

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年一月六日下午二時三十分舉行的
第 457 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳炳煥先生

鄭心怡女士

馬錦華先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
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

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳家樂先生

副主席

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

盧偉國博士

葉滿華先生

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

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

[公開會議]

1. 主席歡迎所有委員，並祝委員新年快樂。

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年十二月十六日第 456 次會議記錄草擬本

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年十二月十六日第 456 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]

3. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/123 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山長沙
毗連第 331 約地段第 245 號的政府土地(西南端)
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(一條長 35 米的排水管)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/123 號)

4. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(一條長 35 米的排水管)——擬議的排水管所涵蓋的總面積約為 85 平方米，當中包括一條排水管，連接已獲准進行的住宅發展項目(位於第 331 約地段第 245 號，現正施工)的西南角落和附近的一條河溪。擬議的排水管約長 35 米，會由一些闊 300 毫米的混凝土底座支撐。在排水管的兩邊擬闢設闊 500 毫米的行人徑，以進行維修保養；
- (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沒有收到任何公眾意見，而離島民政事務專員亦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，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然擬議的排水管不符合「綠化地帶」的規劃意向，但這是必需的附屬設施，用以把雨水從已獲准進行的住宅發展項目排放出去。據申請人所述，若不鋪設擬議的排水管，便須為長富街及嶼南路沿路現有長約 300 米的政府雨水渠進行大規模的改善工程，有關工程會影響兩條路的日常運作。此外，若不鋪設擬議的排水管，該獲准進行的住宅發展項目及附近的道路系統亦可能會水浸。擬議的排水管將有助解決

可能在區內發生的水浸及排水問題，所以是該獲准進行的住宅發展項目的必要裝置。就此而言，渠務署不反對進行擬議的排水管工程；

- (ii) 擬議的排水管規模細小，而且所在位置現有植物遮擋，並不顯眼，預計擬議的公用設施裝置對周邊地區的景觀所造成的影響不大。現時申請地點內並無樹木，只有一些灌木叢和植物。據申請人所述，闢設擬議的公用設施裝置不會涉及大型挖掘工程或砍樹。漁農自然護理署對這宗申請沒有負面意見。規劃署城市設計及園境組表示，申請地點邊界附近有一些樹木，倘在詳細設計或施工階段稍微調校排水管旁邊的錨碇座件，便可把對鄰近樹木的根部所造成的不良影響減至最少。此外，建議闢設美化環境設施，使擬議的排水管與周圍的石溪環境更和諧協調。其他諮詢過的政府部門(包括土木工程拓展署、水務署及環境保護署)對這宗申請也沒有負面意見，故可從寬考慮這宗申請；以及
- (iii) 擬議的公用設施裝置大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，因為鋪設擬議的排水管時並不會大規模砍伐自然植物，或破壞現有的景觀及該區的特色，而且擬議的公用設施裝置並非污染源，不會對排水、現有的道路及山坡的穩定性造成不良影響。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 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一月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在排水範圍闢設美化環境設施，使擬議的排水管與周圍的石溪環境更和諧協調。申請人亦須在施工階段調校排水管旁邊的錨碇座件的位置，把對鄰近樹木的根部所造成的影響減至最少；
- (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議的排水管工程及地盤平整工程會在政府土地上進行，關於該政府土地契約條件，申請人須提交工程建議予建築事務監督，以取得其批准／同意；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，倘當局批出契約或短期租約，申請人便須把排水管工程建議提交屋宇署審批，並須委聘認可人士統籌有關工程。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士及鄭禮森女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/12 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約
土瓜坪第293約多個地段及毗連政府土地
興建16幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋
宇)及關設私人發展計劃的公用設施裝置
(污水處理設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/NE-TKP/12號)

9. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她是這宗申請的顧問之一(即鄭心怡建築師事務所)。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

10. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十二月十四日要求小組委員延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步的資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

11. 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。

[劉智鵬博士和黃漢明先生此時到席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/88 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
馬鞍山樟木頭第 167 約地段第 146 號 A 分段、
第 146 號 B 分段第 1 小分段、第 146 號 B 分段餘段及
第 147 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/88 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從噪音的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇會受到西沙路交通噪音的不良影響，但申請書未有提供資料證明如何符合《香港規劃標準與準則》所訂的交通噪音標準。環保署署長亦表示，在申請地點旁邊會設有計劃鋪設的公共污水渠，只是尚未有確實的時間表。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為這宗申請倘獲批准，會立下不良先例，導致「綠化地帶」內興建更多小型屋宇，而且會對綠化地帶的完整造成不良影響，因為該地帶是該村與西沙路之間的緩衝區。但申請人未有就此提交美化環境的建議，以紓減失去緩衝區的影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 25 份主要來自樟木頭村民提交的公眾意見書。所有意見均反對這宗申請，因為有關屋宇會影響該村的寧靜及景致，加上

該處的交通及社區設施不足，該幢屋宇亦會佔用旁邊的行人通道；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點完全位於樟木頭村的「鄉村範圍」內；然而，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準則」（下稱「臨時準則」），因為樟木頭村的「鄉村式發展」地帶內有可供發展小型屋宇的土地；
 - (ii) 在同一「綠化地帶」內有一宗同類申請（編號 A/MOS/72）在二零零八年獲得批准，但小組委員會考慮該宗申請時，樟木頭可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。其後，當局於二零零九年就馬鞍山分區計劃大綱圖進行了土地用途檢討後，擴大了涵蓋樟木頭的「鄉村式發展」地帶。由於樟木頭現時有足夠的土地用作小型屋宇發展，因此擬建的小型屋宇應該先在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保在「鄉村式發展」地帶內，發展模式較具條理，而土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內沒有其他適合的選址可用作擬議的小型屋宇發展項目；以及
 - (iii) 從噪音的角度而言，環保署署長不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇會受到西沙路交通噪音的不良影響。但申請書未有提供資料證明有關建議符合《香港規劃標準與準則》所訂的交通噪音標準。從景觀的規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，因為這宗申請倘獲批准，會立下不良先例，導致「綠化地帶」內興建更多小型屋宇，而且累積影響所及，會對綠化地帶的完整造成不良影響，因為該地帶是該村與西沙路之間的緩衝區。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 主席表示，這宗申請屬邊緣個案，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，只有小部分位於「綠化地帶」內。陸國安先生在回應主席的提問時表示，他曾與申請人聯絡，並詢問申請人會否修訂擬建小型屋宇的布局，使其覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內。不過，申請人表示不會採取這項修訂，因為擬建小型屋宇的屋背將會太接近現有的屋宇，而且在申請地點內將會沒有足夠空間容納所需的設施，例如化糞池。

15. 由於申請地點已鋪築地面，一名委員認為可批准這宗申請，但須在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人植樹以改善環境。不過，另一名委員則持不同的意見。這名委員不支持這宗申請，因為考慮到在「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地沒有供不應求的情況，而擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會受到西沙路交通噪音的不良影響。其他委員也贊同上述意見。

16. 秘書指出，根據「臨時準則」的規定，倘申請地點只有極小部分(5%或 10 平方米，以最小者為準)位於「鄉村式發展」地帶外(並不論所涉及的其他地帶)，將被視為輕微的地界調整。按照相關的分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，假如地界調整不涉及砍伐樹木而預計亦無不良影響，通常都予以批准。

17. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合「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」，因為樟木頭的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求；
- (b) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，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；

- (c) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。該「綠化地帶」為南面的住宅發展項目與北面的西沙路之間提供環境和視覺的緩衝區。在現時的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (d) 沒有足夠資料證明擬議的發展項目不會受西沙路交通所造成的噪音影響。

[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。陸先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/107 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)及第 154 號 B 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/107A 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告，文件的圖 A-1 的替代頁已在會上呈上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車)，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設施，預計會造成環境滋擾。申請地點鄰近上水瀘水廠的諮詢區範圍，從風險方面而言，環保署署長不反對這宗申請。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於粉嶺北新發展區初步發展大綱圖所涵蓋的範圍內。由於新發展區項目的地盤平整工程暫定於二零一七年動工，因此建議這宗申請的規劃許可有效期不應超過二零一六年；
- (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公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、上水鄉及華山村的原居民代表和華山村居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請關設的臨時公眾停車場(貨櫃車)符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。申請的用途亦與附近主要包括貨櫃車停車場、汽車維修工場和露天貯物場的土地用途互相協調，預計不會對附近地區的交通、排水及景觀造成重大的不良影響。運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組等相關政府部門對這宗申請均沒有反對／負面意見；
 - (ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點所在地區劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶(即第 1 類地區)，而且申請地點先前也曾取得規劃許可，用作同類貨櫃車拖頭／拖架露天存放場和公眾停

