天貯物用途，但可易於改作農業用途，包括溫室農場及／或苗圃。鑑於有關範圍復耕潛力高，她不支持這宗申請。其他相關政府部門並無就申請提出反對意見；

- (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，認為申請的臨時用途可予容忍一年。現將有關評估概述如下：
 - (i) 有關發展與附近的土地用途（主要為露天貯物／貯物場、工場及工地）並非不相協調。雖然漁護署署長因用地的復耕潛力高而不支持這宗申請，但須備悉發展項目屬臨時性質，不會影響申請地點日後的復耕用途。申請地點先前曾獲准作停泊和露天貯物用途（申請編號 A/YL-KTN/339 及 354），而規劃情況沒有重大改變，實不足以令小組委員會偏離先前的決定。此外，毗連「農業」地帶東面有一大塊劃為「露天貯物」和「工業（丁類）」地帶的土地，現作露天貯物／港口後勤用途；
 - (ii) 根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 13E），申請地點位於第 2 類地區。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即除環保署署長及漁護署署長外，相關政府部門並無就申請提出負面意見。儘管環保署署長因用地的西南面及附近有住宅構築物而不支持申請，但當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對，而環保署署長在過去三年亦無接獲環境方面的投訴。為把臨時用途可能造成的滋擾減至最低，建議訂定相關的規劃許可附帶條件，包括限制營業時間和車輛類別，以及禁止進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；以及
 - (iii) 雖然兩宗先前申請（編號 A/YL-KTN/339 及 354）因申請人未能履行規劃許可附帶條

件而被撤銷，但編號 A/YL-KTN/339 的申請所涉的用途與這宗申請不同。上一宗申請（編號 A/YL-KTN/354）由另一名申請人提交，擬作臨時私人停車場（輕型貨車）用途。該宗申請的申請人已盡力履行規劃許可附帶條件，並已遵守有關提供邊界圍欄和提交美化環境建議的附帶條件。這宗申請的申請人亦已提交並落實美化環境、排水及消防裝置建議，雖然有關建議仍未獲相關政府部門接納。為此，這宗申請可再次獲從寬考慮。然而，倘若小組委員會決定批准申請，建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，藉以監察申請地點的情況。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年二月十日止，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，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通（車輛登記及領牌）規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 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 24 公噸的重型貨車（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；

- (e) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養沿申請地點設置的現有邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年五月十日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年三月二十三日或之前)提供滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，並相應地批予較短的履行規劃許可附帶條件期限。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並沒有批准該處的指明構築物。申請地點有部分範圍位於港鐵保護界線內。發展項目不應影響港鐵的運作。申請地點可由錦泰路經私人土地、政府土地及撥給路政署的政府土地(編號GLA-TYL1296)(地點B)前往。地政總署不會爲該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。此外，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物，或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；
- (e) 遵從環境保護署署長(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」所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，即若申請地點有污水排放，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，向該署轄下區域辦事處(北)申請排放牌照；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養錦田河北面的一段錦泰路和連接申請地點和錦泰路的任何現有車輛通道；
- (i) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即擬議大閘及橫閘面向由香港鐵路有限公司的承建商根據高鐵項目提供的臨時通道。申請人須充分明白並接受該通道的現有情況。基於這宗申請或會增加該通道的使用量，申請人須注意該通道的情况並採取措施，以免發展項目令通道情况變壞；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所提交的排水建議看來屬於初步構思。很多重要細節(例如擬議 U 形排水明渠的斜度和大小，以及擬議明渠與現有排水設施的連接詳情等)均無提及；
- (k) 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，以供批准。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。申請人須依循文件附錄 V 所載就露天貯存用地訂定的良好作業指引和規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。此外，關於安裝滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供核准；

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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》；
- (m) 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(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (n) 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的所有違例構築物。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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/550

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路第 106 約
地段第 634 號及第 649 號和
毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/550 號)

104. 秘書報告，鄭心怡女士目前與這宗申請的顧問之一的彼安托亞太顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於鄭女士並沒有直接參與這宗申請，因此委員同意鄭女士可留在會議席上。