車場(包括貨櫃車)。此外，政府部門對這宗申請並沒有很大的負面意見，亦沒有收到區內人士／公眾的反對意見。雖然環保署署長因為有一些住用構築物散布在申請地點的東面和西北面而不支持這宗申請，但只要在規劃許可附加一項條件，如申請人所建議限制作業的時間，便可紓減對這些住用構築物的潛在負面影響；以及

- (iii) 先前有五宗擬把申請地點同樣用作貨櫃車拖頭／拖架露天存放場和公眾停車場(包括貨櫃車)的申請都獲得小組委員會批准。對上那宗獲批給規劃許可的申請(編號 A/NE-FTA/86)是要闢設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及散貨場和貯物用途)，所涉的地方較這次的申請地點大得多而該區的規劃情況至今也無重大改變，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。現在這宗申請是要把申請地點用作公眾貨櫃車停車場，用途性質類同，應不會對附近地區造成重大的不良影響，而且這次涉及的貨櫃車停車位數目已由 10 個減為兩個。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 丁雪儀女士在回應主席的查詢時表示，上次獲批給規劃許可的申請(編號 A/NE-FTA/86)的申請人與現在這宗申請的申請人不同，而且這宗申請所涉地點的面積亦小得多。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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(即在二零一二年七月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，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(即在二零一二年七月六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，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履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把所涉地段上搭建的構築物和違例佔用政府土地的情況正規化，但該處不保證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，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書／短期租約的費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，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。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 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現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；

- (v) 根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。倘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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，必須為擬議發展闢設緊急車輛通道；以及
- (vi) 用作辦公室及貯物室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區及屬潛在危險設施的上水濾水廠的諮詢區內；
- (e) 遵行環境保護署(下稱「環保署」)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》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意警務處處長的意見，為加強申請地點的保安，應在申請地點安裝閉路電視和聘請保安員。申請地點內亦應提供足夠空間供車輛停泊、等候及迴轉，以免輪候的車輛佔用毗鄰公共道路或政府土地，以及避免車輛要迴轉才能裝卸貨物。不得在申請地點外的通道停泊車輛；
- (g) 留意消防處處長的意見，倘無須提交建築圖則，但在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，申請人必須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後根據經批准的建議設置消防裝置。平面圖須按比

例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (h) 留意運輸署署長的意見，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；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，存放的物料或停泊的車輛要與樹木相距最少一米，倘申請地點內有樹木受損和枯死，須種植新樹替補；以及
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共排污駁引設施可供使用。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環保署的意見。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/109 把劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)及第 154 號 B 分段餘段(部分)作臨時散貨場及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/109A 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告，文件的圖 A-1 的替代頁已在會上呈上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時散貨場及貯物用途，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。申請地點鄰近上水濾水廠諮詢區的範圍。從這方面的風險而言，環保署署長不反對這宗申請。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於粉嶺北新發展區初步發展大綱圖所涵蓋的範圍內。由於該新發展區項目的地盤平整工程暫定於二零一七年動工，因此他建議這宗申請的規劃許可有效期不應超過二零一六年；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一份由北區區議員提交的意見書表示對這宗申請沒有意見；另外兩份意見書由受土地擁有人委託管理第 52 約地段第 153 號餘段的土地管理人提交，他表示土地擁有人並沒有提出任何規劃申請，以及申請地點內有違例構築物；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、上水鄉和華山村原居民代表及華山村居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請闢設的臨時散貨場及貯物用途大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。申請的用途亦與附近主要包括貨櫃車停車場、車輛維修工場、露天貯物場及空置土地的土地用途互相協調，預計不會對附近地區的交通、排水及景觀造成嚴

重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組)對這宗申請也沒有反對或負面意見；

- (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區。由於沒有收到政府部門的重大負面意見及區內人士的反對意見，這宗申請一般會獲從優考慮。雖然環保署署長因為有一些住用構築物散布在申請地點東面及西北面而不支持這宗申請，但只要在規劃許可附加相關的條件，包括限制作業時間和車輛種類，並規定要保養邊界圍欄，便可紓減有關發展對這些住用構築物的潛在負面影響；
- (iii) 申請地點先前有五宗作同類用途的申請獲得批准，對上的兩宗申請獲批准把申請地點部分地方用作散貨場及貯物。對上一宗獲批給規劃許可的申請(編號 A/NE-FTA/86)所涉的地方較這宗申請大得多，現在這宗申請也是要把申請地點用作散貨場及貯物，用途性質類似，應不會對附近地區造成嚴重的不良影響。該區的規劃情況至今也無重大改變，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致；以及
- (iv) 至於第 52 約地段第 153 號餘段的土地管理人提出的關注事宜，當中指這宗申請不是由土地擁有人提出及申請地點內有違例構築物，當局知悉申請人已按規定以合理的方法把這宗申請通知土地擁有人。倘小組委員會批准這宗申請，會告知申請人須聯絡相關的土地擁有人，以解決土地事宜。至於申請地點內的違例構築物，屋宇署原則上不反對這宗申請，但會告知申請人，批准這宗申請不應視作當局容忍並批准申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物，申請人仍須符合政府法例及規例的規定。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只有重量不超過 3.3 公噸的貨車可運載貨物進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

26. 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這項發展涉及的任何土地問題；
- (b) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把所涉地段上搭建的構築物及違例佔用政府土地的情況正規化，但該處不保證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，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書／短期租約的費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；

- (ii) 若要在申請地點進行任何新的建築工程，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。根據《建築物條例》，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 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現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 如申請的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作這個用途的現有構築物均須符合發牌當局對建築物安全及其他相關方面可能作出的規定；
 - (v) 根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條的規定，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為擬議發展闢設緊急車輛通道；以及
 - (vi) 用作辦公室及貯物室的貨櫃屬於臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區及屬潛在危險設施的上水濾水廠的諮詢區內；

- (e) 遵行環境保護署(下稱「環保署」)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》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意警務處處長的意見，為加強申請地點的保安，應在申請地點裝設閉路電視和聘請保安員，申請地點內亦應提供足夠空間供車輛停泊、等候及迴轉，以免輪候的車輛佔用毗鄰公共道路或政府土地，以及避免車輛要迴轉才能裝卸貨物。不得在申請地點外的通道停泊車輛；
- (g) 留意消防處處長的意見，倘無須提交建築圖則，但在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉及用作工場的臨時棚舍)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經批准的建議設置消防裝置。平面圖要按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意運輸署署長的意見，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；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，存放的物料或停泊的車輛與樹木相距最少一米，而且申請地點內受損的樹木須種植新樹替補；以及
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環保署的意見。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/71 擬在劃為「綠化地帶」的
新界沙頭角公路凹下第39約地段第3004號
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/NE-LK/71號)

簡介和提問部分

27. 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)樓高兩層(7.62 米)，擬議總樓面面積為 81 平方米；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 北區地政專員對這宗申請沒有意見。二零一一年二月十五日，北區地政處收到地段擁有人的申請，擬在第 39 約地段第 3004 號(即申請地點)重建一幢三層高的新界豁免管制屋宇。該地段是舊批屋宇地段，包括根據集體政府租契持有的 0.01 英畝(相等於大約 40.5 平方米)的屋地及 0.01 英畝的打穀場。地段擁有人可在該地段興建一幢三層高的新界豁免管制屋宇，高度不超過 8.23 米(即最大總樓面面積為 121.5 平方米)。儘管如此，北區地政處在一九四五年、一九五六年、一九六三年、一九六九年、一九七五年、一九八五年、一九八六年及一九九零年拍下覆蓋有關地區的航攝照片中都看不到申請地點有任何建築物；

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「綠化地帶」內。雖然該地點目前是空地和沒有植物，但在二零一零年八月所拍的航攝照片卻顯示，當時該處草木茂盛，是「綠化地帶」內林地的一部分。此外，二零一一年四月，綜合電話查詢中心接獲一宗投訴，指有人在有關地點非法砍伐樹木。該署先前的調查顯示，在該地點的植物主要是竹叢和若干樹木，這些植物在二零一一年三至四月間被人清除。由於清除植物的範圍大部分位於私人地段內，根據《林區及郊區條例》，該署沒有採取進一步行動。雖然他未能確定在有關地點砍伐樹木和清除植物是否與現在這宗申請有關，但小組委員會在審議這宗申請時，可考慮此事；以及

- (iii) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。據在二零一一年十一月二十五日進行的實地視察所見，申請地點是空地，長有野草，所在地區一片鄉郊風貌，四周是空地、村屋及成齡樹林。擬建的村屋與四周環境的景觀特色並非不協調。不過，從二零一零年所拍的航攝照片可見，原本在該處的成齡樹及其他植物已被清除。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「綠化地帶」內有更多同類的申請；

- (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公眾意見書，表示支持這宗申請；

- (e) 北區民政事務專員表示，當區區議員對這宗申請沒有意見，但沙頭角區鄉事委員會主席及凹下村一名村代表則反對這宗申請，理由是申請地點位於該村原本有植物覆蓋的綠化地帶內；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 根據北區地政專員所述，申請地點屬舊批屋宇地段，包括根據集體政府租契持有的 0.01 英畝屋地(相等於 40.5 平方米)及 0.01 英畝的打穀場。地段擁有人可在該地段興建一幢三層高的新界豁免管制屋宇，最大總樓面面積為 121.5 平方米，高度不超過 8.23 米。擬建的新界豁免管制屋宇的總樓面面積為 81 平方米，樓高兩層(7.62 米)，發展密度符合租契的規定；

- (ii) 雖然擬議的新界豁免管制屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但卻有特殊情況令當局從寬考慮這宗申請，因為根據契約，申請地點有權建屋，而且擬議新界豁免管制屋宇的發展密度沒有超出契約的限制。此外，擬議發展的規模和密度與四周環境配合，因為東鄰凹下村的「鄉村式發展」地帶內也建有村屋，具鄉郊特色。預料擬議的新界豁免管制屋宇發展不會對周邊地區的交通、排水及環境造成嚴重的負面影響。相關政府部門(包括運輸署、環境保護署及渠務署)都不反對這宗申請或對這宗申請有負面意見。因此，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」發展的規定；

- (iii) 漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，或會為同類申請立下不良先例。他們亦指出，申請地點內的樹木和植物已然清除。雖然有人清除了申請地點內原有的植物及砍伐了該處的樹木，是值得關注的問題，但規劃署不建議對現在這宗申請採取城規會議定對付「先破壞、後建設」手法的擬議措施，即延期考慮這宗申請，讓規劃事務監督可進行調查，因為申請地點有建屋權，在這個特殊情況下，應尊重該地點的發展權，從寬考慮這宗申請。如批准在該地點發展，則在該可建屋的私人地段內的樹木難免會被砍伐。要彌補發展項目對現有景觀的負面影響，如批准這宗

申請，建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。至於這宗申請會立下不良先例這個問題，小組委員會對於每宗申請，都會按其個別情況作出考慮；以及

- (iv) 至於北區民政事務專員轉述的區內反對意見，指申請地點位於該村原本有植物覆蓋的綠化地帶，應注意的是，申請地點位於可建屋地段，情況特殊，故可從寬考慮這宗申請。此外，規劃署已建議在規劃許可附加一項關於美化環境的條件，以改善現有的景觀。

28. 丁雪儀女士在回應一名委員的提問時表示，舊批屋地的契約有建屋的權利，但舊批農地則只限作農業用途。這名委員詢問是否即使這類申請所涉的地點位於「綠化地帶」並有植物覆蓋，也會獲批准。秘書表示，根據「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」)，如申請地點按照契約可建屋，則會視為「特殊情況」，當局可據此從寬考慮有關申請。不過，「臨時準則」亦訂明，擬議新界豁免管制屋宇發展不應涉及廣泛砍伐樹木，對該區的景觀造成負面影響。秘書續稱，委員既要尊重可建屋地段的發展權，也要盡量減低砍伐樹木對景觀造成的負面影響，在兩者之間作出平衡。若可證明申請人已盡力減少砍伐樹木或植樹以紓減對景觀造成的負面影響，小組委員會可從寬考慮有關申請。

商議部分

29. 地政總署林嘉芬女士在回應一名委員的提問時表示，若申請人擬在申請地點興建的新界豁免管制屋宇符合契約條款，而項目的規模及密度又符合《建築物(新界適用)條例》(第121章)的規限，則其申請一般會獲地政總署批准。林女士續說，可建屋的地段在新界很普遍，但位於「綠化地帶」內的並不多。

30. 委員備悉規劃署已建議在規劃許可附加相關條件，規定申請人要就擬建的新界豁免管制屋宇提交並落實美化環境建議，以紓減對景觀造成的負面影響。秘書表示會要求總城市規劃師／城市設計及園境密切監察申請人履行這項規劃許可附帶條件的情況。

31. 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一月六日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，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。

32. 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，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，並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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共排污接駁設施可供使用。有關擬議發展的污水處理／排放設施，應徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/443 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 652 號龍山寺二樓(部分)及六樓(部分)以及第 85 約地段第 672 號、第 673 號及第 675 號關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)及附屬露天訪客停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/443 號)

33. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問之一弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

34. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十二月二十一日要求小組委員延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理運輸署及警務處就清明節及重陽節期間的交通安排細節所提出的意見。

35. 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提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於已批准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/451 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1784 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/451 號)

A/NE-LYT/452 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1784 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/452 號)

36. 主席表示，這兩宗申請涉及同一用途，兩個申請地點又位於同一「農業」地帶內，彼此相鄰，故他建議一併考慮這兩宗申請。委員表示同意。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高，附近現時亦有農業活動。雖然申請人在申請書中表示興建擬議的小型屋宇無須移除／破壞樹木，但該署發現兩個申請地點內均長有一些常見的果樹；
- (d) 在編號 A/NE-LYT/451 的申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、馬尾下嶺咀的村代表及嶺咀村的兩名村民。該名北區區議員支持這宗申請，因為擬議的發展項目對村民有好處。馬尾下嶺咀的村代表則反對這宗申請，但沒有提出理由。餘下兩名提意見人亦反對這宗申請，主要因為有人非法把申請地點的農地／灌溉管道填平及非法關設混凝土車輛通道。他們亦表示，在嶺咀村進行大型的小型屋宇發展及商業活動會影響該村的環境和村民的生計；

- (e) 在編號 A/NE-LYT/452 的申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、馬尾下嶺咀的村代表、嶺咀村的兩名村民及新福事工協會。該名北區區議員支持這宗申請，因為擬議的發展項目對村民有好處。馬尾下嶺咀的村代表則反對這宗申請，但沒有提出理由。該兩名嶺咀村村民亦反對這宗申請，理由與他們反對編號 A/NE-LYT/451 的申請相同。新福事工協會對這宗申請沒有意見，前提是施工期間所造成的塵埃及污染物問題可以解決，以及水質不會受影響；
- (f) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席，以及嶺咀的原居民代表及居民代表反對這兩宗申請，因為擬議的發展項目會造成污染和水浸，亦會影響風水，而且申請人並非嶺皮村的原居民；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這兩宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 這兩宗申請大致符合「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」），因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而且該兩村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，故可從寬考慮這兩宗申請；
- (ii) 雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦因為兩個申請地點的復耕潛力高而不支持這兩宗申請，但兩個申請地點就在馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶的西面，而且擬議小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該兩村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展周圍主要是農地、樹叢和村屋，該發展項目與這些土地用途並非不相協調。申請地點附近先前也有同類的小型屋宇申請（位於或有部分位於同一「農業」地帶內）在有條件下獲小組委員會批准。另外，擬議

的小型屋宇發展不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠務署及規劃署城市設計及園境組)對這宗申請並無反對或負面意見；以及