105. 秘書說，申請人的代表於二零一一年一月十二日要求延期一個月考慮申請，以便有時間準備額外的圖則及修訂地盤的布局，以回應相關部門的意見。

106. 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一個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是第二次延期，申請人亦已獲批准延期共三個月，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/555 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗錦田錦泰路及錦莆路的
行人路／行車路和錦河路路邊
進行挖土工程，以鋪設地底電纜
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/555 號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬議挖土工程，以鋪設地底電纜；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議挖土工程旨在鋪設公用事業設施管道(即地底電纜)，以供電予高速鐵路發展項目及提高錦田和石崗一帶地區電力供應的可靠性。電纜路線是基於工程的可行性、土地供應、對環境造成最少影響，以及避免侵佔「自然保育區」地帶、私人土地、現有樹木及種植區等因素而選定。根據申請人提供的資料，申請地點會挖掘一個電纜槽(全長約 250 米、深約 1.9 米、闊約 1.28 米)及一個臨時工程坑井(面積為 4 米 x 5 米；深約 7.2 米)，當中包括行車路／行人路／路邊土地。電纜槽及工程坑井會在鋪設地底電纜後回填及恢復原狀。鑑於申請地點面積細小而且可恢復原狀，擬議挖土工程不大可能影響「休憩用地」地帶的長遠規劃意向及對附近地區造成負面的景觀及視覺影響。再者，獲徵詢的相關部門沒有對這宗申請提出負面意見。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年二月十日止，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：

- 一如申請人所建議，擬議發展竣工後，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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即由於申請地點位於「TARDS/WR036」所持有的用地附近及十分接近西鐵線保護區，因此，申請人須在展開工程前徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)及有關方面的意見。此外，申請人須在展開工程前向相關部門申請挖掘許可證，並確保擬議挖掘工程受地政總署發出的集體牌照(視何者適用而定)所涵蓋。申請人進行擬議挖土工程時也應符合牌照協議所載的條款及條件；
- (b) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即施工期間必須遵守港鐵西鐵線在運作和維修保養方面的規定和安全守則；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即有關在公眾行人路／行車路進行的工程，在施工階段所作的臨時交通安排須提交運輸署，以供批准；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即由於申請地點鄰近西鐵工程計劃下的補償濕地，因此，申請人須在施工期間沿電纜槽豎設以不透明物料製造的臨時圍板，以把對毗鄰濕地造成的騷擾減至最少，以及告知該署擬議挖土工程的預計動工日期及工程需時多久。此外，申請人須在施工期間妥為採取在申請書建議的所有紓緩影響措施及良好的工地施工方法，以及在展開工程前與港鐵解決任何尚未解決的問題；
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即有關電纜不得對該「休憩用地」地帶日後的發展造成限制或影響。此外，申請人須在工程進行期間設法保護申請地點上現有的樹木，以及盡量減低對樹木造成的負面影響。如樹木難免受影響，申請人則須根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號「Tree Preservation」事先向相關當局提交砍伐樹木／移植樹木建議，以徵詢意見。此外，如申請地點內有任何古樹名木，申請人須特別留意環境運輸及工務局

技術通告(工務)第 29/2004 號「Registration of Old and Valuable Trees, and Guidelines for their Preservation」有關保護這些樹木的規定。上述技術通告已上載發展局的網站；

- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即擬議壕坑／井槽的開口設於錦莆路旁一個人造斜坡毗鄰。倘在規劃、設計、建造或監督工程方面沒有審慎行事及嚴格管控，這些擬議的開口會影響有關斜坡的安全。申請人須參考路政署和土木工程拓展署聯合公布的「有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引」所載有關挖掘壕坑的良好技術指引。此外，申請人須留意，除非無可避免，否則不應在潮濕季節進行開發坡頂的挖掘工程。斜坡上壕坑的設計應考慮附近地方可能會出現地面水浸的問題及土地排水方面的表現。應提供足夠的壕溝排水措施以防止滲水，例如豎立構件、沙包、保護衣、水泵等。壕坑四周如出現空隙／縫隙／裂縫，應迅速糾正，以免滲水或漏水。如有關的挖掘工程對壕坑毗鄰山坡的穩定造成嚴重影響，則坑壁支撐牆也應在進行挖土工程前設置。此外，即使已設置壕坑支撐牆，但綿長的壕坑在同一時間開發並不理想，應以最短及可行的長度分段挖掘。建議申請人須根據《土木工程一般規格》(土木工程拓展署二零零六年版或修訂版或更新版)第 6 條所訂的規格和標準，以良好物料回填有關的壕坑／井槽；

- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／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)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即由於擬進行挖掘工程位置旁邊現有一條 150 毫米的水管，因此，申請人須遵守文件附錄 III 所載的「在水務設施附近工作的規定」；
- (i) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須落實「建築合約的污染控制條款建議」(已上載環境保護署網頁)，以盡量減低施工期間所產生的短期影響；以及
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人在現有排水渠附近進行工程時，務須審慎行事，以免對該等水渠造成騷擾、干擾或損壞。如有任何損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署總工程師／新界北的要求。

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-PH/634 在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2804 號(部分)、第 2806 號(部分)、第 2808 號(部分)、第 2810 號(部分)、第 2811 號(部分)、第 2812 號(部分)、第 2813 號(部分)及第 2814 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放環保回收舊汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/634 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生告知與會者，文件第 1、4 和 15 至 18 頁及圖 A-1、A-2 和 A-4 的替代頁旨在反映申請地點最新的情況，已於會上提交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放環保回收舊汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見詳載於文件第 10 段，內容撮載如下：
 - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。申請地點部分劃為「農業」地帶而部分劃為「鄉村式發展」地帶。毗連地區饒具鄉郊特色，且混雜着村屋和露天貯物場等設施。西面是橫台山散村和橫台山永寧里的村屋。雖然區內有同類露天貯物場，但大部分均屬涉嫌違例發展。申請地點已經鋪築地面，現時用作露天存放汽車和汽車零件，而申請地點上沒有重要樹木，但該地點十分接近現有村屋，故擬議露天貯物場與附近的鄉郊環境不相協調；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(包括民居)，最接近的位於申請地點南面約 15 米，預料會出現環境滋擾。不過，環保署在過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；以及
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。部分申請地點在八鄉分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。雖然申請地點已經鋪築地面和用作露天貯物場，但該地點仍有很大復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期首三星期內接獲四份公眾意見。兩名區內村民反對申請，他們認為村內的小徑狹窄，道路已經飽和，因此無法負荷申請用途帶來的大型車輛。此外，申請地點在作業時十分嘈吵。去年十一月和十二月，申請地點附近曾發生火警，倘批准所申請的用途，恐怕生活環境會每況愈下。

申請人沒有提交有關各類影響的評估和改善措施的資料，這樣對鄰近居民並不公平。另外兩份公眾意見由橫台山河瀝背的居民代表和橫台山永寧里的原居民代表提交。他們反對這宗申請，因為申請地點毗連民居，居民的生活會受到影響。二手汽車零件回收作業會導致空氣污染、廢機油、污水和電子零件等環境污染問題。申請地點曾發生大火。由於申請地點鄰近郊區，又長滿雜草，加上大門電線杆的電線胡亂地接駁到申請地點的架空電纜，該地點十分危險；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) 申請地點約 37% 的範圍劃為「鄉村式發展」地帶，而約 63% 的範圍則劃為「農業」地帶，但有關發展不符合「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點的復耕潛力很大，漁護署署長從農業角度而言不支持這宗申請。雖然申請地點的毗連地區混雜了各種露天貯物場，但區內大部分的貯物場均屬涉嫌「違例發展」，規劃事務監督可對其採取管制行動。批准這宗申請會妨礙落實有關地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)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(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點部分範圍(63%)位於第 3 類地區，部分範圍(37%)則位於第 4 類地區。有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持小組委員會從寬考慮申請，而且申請用途不涉及申請地點先前獲批給的任何規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，當地居民也反對申請。就此，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(包括民居)，