- (iii) 至於北區民政事務專員收到區內人士的反對意見，以及有公眾認為發展項目造成風水、水浸和污染問題，以及申請人進行懷疑違例發展和大型物業發展，因而反對這兩宗申請，須留意的是，有關當局會對任何懷疑違例發展採取執行管制行動，而且擬議發展不大可能會對周圍的環境造成不良影響，有關的政府部門對這兩宗申請亦無反對或負面意見。此外，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境及排水建議，以解決區內人士擔心的問題。

38. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

39. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可的有效期均至二零一六年一月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的規劃許可都須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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。此外，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) 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/453 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
粉嶺馬尾下村第46約
地段第162號B分段第4小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/453 號)

簡介和提問部分

41. 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——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點設有一個作農業用途的苗圃；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自馬尾下嶺咀村的村代表和馬尾下的兩名居民。全部意見書都反對這宗申請，主要理由包括擬議發展會影響馬尾下嶺咀村的風水；導致嚴重水浸；引致交通阻塞及令公共交通設施不足的問題惡化(即公共小巴路線 55K 和九巴路線 78K 的服務不合標準)；毀滅該區的野生動物(例如青蛙和蛇)；犧牲區內居民的健康和消閑地方，因為申請地點是該區唯一的公共綠化用地；以及人口和盜竊案增加會進一步危及居民的安全；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席以交通問題和泊車位不足為理由反對這宗申請。馬尾下的原居民代表和居民代表則對這宗申請沒有意見。他亦

表示，在申請地點東面邊界旁邊的現有鄉村道路並非由北區民政事務處建造或維修保養。擬議發展不會對將要進行的地區小型工程／鄉郊小型工程計劃造成妨礙；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬尾下的「鄉村範圍」內，而且馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。因此，可從寬考慮這宗申請；

(ii) 雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長亦因為申請地點設有一個作農業用途的苗圃而不支持這宗申請，但申請地點就在馬尾下的「鄉村式發展」地帶西北面，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展與周邊主要是鄉郊性質的土地用途並非不協調。這些用途包括植物苗圃、休耕農地和村屋。另外，擬議的小型屋宇發展也不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的不良影響。有關的政府部門(包括運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)、渠務署和規劃署城市設計及園境組)對這宗申請也沒有反對或負面意見。北區地政專員亦不反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍位於馬尾下的「鄉村範圍」內；

(iii) 雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點只有約 2.9%位於「綠化地帶」內，而且該部分的「綠化地帶」完全由一條已鋪路面及沒有樹木的通道所佔用，所以進行擬議發展無須大規模清除天然植物。此外，擬建小型屋宇的覆蓋範圍只有約 1.2%位於「綠化地

帶」內，預計擬議發展不會對現有景觀特色帶來重大的改變或干擾。有鑑於此，規劃署城市設計及園境組不反對這宗申請，而從自然保育角度而言，漁護署署長對這宗申請也沒有很大意見。不過，倘批准這宗申請，當局會告知申請人必須在申請地點內種樹，以盡量減少對「綠化地帶」的干擾；

- (iv) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為申請地點很接近現有的馬尾下村，而且有需要興建擬議的小型屋宇以應付原居村民的需求。此外，擬議發展與周邊的主要是鄉郊性質的土地用途並非不協調，這些用途包括植物苗圃、休耕農地和村屋，故此，擬議發展不會對周邊地區的景觀造成重大的不良影響；
- (v) 雖然申請地點的東面部分和擬議小型屋宇的覆蓋範圍會侵佔了一條現有的鄉村道路，但相關的政府部門(包括運輸署和路政署)對這宗申請並沒有反對或負面意見，理由是這條建於私人土地上的鄉村道路並非由政府部門建造或維修保養。不過，要申請人把申請地點東面的界線往後移以避免侵佔該條現有的鄉村道路也不可行，因為申請人已闡明，擬議小型屋宇的覆蓋範圍不能向西移，理由是地政總署北區測量處建議擬建的小型屋宇要與沙頭角公路相隔 15 米。由於還有另一條路連接該條現有的鄉村道路，所以預計興建了擬議的小型屋宇後，前往該區較裏面的地方，也不會受到影響。儘管如此，當局會建議申請人把位於申請地點內的該條現有鄉村道路改道；以及
- (vi) 至於北區民政事務專員收到的區內人士的反對意見，以及有公眾意見表示反對這宗申請，反對理由主要是風水、水浸、交通、毀滅野生生物和失去公共綠化用地，當局預計擬議的小型屋宇發展項目應不會對周邊地區的交通、環

境、排水和景觀造成重大的不良影響。有關的政府部門(包括運輸署、環保署、渠務署和規劃署城市設計及園境組)對這宗申請亦沒有反對或負面意見。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請並沒有很大意見。對於區內人士所關注的問題，已建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議。至於風水問題，並非重要的規劃考慮因素。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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一月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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。此外，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；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點內種植樹木，以盡量減低對「綠化地帶」的干擾；
- (d) 把申請地點內現有的鄉村道路改道；以及
- (e) 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 13 至 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/454 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 B 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/454 號)

A/NE-LYT/455 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 B 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/455 號)

A/NE-LYT/456 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 B 分段第 7 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/456 號)

A/NE-LYT/457 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 B 分段第 8 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/457 號)

A/NE-LYT/458 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
粉嶺馬尾下村第 46 約
地段第 162 號 B 分段第 9 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/458 號)

A/NE-LYT/459 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 10 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/459 號)

A/NE-LYT/460 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 11 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/460 號)

A/NE-LYT/461 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 12 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/461 號)

45. 由於這八宗申請擬作同一用途，而且各申請地點相鄰，因此主席建議一併考慮這八宗申請。委員表示同意。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這八宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——編號 A/NE-LYT/454 至 A/NE-LYT/457 的申請所涉地點所在的地區劃為「農業」地帶，而編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請所涉地點則主要位於「農業」地帶的地區內，部分位於劃為「綠化地帶」的地區內。全部申請地點均位處一個現有的植物苗圃內。編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請所涉的地點各有一小部分侵佔了東面邊界旁邊的現有鄉村道路；

- (b) 擬在八個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這八宗申請，因為申請地點是作農業用途的植物苗圃；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，八宗申請各收到四份公眾意見書，由馬尾下嶺咀村的村代表及馬尾下的兩名居民提交。全部公眾意見書均表示反對這八宗申請，主要理由包括擬議的發展項目會影響馬尾下嶺咀村的風水；導致嚴重的水浸；引致交通擠塞及令公共交通設施不足的問題惡化(即公共小巴路線 55K 及九巴路線 78K 的服務不合標準)；毀滅區內的野生生物(例如青蛙及蛇)；犧牲區內居民的健康及消閒地方，因為申請地點是區內唯一的公眾綠化用地；以及人口有所增加及偷竊案上升會進一步危及居民的安全；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席以交通問題及泊車位不足為理由反對這八宗申請，而馬尾下的原居民代表及居民代表則對這八宗申請沒有意見。北區民政事務專員亦表示，關於編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請，其申請地點東面邊界旁邊的現有鄉村道路並不是由北區民政事務處建造或負責維修保養。擬議的發展項目並不會對將要進行的地區小型工程／鄉郊小型工程計劃造成妨礙；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這八宗申請。有關評估撮錄如下：

關於編號 A/NE-LYT/454 至 A/NE-LYT/461 的申請

- (i) 這八宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於馬尾下的「鄉村範圍」內，而且馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。因此，可從寬考慮這八宗申請；

- (ii) 雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長亦因為申請地點設有作農業用途的植物苗圃而不支持這八宗申請，但申請地點就在馬尾下的「鄉村式發展」地帶西北面，而且擬建的小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。再者，擬議的小型屋宇發展項目與四周主要是鄉郊性質的土地用途並非不協調，這些用途包括植物苗圃、休耕農地及村屋。此外，擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成不良影響。運輸署、環境保護署(下稱「環保署」、渠務署和規劃署城市設計及園境組等相關政府部門對這八宗申請也沒有反對或負面意見。由於擬建的小型屋宇的整個覆蓋範圍位於馬尾下的「鄉村範圍」內，北區地政專員亦對這八宗申請沒有反對意見；
- (iii) 雖然北區民政事務專員收到區內人士的反對意見，公眾意見亦表示反對這八宗申請，反對理由主要是風水、水浸、交通、毀滅野生生物及失去公眾綠化地方的理由，但運輸署、渠務署和規劃署城市設計及園境組等相關政府部門對這八宗申請沒有反對或負面意見。對於區內人士關注的問題，已建議在規劃許可附加相關條件，規定申請人提交並落實排水及美化環境建議。至於風水問題，並非重要的規劃考慮因素；

只關於編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請

- (iv) 雖然擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點只有小部分(由 19%至 26%不等)位於「綠化地帶」內，而且該部分的「綠化地帶」大部分被一條現時沒有樹木的已鋪築路面的通道佔用，因此進行擬議發展項目無須大規模地清除天然植物。此外，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」外，預計

擬議發展項目不會對現有的景觀特色造成重大改變或干擾。有鑑於此，規劃署城市設計及園境組並不反對這四宗申請，而從自然保育的角度而言，漁護署署長對這四宗申請也沒有很大意見。不過，倘批准這四宗申請，當局會告知申請人必須在申請地點內種樹，以盡量減少對「綠化地帶」的干擾；

- (v) 這四宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為申請地點非常接近現有的馬尾下村，而且有需要興建擬議的小型屋宇以應付原居村民的需求。此外，擬議的發展項目與四周主要是鄉郊性質的土地用途並非不協調，這些用途包括植物苗圃、休耕農地及村屋，故此，擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成重大的不良影響；
- (vi) 雖然申請地點東面邊界旁邊有一小部分侵佔了一條現有的鄉村道路，但擬建的小型屋宇的覆蓋範圍不會侵佔該道路。此外，運輸署及路政署等相關政府部門對這四宗申請並沒有反對或負面意見。不過，倘批准這四宗申請，建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人移後申請地點的界線，以免侵佔該條現有鄉村道路；以及
- (vii) 至於有公眾意見反對這四宗申請，指區內的野生生物會被毀滅，從自然保育的角度而言，漁護署署長對這四宗申請沒有很大意見。

47. 委員並無就這八宗申請提出問題。

商議部分

48. 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，批准這八宗申請。各宗申請的規劃許可的有效期均至二零一六年一月六日止。除非在該日期

前，現時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。各宗申請的許可均須附加下列條件：

只關於編號 A/NE-LYT/454 至 A/NE-LYT/457 的申請

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。

只關於編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 移後申請地點東面的界線，以免侵佔現有鄉村道路，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

只關於編號 A/NE-LYT/454 至 A/NE-LYT/457 的申請

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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。此外，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) 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。

只關於編號 A/NE-LYT/458 至 A/NE-LYT/461 的申請

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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。此外，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；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點內種樹，以盡量減少對「綠化地帶」的干擾；以及
- (d) 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 21 及 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/373 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺下山雞乙第77約地段第684號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/373 號)

A/NE-TKL/374 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺下山雞乙第77約地段第684號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/374 號)

50. 由於這兩宗申請擬作同一用途，所涉地點又相鄰，故主席建議可一併考慮這兩宗申請。委員表示同意。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告說，兩份文件第 7 頁的替代頁已在會上呈上，以供委員參閱。她繼而簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——編號 A/NE-TKL/373 的申請所涉地點位於「農業」及「鄉村式發展」地帶，而編號 A/NE-TKL/374 的申請所涉地點則完全位於「農業」地帶內；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點及其附近地方的復耕潛力高。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留。雖然擬建的小型屋宇與鄉郊景觀並非不協調，但若批准這兩宗申請，可能會立下

不良先例，導致鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶範圍外。此外，為擬建的小型屋宇闢設所需通道及進行地盤平整工程，會進一步影響申請地點四周的景觀；

- (d) 在這兩宗申請法定公布期的首三個星期內，兩宗申請各收到一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這兩宗申請，因為有關發展對村民有利。在這兩宗申請進一步資料的法定公布期的首三個星期內，兩宗申請各再收到同一名北區區議員一份公眾意見書，表示支持這兩宗申請，但沒有說明理由；
- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、下山雞乙的原居民代表及居民代表對這兩宗申請都沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於兩份文件第 11 段的評估，不反對這兩宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這兩宗申請大致符合「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」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於下山雞乙村的「鄉村範圍」內，而且下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，可從寬考慮這兩宗申請；
 - (ii) 雖然擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長亦因為申請地點的復耕潛力高而不支持這兩宗申請，但擬議的小型屋宇發展項目與毗鄰的鄉郊環境並非不協調，因為附近主要是下山雞乙村的荒地、休耕農地和村屋。此外，預料擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、排水及交通造成嚴重的負面影響。相關政府部門（包括環境保護署（下稱「環保署」）、渠務署及運輸署對這兩宗申請都沒有反對或負面意見，也沒有區內人士反對這兩宗申請；

- (iii) 在申請地點附近屬同一「農業」地帶的地方，曾有三宗同類申請最近於二零一一年四月十五日及二零一一年七月二十二日獲小組委員會批准，主要原因是申請符合「臨時準則」。自這些同類申請獲批准以來，有關地區的規劃情況並沒有重大改變；以及
- (iv) 總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為若批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，導致鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶範圍外；而日後闢設通道及進行地盤平整工程，會進一步影響申請地點四周的景觀。小組委員會備悉編號 A/NE-TKL/373 的申請所涉地點部分位於「鄉村式發展」地帶內，委員會會按個別情況考慮每宗申請。至於編號 A/NE-TKL/374 的申請，所涉地點先前曾有三宗擬建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。為回應總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，如申請獲批准，建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。此外，會告知申請人須確保所闢設的通道符合法定圖則的規定，並可能須向城市規劃委員會申請規劃許可。

52. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年一月六日止；除非在該日期前，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。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，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。

54. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處在收到地政總署轉介的正式申請或申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議，解答委員的提問。丁女士此時離席。]

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-SSH/78 為批給在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的十四鄉西沙第 165 約及第 218 約多個地段以及毗連政府土地作臨時高爾夫球練習場用途的規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/59)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/78 號)

55. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地公司」)的一家附屬公司提出。鄭恩基先生及林群聲教授現時與新地公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭先生和林教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時高爾夫球練習場用途的規劃許可(編號 A/NE-SSH/59 的申請，有效期至二零一二年一月二十三日止)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可以再容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 該臨時高爾夫球練習場與區內附近的用途並非不協調，因為該區多是村屋，富鄉郊特色；
- (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為申請地點先前曾多次獲批給規劃許可作同樣的用途，而且申請人已履行上一次批給的規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/59)所附帶的全部條件，包括關於排水及消防裝置的附帶條件。正如申請人所指，現在這宗申請在申請用途、發展參數和布局方面都與先前編號 A/NE-SSH/59 的申請相同。自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大的改變。現在這宗申請要求批給為期三年的許可，亦與先前批給的許可期限相同；以及
- (iii) 申請地點屬於一宗獲批給有效規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/61-1)所涵蓋地點的一部分，該宗申請是作綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構或社區設施)。現時在申請地點經營的兩個高爾夫球練習場，與申請編號 A/NE-SSH/61-1 的核准計劃所建議的高爾夫球場類似。申請人表示，當核准的綜合發展項目日後開始施工，便會停止經營現有的臨時高爾夫球練習場。預計現在所申請的這個臨時用途不會妨礙日後落實該綜合住宅及康樂發展項目。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關土地擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並據此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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須設置消防裝置。倘不須呈交建築圖則，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須根據已核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，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，該處一條主要為高爾夫球練習場供水的現有水管(直徑為 50 毫米)會受影響。申請人須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以進行鋪設、修理和保養水管工程。倘要進行其他橫跨及穿越該範圍地面或

地底的水務設施工程，須取得水務監督的授權。倘有需要進行水管改道工程，而有關工程是受擬議發展項目影響而進行的，申請人便須承擔所涉及的費用；以及

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，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，清拆那些違例構築物。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。任何臨時建築物都須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細意見。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/375 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第28約地段第395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/NE-TK/375號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，當局收到一份由龍尾的居民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的屋宇發展會破壞天然的棲息地，阻塞通往申請地點後面的郊野公園區的消防通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 雖然擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點大部分(83%)位於黃竹村邊緣的「鄉村式發展」地帶內，夾在兩幢現有的小型屋宇之間，有關地點長有零散的青草和雜草。擬建的小型屋宇與現有的鄉村格局並非不協調，毗鄰就有村屋。這幢小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和「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，因此發展項目符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及規劃署城市設計及園境組等相關政府部門並不反對這宗申請；以及
- (ii) 對於有公眾意見表示擔心天然棲息地和消防通道的問題，漁護署和消防處都不反對這宗申請。此外，規劃署亦已建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人設置消防通道、滅火水源和消防裝置，以盡量減低擬議發展項目的潛在影響。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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一月六日止。除非在該日期前，現時所批