最接近的位於申請地點南面約 15 米，預料會出現環境滋擾。此外，渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議，避免附近一帶的排水受到潛在影響。申請書內沒有提供技術評估，以證明申請用途不會對環境、景觀或排水造成負面影響，亦沒有建議紓緩措施，以解決可能造成的問題；以及

- (iii) 申請地點附近有民居，故擬議露天貯物場與附近的鄉郊環境不相協調。

112. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

113. 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) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。批准這宗申請會妨礙落實有關地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)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(城規會規劃指引編號 13E)，即沒有特殊情況支持小組委員會從寬考慮申請，而且申請用途不涉及申請地點先前獲批給的任何規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，當地居民也反對申請；以及

- (c) 申請地點附近有民居。有關發展會對鄰近地區的環境、景觀和排水造成負面影響，但申請書內沒有提供技術評估，以證明申請用途不會對附近地區造成負面影響，亦沒有建議紓緩措施，以解決可能造成的問題。

[林群聲教授此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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)

114. 秘書報告，鄺心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的其中一名顧問。由於鄺女士沒有直接參與這宗申請，因此委員同意她可以留席。

簡介和提問部分

115. 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；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在申請地點界線起計 100 米的範圍內有民居。申請用途很可能引致重型車輛流量增加，預計環境會受到滋擾。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，有關用途在環境方面並不可取。由申請書備悉申請人建議在有蓋及已鋪築地面的地方貯存舊電器／電子產品，以保護環境。除了妥善處理物料外，這些措施在避免污染附近環境的泥土及地下水方面，尤為重要，因此須整體上妥為落實；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。首名提意見人表示，回收物料存放場經常發生火警事件，並且污染泥土及水質。農地及環境已因缺乏規劃及執法而蒙受損害。第二名提意見人(一名元朗區議員)反對申請，理由是擬議發展會對附近居民帶來嚴重滋擾，以及存放回收物料(包括電子產品)會污染泥土；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) 申請地點位於分區計劃大綱圖「未決定用途」地帶，而根據城市規劃委員會就「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(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請通常可獲從優考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過實施規劃許可附帶條件解決。在「未決定用途」地帶這個部分也有同類申請在附有條件下獲批准。在分區計劃大綱圖上，「未決定用途」地帶一般預留作露天貯

物用途，但劃設這個用途地帶的主要原因是關注到公庵路容車量的問題。在這方面，運輸署署長沒有就有關發展對公庵路所產生的交通影響提出任何關注事宜。就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途；

- (ii) 有關發展與附近夾雜倉庫、露天貯物場及工場的地區並非不相協調。關於環保署署長的意見，申請人建議圍設圍欄及沿圍欄栽種植物，以盡量減少對環境的影響，並且不會於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業。申請人亦建議只在有蓋及已鋪築地面的地方貯存舊電器／電子產品。環保署署長認為這些措施可避免造成泥土及地下水污染。為處理所關注的環境問題，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人鋪築地面及設置邊界圍欄；限制作業時間及禁止在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理電器／電子零件；以及禁止進行非附屬工場活動。此外，另一宗在申請地點北鄰作露天貯物場的申請(編號 A/YL-TYST/556)最近也獲批准，並且准許使用重型貨車進行作業。其他經諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見；以及
- (iii) 關於兩份公眾意見書，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及景觀的角度而言，對這宗申請並沒有負面意見。當局亦建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以解決所關注的環境、景觀及消防安全事宜。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一五年二月十日
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，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (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拆卸、修理、清洗或其他工場活動(附屬工場活動除外)；
- (e) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)鋪築申請地點的地面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月十日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年三月二十三日或之前)提供滅火筒，而有關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(即在二零一二年八月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人須向地政處提出申請，以便把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條非正式鄉村路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，貫穿政府

土地及其他私人土地。地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點內所保留／新種的樹木必須妥為護理，而申請地點的作業應避免影響附近現有的樹木；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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。申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於文件附錄 IV)。關於提供滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)予消防處審批。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。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，不應指定作這項規劃申請獲核准的用途。