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

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

63. 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，附近現有的鄉村通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條鄉村通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該條通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並沒有公共排水渠。申請人須設置排水設施，確保發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響。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，申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，而當局將根據「吐露港內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，在申請地點附近鋪設擬議的公共污水收集系統，有關工程暫定於二零一三年竣工。申請人應就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給擬議的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人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；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須按情況所需，提出關於在屋宇前後栽種植物美化環境的建議，加強申請地點的綠化效果和景觀質素；
- (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及／或建築事務監督審批；以及
- (f) 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/377 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 664 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/NE-TK/377 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規

劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。從二零一一年五月十一日所拍的航攝照片及二零一一年十二月八日所拍的實地照片可見，申請地點位於一塊茂密的現有林地邊緣，那兒長滿朴樹和對葉榕等本土樹木。鑑於申請地點鄰近該塊林地，擬建小型屋宇的地盤平整工程及建築工程或會對申請地點邊界毗鄰的樹木造成不良影響。批准這宗申請或會導致更多同類的發展項目出現，進一步侵佔該塊林地，令該區的現有景觀價值下降；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到兩份公眾意見書，分別來自布心排的原居民代表及原居村民。他們反對這宗申請，理由是擬議的小型屋宇發展項目會侵佔現有的行人徑，污染附近的溪流和農地；對周邊地區的排水、景觀及風水造成不良影響；加上申請地點的復耕潛力高，應保留作農業用途；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬建的小型屋宇或會對申請地點邊界毗鄰的樹木造成不良影響，而且批准這宗申請，或會導致更多同類的發展項目出現，進一步侵佔林地，令該區的現有景觀價值下降；

(ii) 然而，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」），因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於有關鄉村的「鄉村範圍」內。此外，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬建的小型屋宇與位於申請地點以南的現有村屋的鄉村布局亦非不相協調。由於申請地點沒有樹木，加上申請地點以南有一宗用地情況類似的同類申請(編號 A/NE-TK/282)亦基於類似的

理由獲小組委員會批准，故可從寬考慮這宗申請。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境所擔心的問題，建議在規劃許可加入提交並落實美化環境建議的附帶條件，並告知申請人避免干擾申請地點邊界附近的樹木，確保不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (iii) 有公眾意見認為擬建的小型屋宇會侵佔行人徑，並擔心擬議的發展會對環境、排水、景觀及風水造成不良影響。須留意的是，該行人徑橫越申請地點的西面角落，不會被擬建小型屋宇的覆蓋範圍阻塞。此外，待該區的擬議鄉村排污計劃於二零一二／一三年完成後，申請地點附近便會有排污設施可供接駁。考慮到擬建的小型屋宇與該處的鄉村布局並非不相協調，擬議的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此符合「臨時準則」；而且申請地點旁邊亦有同類申請(編號 A/NE-TK/282)獲小組委員會批准，故可從寬考慮這宗申請。對於區內居民所擔心的問題，可通過實施與有關美化環境和排水方面及避免侵佔現有行人徑的規劃許可附帶條件解決。此外，申請人須就適當的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見，以紓減擬議的發展項目可能造成的影響。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 鄭禮森女士在回應主席的提問時表示，建議加入一項額外的規劃許可附帶條件，以解決提意見人擔心擬建的屋宇會侵佔現有行人徑的問題。委員表示同意。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年一月六日止。除非在該日期前，現

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

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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) 把申請地點的西面角落後移，以免侵佔現有的行人徑，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 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，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須提供排水設施，確保有關的發展項目不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人／擁有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。此外，現時在申請地點附近沒有公共污水渠，待根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議鄉村排污工程於二零一二／一三年完工後，申請地點附近便會有排污設施可供接駁。申請人須就有關發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責

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

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向有關的地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬建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，向城規會取得規劃許可。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/378 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔
磡頭角第 23 約地段第 455 號 E 分段及第 474 號 H 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/378 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到任何公眾意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。雖然從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點是一塊現時沒有樹木的草地，而且擬議發展與現有的鄉村格局(申請地點以南有一些村屋)並非不協調。擬建的兩幢小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50%位於「鄉村式發展」地帶，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。其他相關的政府部門(包括地政總署和規劃署城市設計及園境組)並不反對這宗申請。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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一月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

72. 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負責管理，申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須設置排水設施，確保有關發展不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人／擁有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。此外，現時在申請地點附近沒有公共污水收集系統，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」工程計劃擬議進行的鄉村排污工程於二零一二／一三年完工後，申請地點附近便會有排污設施可供接駁。申請人須就有關發展的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向有關的地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (e) 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 27、28 和 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/511 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓
第 14 約地段第 102 號 A 分段第 6 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/TP/511 號)

A/TP/512 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓
第 14 約地段第 102 號 A 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/512 號)

A/TP/514 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約
地段第 102 號 A 分段第 1 小分段 C 分段、第 102 號
A 分段第 2 小分段 C 分段及第 102 號 A 分段第 8 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/TP/514 號)

73. 主席建議這三宗申請可一併考慮，因為三宗申請的用途相同，而且三個申請地點相連，又位於同一「綠化地帶」內。委員表示同意。

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在三個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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三宗申請有所保留。雖然擬建的三幢小型屋宇與周邊地區的景觀特色並非不相協調，但三個申請地點完全位於「綠化地

帶」內，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘批准這三宗申請，可能會助長更多同類發展項目侵佔「綠化地帶」，令現有鄉郊景觀的質素進一步下降；

(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，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士就每宗申請所提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見—— 規劃署根據載於各份文件第 13 段的評估，不反對這三宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 這三個申請地點是先前擬作六幢小型屋宇發展的申請(編號 A/TP/253 和 A/TP/261)所涉土地的一部分，但該兩宗申請於二零零零年一月二十八日被小組委員會拒絕，其後於二零零一年六月二十二日經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後亦駁回，理由是這些擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這些申請，會為洞梓路以西的「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，因為洞梓路作為合適的實體界線，可分隔「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」。但城規會於二零一一年五月二十七日得悉把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」的做法所作檢討的結果，並同意小型屋宇可獲准在部分「綠化地帶」內興建，但必須符合城規會規劃指引編號 10 和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。及後，編號 A/TP/482、A/TP/491 和 A/TP/505 的同類申請分別於二零一一年七月二十二日和二零一一年九月二十三日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，理由是這些申請大致符合「臨時準則」；

(ii) 雖然這三個擬議小型屋宇發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，但這三宗申請都符合「臨時準則」，因為該三幢小型屋宇的擬議覆蓋範圍有超過 50%位於洞梓和井頭村的「鄉村範

圍」內，而且在這兩條村的「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) 總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留，並且擔心這些發展項目可能會侵佔「綠化地帶」，令鄉郊景觀的質素下降。不過，他留意到這些申請地點目前用作停車場，現有的植物很少，故他預計這些發展項目不會對附近的景觀資源造成嚴重的不良影響；以及
- (iv) 這三個擬議的小型屋宇發展項目不大可能會對周邊地區的交通和排水方面造成任何嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署和渠務署)對這三宗申請並無負面意見，而當局也沒有收到區內人士的反對。批准這三宗申請，亦與小組委員會先前的決定一致。爲了減低對周邊地區的景觀可能造成不良的影響，建議在這三宗申請各加入規劃許可附帶條件，規定申請人須栽種美化環境的植物。

75. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照各申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。每宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年一月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每宗申請的許可均須附加下列條件：

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

77. 小組委員會亦同意告知每位申請人下述事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處便會處理有關的小型屋宇申請。倘地政總署批准申請，或會附加條款和條件；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點南面有一條水道。申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾該水道及導致水質污染；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時並沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人須提供排水設施，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／擁有人須妥善維修保養有關的雨水渠系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。另一方面，申請地點附近現有公共污水渠可供接駁。就發展項目的污水處理／排放事宜，申請人須徵詢環境保護署的意見，並須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。申請人在施工前，須把接駁污水渠的建議經大埔地政專員提交渠務署署長，以待批