如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的管制違例建築工程政策採取管制行動，清拆任何違例建築工程。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》的現有建築工程或違例建築工程。臨時改裝作貯物場／工場／洗手間的貨櫃／開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。在申請地點上進行任何新的建築工程前必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；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，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/564 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2685 號(部分)、第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2689 號、第 2690 號(部分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)、第 2702 號、第 2703 號(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2705 號、第 2712 號(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號、第 2716 號餘段、第 2717 號餘段(部分)及第 2718 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料(包括金屬及塑膠)連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/564 號)

簡介和提問部分

119. 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——申請地點涉及四宗先前申請(申請編號 A/YL-TYST/110、132、458 及 516)。除了興建小型屋宇的申請(編號 A/YL-TYST/132)被小組委員會拒絕外，其餘三宗作臨時露天貯物用途的申請均獲批准，但其後所有許可均被撤銷。申請編號 A/YL-TYST/110 的規劃許可於二零零一年由於未有履行關於美化環境及排水方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請編號 A/YL-TYST/458 的規劃許可於二零一零年由於未有履行關於落實排水設施的附帶條件而被撤銷。最近一宗規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/516)於二零一一年由於未有履行關於禁止在申請地點西面界線毗鄰「鄉村式發展」地

帶的 20 米範圍內進行露天貯物用途的附帶條件而被撤銷；

- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料(包括金屬及塑膠)連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為由山下路通往申請地點的接駁路徑沿路有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。二零零九年有兩宗針對申請地點的環境投訴，與填土活動的廢物污染有關，但調查期間未能證明觸犯《廢物處置條例》所訂罪行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該公眾意見書由一名元朗區議員提交，他反對申請，理由是他認為先前的規劃許可屢次被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，因此，應拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然申請所涉的臨時露天貯物用途連附屬工場並非與該區附近的露天貯物場、停車場及工場不相協調，但申請人必須證明可以充分紓緩有關發展所引起的所有潛在負面影響。就此，對於先前三宗涉及在申請地點作同類用途而獲得批准的申請(編號 A/YL-TYST/110、458 和 516)，當局在環境、美化環境、排水及消防安全方面附加了規劃許可附帶條件。然而，申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，而最近三宗規劃許可均由於未能履行美化環境及排水的附帶條件或違反禁止在闊 20 米的緩衝區內進行露天貯物的附帶條件而被撤銷。在撤銷上一宗申請(編號 A/YL-TYST/516)的規劃許可時(許可有效期為一年)，申請人在規劃許可附帶條件的履行期限(約六個月)屆滿後，仍未履行關於落實排水設施及提交和落實消防

裝置建議的附帶條件。申請人在上一次獲批給規劃許可時已獲告知，倘規劃許可再次因未能履行有關規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮；以及

- (ii) 雖然申請人聲稱他與先前被撤銷規劃許可的申請人無關，但是在上一次的規劃許可被撤銷後，申請地點的貯物用途並沒有中止。就現時這宗申請而言，環保署署長仍然認為有關發展會對附近易受影響用途造成環境滋擾，而地政總署元朗地政專員表示，在「鄉村式發展」地帶內位於申請地點西南面約 20 米範圍內有三宗興建小型屋宇的申請已獲批准，因此，確有需要在「鄉村式發展」地帶容許及保留闊 20 米的緩衝區，以紓緩有關發展對環境所造成的潛在影響。不過，申請人似乎不認同有需要設立該緩衝區，因為在相關緩衝區內仍然發現有露天貯物用途，並且建議在緊貼「鄉村式發展」地帶的範圍內存放建築材料。因此，申請人履行規劃許可附帶條件的意向及能力成疑。基於此背景，並考慮到申請人屢次未能履行先前三宗規劃許可的規劃許可附帶條件，有關發展潛在的負面影響能否通過加入規劃許可附帶條件而妥為處理存在疑問。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 陳永榮先生在回應主席的詢問時表示，先前三宗獲批准在申請地點作同類用途的申請因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。因此，申請人履行這宗申請的規劃許可附帶條件的意向成疑。規劃署關注有關發展潛在的負面影響，而且申請人未能證明有關發展不會對環境、排水及消防安全造成負面影響。

122. 在備悉規劃事務監督分別於二零一二年二月二日、二零一二年三月二日及二零一二年三月十九日已發出多份強制執行通知書，要求相關人士中止違例發展後，一名委員詢問申請地

點是否發現有多項違例發展。陳永榮先生回答說，申請地點相對較大，並且涉及多項並無有效規劃許可涵蓋的不同露天貯物用途。因此，規劃事務監督已就申請地點上發現的違例發展向相關人士發出多份強制執行通知書。

123. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這宗申請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」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及消防安全造成負面的影響，或該等影響可通過實施規劃許可附帶條件解決，而且政府部門亦對這宗申請提出負面意見；以及
- (b) 這宗申請涉及三宗因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的先前規劃許可。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他批給同類臨時用途而又同樣規定申請人須履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/567 為批給在劃為「休憩用地」地帶及「道路」的元朗唐人新村青山公路－屏山段及朗天路交界的朗邊中轉房屋區作臨時「中轉房屋」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/417)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/567 號)

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

- 梁焯輝先生
以規劃署署長身分
- 擔任房委會策劃小組委員會委員；
- 林嘉芬女士
以地政總署助理
署長身分
- 地政總署署長(房委會委員)的候補
委員；
- 許國新先生
以民政事務總署
助理署長身分
- 民政事務總署署長(房委會策劃小組
委員)的候補委員；
- 陳漢雲教授
盧偉國博士
-] 擔任房委會建築小組委員會委員；
]
- 鄭恩基先生
- 其配偶為房屋署助理署長；以及
- 葉滿華先生
- 擔任房委會建築小組委員會主席及
策劃小組委員會和投標小組委員會
委員。

125. 委員備悉，盧偉國博士、林嘉芬女士、許國新先生、鄭恩基先生和葉滿華先生已就因事未能出席會議致歉，陳漢雲教授則已離席。由於小組委員會認為主席涉及直接利益，應就此議項暫時離席，副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生此時離席。]

簡介和提問部分

126. 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) 為臨時「中轉房屋」用途的規劃許可(申請編號A/YL-TYST/417)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該份公眾意見書由一名區內居民提交，他認為朗邊中轉房屋大部分房屋單位均空置，建議政府可更善用有關用地，例如把該用地出售作私人房屋發展；在該用地興建大型的購物商場，以服務附近居民；或在該用地發展可成為元朗景點的大型市集；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段所作的評估，認為臨時用途可予容忍三年。有關評估撮載如下：
- (i) 雖然申請地點位於「休憩用地」地帶，但元朗區現有的休憩用地整體上供應充足，符合《香港規劃標準與準則》就現時人口所作的規定。康樂及文化事務署署長表示，目前並沒有發展計劃以落實申請地點已規劃的休憩用地，該署不反對這宗申請。因此，把中轉房屋用途再延續三年，不會影響「休憩用地」地帶長遠的規劃意向；
- (ii) 這項發展位於總面積約為三公頃的偌大用地內，由八幢樓高四至六層的中轉房屋大樓組成，提供為數 840 個房屋單位，密度相對較低(地積比率約為 0.7 倍)，與附近主要為低層住宅的環境並非不相協調。有關發展符合政府為未合資格入住正規租住公屋的家庭提供臨時居所的政策。申請人表示，申請地點的中轉房屋的入住率維持在相對較高水平。由於政府採取行動清拆違例構築物及「劏房」，預計在未來數年，中轉房屋的需求會有所增加；
- (iii) 自一九九七年以來，申請地點涉及三項作相同用途的先前許可。這宗申請大致符合有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為自先前的申請(申請編號

A/YL-TYST/417) 獲批給臨時規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變；申請人已履行附加於先前批給的規劃許可的條件(包括提交及落實緊急車輛通道及滅火水源及消防裝置建議)；以及申請的三年規劃許可有效期，與先前批給的規劃許可相同。所諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見；以及