准。有關排污接駁設施須由該署進行技術審核，而審核費用須向申請人徵收；

- (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；
- (f) 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鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養位於申請地點毗鄰的一段洞梓路；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/513 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔泮涌新村第22約地段第966號餘段
興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/513 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(重建)——申請人申請規劃許可，以便在面積 342 平方米的申請地點上把一幢已倒塌的兩層高屋宇重建為一幢地積比率 0.7 倍、總樓面面積 240.9 平方米的三層高屋宇。據申請人所述，申請地點上先前那幢屋宇的總樓面面積約為 160.6 平方米；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
- (i) 大埔地政專員表示，位於泮涌新村鄉村擴展範圍內的申請地點以大埔新批土地契約編號 7562 持有，作建築和農業用途。根據賣地記錄，所建的上蓋面積不得超過 864 平方呎(或 80.3 平方米)，而地段內任何建築物的高度都不得超過 25 呎或兩層。擬議的三層高屋宇發展項目高九米，整體總樓面面積約 240.9 平方米，違反了契約條件，亦不符合為新界豁免管制屋宇的有關準則，即發展項目要符合《建築物條例》的規定；以及
- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令「綠化地帶」的景觀質素下降。此外，擬議發展項目可能須進行斜坡平整工程，但申請人沒有提供任何資料，證明進行斜坡工程和地盤平整工程不會對斜坡結構或附近的植物，特別是斜坡頂的林地，造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由羅定邦中學校長提交的公眾意見書。提意見人表示擔心擬議的發展項目會影響斜坡和消防安全，並會對環境構成滋擾；以及

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

- (i) 申請人申請把位於「綠化地帶」的一幢已倒塌的兩層高屋宇重建為一幢三層高屋宇。由於根據一般推定，此地帶不宜進行發展，因此城市規劃委員會(下稱「城規會」)只在特殊的情況下，才會向擬在「綠化地帶」進行的發展項目批給規劃許可。雖然申請地點是有建屋權利的新批地段，可獲從寬考慮，但擬議的重建項目並不符合城規會規劃指引編號 10，因為現有住宅發展項目重建後的密度通常不得超逾現時的密度。擬議發展項目的總樓面面積為 240.9 平方米，高三層，將會超出現有的發展項目(約 160.6 平方米)，亦會超出契約所准許的發展密度(覆蓋面積 80.3 平方米 X 兩層=160.6 平方米)。因此，有關建議並無有力的規劃理據或特殊情況，令當局要偏離規劃意向和城規會規劃指引編號 10 的規定；以及
- (ii) 申請地點位於「綠化地帶」內一個長有植物的山坡山腳，成為了山邊和毗鄰那所劃為「政府、機構或社區」地帶的學校之間的緩衝區。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建屋宇與周邊地區的景觀特色不相協調，而若進行屋宇的地盤平整工程和斜坡工程，所影響的範圍難免會遠遠大於屋宇的覆蓋範圍。然而，申請書內卻沒有就此提供任何資料，證明有關工程並不會對附近的天然景觀和植物造成嚴重的不良影響。倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令「綠化地帶」的景觀質素下降。因此，擬建的屋宇亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為該屋宇與周邊地區的特色不相協調，亦會對附近的景觀和天然植物造成不良影響。

79. 鄭禮森女士回答主席的問題時表示，當局並沒有航攝照片可顯示申請地點以前曾有一幢屋宇。然而，據大埔地政專員所述，申請地點是有建屋權利的新批地段。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為其發展密度會超出現有的發展項目；
- (c) 申請書內並沒有提供資料，以證明擬議的發展項目不會對附近的天然植物造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，整體天然環境的質素會下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、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到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

81. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生已就此議項申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉，葉先生已就未能出席會議致歉，而鄭女士則尚未到席。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的靈灰安置所將設於六幢新界豁免管制屋宇內，地積比率為 1.17 倍及樓高兩層(7.62 米)，提供 8 000 個龕位。據申請人所述，申請地點內不會設有泊車位。從附近的輕鐵龍門站及青山村站步行至申請地點約需 10 分鐘，而申請地點附近有一個公眾停車場。申請人建議在清明節當日及前後兩周的周末(星期六及星期日)及前後兩周內的公眾假期，以及重陽節當日及前後的周末(星期六及星期日)關閉該靈灰安置所。在清明節及重陽節附近的日子會實施管制，所有前往擬議靈灰安置所的訪客均須預約，每小時的訪客人數不多於 250 人。此外，擬議的靈灰安置所只供天主教徒及基督徒使用。由於靈灰安置所內不許燃燒冥鏹，因此該處不會設置化寶爐。根據申請人提交的美化環境建議，申請地點會進行垂直綠化及設置植物屏障；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中的重點列述如下：

- (i) 食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)表示,當局的政策目標是增加認可的公營及私營骨灰龕位以應付日趨殷切的公眾需求,擬議的靈灰安置所符合這個目標。只要申請人符合所有的法定規定及契約條件,他便不反對這宗申請。食衛局局長及食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)均指出,為解決區內人士對擬議發展項目提出的關注事宜,應規定申請人實施符合相關政府部門要求的紓減影響措施,例如採用保育及保護的方式經營擬議的靈灰安置所;集中在靈灰安置所內燃燒冥鏹;盡量進行綠化,以及解決掃墓時節的交通擠塞問題等;
- (ii) 屯門地政專員表示,申請地點是通過公開拍賣而購入的土地,持有新批土地契約第 4023 號。根據拍賣通告,申請地點是屋地,並受契約條件規管,其中一項條件是在未經當局同意下,不得在申請地點設置墳墓,也不得埋放人類遺骸或載有遺骸的瓦瓶或其他容器;在沒有書面許可下,該處的建築物不得用作「齋堂」或其他同類用途;以及建築物的高度不得多於 25 尺或超過兩層高。由於契約已明文規定不許經營擬議的靈灰安置所,倘這宗申請獲批給規劃許可,土地擁有人便須向地政總署申請換地。地政總署至今沒有收到相關的換地申請。在這類的換地及/或修訂契約文件內,一般會加入一項關於不許興建新界豁免管制屋宇的條件;
- (iii) 屋宇署總屋宇測量師/新界西指出,申請人已證實擬作靈灰安置所的建築物本身是新界豁免管制屋宇,因此《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)適用於這宗申請,而基於這個原因,由屯門地政專員評論這宗申請會較適合。他認為申請人須留意,該處所是否適合用作靈灰安置所,須視乎一些因素,包括擬議的建築物的逃生途徑及抗火結構,以及擬議建築物結構的穩定程度。倘認可人士根據《建築物條例》把有關此靈灰安置所發展項目的建築圖則

提交建築事務監督審批，但未有根據法例第 121 章取得屯門地政專員發出的豁免書，建築事務監督便會根據《建築物條例》處理此發展項目的建築圖則；

- (iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)知悉申請人已承諾申請地點內不許燃燒冥鏹，而且不會設置化寶爐這類靈灰安置所附屬設施；靈灰安置所的大型宗教活動只會在完全密封的建築物內進行，以及由申請地點排出的污水會輸送至楊青路的現有公共污水收集系統。只要申請人履行上述各項條件，預計擬議的靈灰安置所的運作不會對環境造成嚴重的不良影響。因此，他不反對這宗申請；
- (v) 運輸署署長對這宗申請沒有意見，前提是如申請人所建議，規劃許可須附加一項關於該靈灰安置所須於清明節及重陽節附近的日子關閉的條件；以及
- (vi) 警務處處長(屯門)反對這宗申請，理由如下：
 - 除這宗申請提出設有 8 000 個龕位的靈灰安置所外，申請地點附近有另一幢正由仁濟醫院負責興建的靈灰安置所，該靈灰安置所是根據編號 A/TM/373 的申請獲准興建，將設有 5 000 個龕位。因此，該區的龕位將有 13 000 個；
 - 現時只有楊青路這條單線雙程路通往上述兩幢靈灰安置所。此外，該區已有三幢靈灰安置所也經由楊青路到達。因此，興建新的靈灰安置所必會對附近地區構成潛在的交通問題，何況泊車位亦不足夠；
 - 他質疑擬議的靈灰安置所在清明節及重陽節期間關閉的建議是否可行。倘訪客(包括中國人或區內居民)不理合約協議的規定，