- (iv) 至於有關更善用申請地點作房屋及商業用途的公眾意見，須備悉規劃是一個持續過程，每塊用地的用途及使用情況會不時作出檢討。有關的臨時用途不會影響已規劃的永久用途，但可更善用土地資源。

127. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

128. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年二月二十八日至二零一五年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水和污水設施必須時刻妥為保養，而欠佳／欠妥的設施則須作出補救；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的消防裝置必須時刻保持性能良好；
- (d) 如在規劃許可有效期內的任何時間未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (e) 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。

129. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 留意地政總署元朗地政專員的意見，即歸屬令編號 TH/TYL46 的有效期將於二零一二年二月二十七日屆滿，申請人須就再延長其有效期向元朗地政處提出申請。

[梁焯輝先生此時返回會議席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/568 為批給在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、第 1293 號 C 分段及第 2019 號和毗連政府土地作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/410)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/568 號)

簡介和提問部分

130. 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) 為作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/410)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為臨時用途可予容忍三年。有關評估撮載如下：
- (i) 有關發展與附近土地用途並非不相協調。該區以工業特色為主，設有低層工業大廈、倉庫、鄉郊式工場及露天貯物場，夾雜零星散布的住用構築物。申請地點自一九九八年以來已獲批給規劃許可（申請編號 A/YL-TYST/50、181、306 及 410）作混凝土配料廠用途；
 - (ii) 這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B（城規會規劃指引編號 34B），即自上次批給臨時許可（申請編號 A/YL-TYST/410）後，規劃情況沒有任何重大改變；申請人亦已履行附加於先前批給的規劃許可的條件（包括提交現有排水設施的記錄；闢設車輛進出通道及提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置）；申請的三年規劃許可有效期，與先前批給的規劃許可的時限相同；以及
 - (iii) 經諮詢的政府部門普遍對申請沒有負面意見。環境保護署署長表示，在過去三年沒有關於申請地點環境的投訴證明屬實。建議附加相關規劃許可附帶條件，規定保護為美化環境而栽種的現有植物及保養排水設施；提交現有排水設施的記錄；闢設車輛進出通道、提交和落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，以處理有關政府部門所關注的技術事宜。

131. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

132. 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，由二零一二年二月十八日至二零一五年二月十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 來往申請地點的車輛只限於使用申請地點附近的主要幹路和工業通道；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年八月十七日或之前)提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年八月十七日或之前)在位於新灰街的車輛出入口處闢設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年八月十七日或之前)提交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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，滅火水源和消防裝置建議必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一二年十一月十七日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及有關發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，為申請地點上新搭建／過大的構築物取得許可，或把申請地點的違例情況納入規管範圍(與短期豁免書編號 3020 及 3045、短期豁免書編號 8 及短期租約編號 1993 比較)。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一小段政府土地到達新灰街和新起村街。元朗地政處不會就該通道進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適用以配合毗連地區的行人路類別而定)，在位於新灰街的出入口處關設車輛進出通道；同時亦須在申請地點的入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向鄰近的公用道路及排水渠。此外，路政署不會負責維修及保養連接申請地點與新灰街的车辆通道；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人必須遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此外，混凝土配料

廠(水泥工程)屬「指明工序」，須根據《空氣污染管制條例》申請牌照；

- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則或相關牌照當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的標準；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據其記錄，申請地點的現有混凝土配料廠（為經核准建築工程）的評估報告，於二零零四年七月二十六日在其向註冊結構工程師發出的信件中獲確認。不過，自此以後，他再沒有接獲註冊結構工程師按上述信件第二段所訂定，就混凝土配料廠的穩定性提交保養測量報告連同核證。因此，申請人須委任註冊結構工程師，並立即向屋宇署提交該等核證，否則該署會考慮向現有混凝土配料廠採取執法行動。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生出席會議解答委員的詢問。陳先生於此時離席。]

議程項目 35

其他事項

134. 秘書告知委員，二零一二年二月二十三日將進行本地實地視察，秘書處稍後會向委員提供詳細資料。

135. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。