堅持要依照中國傳統習俗在這兩個節日拜祭已故的親屬，預計會引起許多爭拗；以及

- 一 雖然申請人已表明龕位購買人與靈灰安置所經營者之間會簽訂買賣協議，協議內會訂明靈灰安置所的開放時間，但警務處處長堅持其立場，倘訪客(先人的親屬)不是龕位購買人，不理買賣協議的規定而堅持要在上述兩個節日的繁忙時段前往靈灰安置所，便會引起爭拗；

(d) 當局收到申請人的來信(日期為二零一二年一月三日)，信上就警務處處長的意見作出回應。該信已在會上呈交委員查閱。警務處處長堅持其立場，並重申：

(i) 警方完全贊成申請人建議的措施，即在清明節及重陽節作出廣播，以紓緩訪客過分擠迫的情況。不過，警方質疑「預約拜祭」方案是否可行，因為實際上申請地點附近楊青路一帶從未有這方面的成功個案或經驗；

(ii) 申請人假定所有訪客都會遵守龕位購買人與靈灰安置所經營者之間協定的規則及規定。不過，警方指出，即使靈灰安置所經營者表明要關閉靈灰安置所，但訪客可能從未看過及同意有關協議，未必會遵守協議，若訪客堅持要進入靈灰安置所，便會引起不必要的爭拗；以及

(iii) 申請人亦假定訪客主要是天主教徒或基督徒，不大重視在上述兩個傳統節日拜祭祖先或已故的親屬。基於中國人的傳統文化，在該兩個節日前往靈灰安置所的訪客人數固定，警方在該兩個節日一向都調派大量人手到各靈灰安置所及墓地，協助控制人潮；

(e) 在這宗申請及其進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局共收到 349 份公眾意見書(包括 308 封內容劃

一的信件)。在這些公眾意見書當中，有 334 份支持這宗申請，主要理由是擬議的發展項目可應付公眾需要，紓緩龕位不足的問題；又不會造成交通及環境問題，以及此發展項目的現代化設計可提升附近環境的景觀和質素。另有 13 份意見書反對這宗申請，主要因為交通及環境方面的問題，以及該靈灰安置所太接近毗鄰的學校及居民。其餘兩份意見書則關注學生可能會受到噪音滋擾及在申請地點關設垃圾收集站的問題；

- (f) 屯門民政事務專員表示，雖然屯門鄉事委員會及屯門區一些村代表已表示支持這宗申請，但附近的居民則提出反對，主要因為擬議的靈灰安置所會對交通及環境造成不良影響。小組委員會應根據相關的評估報告，考慮擬議的靈灰安置所對交通及環境造成的影響；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的靈灰安置所大致符合分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，該意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。擬議的靈灰安置所與附近地區主要是宗教用途及其他政府、機構或社區設施的環境並非不相協調；
 - (ii) 雖然經諮詢的政府部門(包括渠務署及水務署)不反對這宗申請，但從交通管理的角度而言，警務處處長反對這宗申請。他認為由於該區已獲批准興建兩幢可提供共 10 000 個龕位的靈灰安置所(申請編號 A/TM/373 及 387)，因此現有的楊青路不能應付擬議靈灰安置所日後產生的交通量。申請地點附近亦擬興建兩幢靈灰安置所(分別是尙待小組委員會考慮編號為 A/TM/405 的申請及城規會將於二零一二年一月十三日考

慮編號為 A/TM/398 的覆核申請)，將可額外提供 14 044 個龕位；以及

- (iii) 為解決擬議發展項目的交通影響問題，申請人已表明該靈灰安置所只供天主教徒及基督徒使用，並會在清明節和重陽節當日及**前後的周末及公眾假期關閉**。至於在這兩個節日附近的日期，所有前往擬議靈灰安置所的訪客均須預約，每小時的訪客人數不多於 250 人。龕位購買人亦須簽訂承諾書，遵守上述到訪時間。在這方面，運輸署署長對這宗申請沒有意見，前提是如申請人所建議，規劃許可須附加一項關於靈灰安置所須關閉的條件。不過，警務處處長質疑申請人提出在清明節及重陽節期間關閉靈灰安置所的建議是否可行。雖然申請人聲稱預計訪客會在清明節及重陽節附近的日期前往擬議的靈灰安置所，但卻未能令人信服為何龕位購買人不會在清明節及重陽節當日前往靈灰安置所，以及如何令其他親友(並非買賣協議的簽署人)也受協議約束。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 運輸署蕭鏡泉先生回應主席的提問時表示，運輸署對這宗申請沒有意見，但前提是靈灰安置所須在清明節及重陽節附近的日期**關閉**，在這段期間內，只可接受預約拜祭，每小時的訪客人數不可多於 250 人。如申請人不實施以上措施，運輸署會基於靈灰安置所的訪客可能帶來交通問題而反對這宗申請。一名委員認為，在傳統的掃墓日期關閉靈灰安置所的建議既不切實可行，又不合乎常理。這名委員不支持這宗申請，因為申請人未有解決擬議的靈灰安置所對交通及行人可能造成的影響。其他委員也持相同的意見。

85. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 一 由於該區已有一些靈灰安置所經由楊青路到達，擬議的發展項目將提供 8 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的交通造成影響。申請人提出的交通管理措施是否可行，令人存疑。因此，申請人未能證明可妥善處理擬議的發展項目對交通可能造成不良影響的問題。

[會議小休五分鐘。]

[陳炳煥先生此時離席，蕭鏡泉先生此時亦暫時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/421 擬在劃為「綠化地帶」的屯門楊小坑村第 131 約地段第 320 號 A 分段及第 320 號餘段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/421B 號)

86. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十二月二日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就景觀方面提出的意見。申請人表示已聘請一名土地測量師確定有關樹木的位置，並已聘請一名園景顧問擬備保護樹木或移除樹木的建議。該名土地測量師在二零一一年十一月已在申請地點進行了第一次勘查，確定在該處的所有現有樹木的位置。申請人預計需要兩個月，才能完成保護樹木或移除樹木的建議。

87. 秘書續說，據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所表示，在申請地點內及附近的成齡樹可能會受到擬議發展項目所影響。申請人必須證明如何能夠解決總城市規劃師／城市設計及園境提出的問題。不過，這已是申請人第三次提出延期要求，而且他們上一次在二零一一年九月二十一日提出延期要求時，也是提出同一理由，即需要時間聘請土地測量師以確定有關樹木的位置，看來申請人因應政府部門意見而進行的工作，進度頗為緩慢。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是他們第三次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共五個月，因此，這次是最後一次延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/425 在劃為「工業」地帶的屯門河田街 7 至 9 號
冠華鏡廠第六工業大廈一座地下 A1 工場單位
經營商店及服務行業(物業代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/425 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(物業代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名個別人士的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的用途可予以容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請用作經營物業代理的地點，其樓面面積約為 21 平方米，位於工業區一幢現有工業大廈地下一層，面向公共道路。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請的用途規模細小，不會對區內的道路網造成很大的不良影響，而運輸署署長亦對這宗申請沒有意見。此外，預計這個用途不會對該區的環境和基礎設施造成不良影響。環境保護署、渠務署及水務署等相關政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見；
- (ii) 倘這宗申請獲得批准，該工業大廈地下一層的合計商用樓面面積將會是 33 平方米，不會超出所准許的 460 平方米的上限。申請處所面向建發街和河田街，所以已有獨立的逃生途徑。消防處表示，只要有關商店設有消防裝置，便不反對這宗申請；以及
- (iii) 雖然申請人提出作永久用途的申請，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，以及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。這個規劃許可有效期與最近批給同一「工業」地帶內作「商店及服務行業」用途的同類申請(編號 A/TM/393、402、404、409 及 412)的許可有效期一樣，該等申請亦獲批給為期三年的臨時規劃許可，因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，與小組委員會先前的決定一致。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會監察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這個長遠規劃意向；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，申請人須就其建議向地政總署申請修訂契約或短期豁免書。地政總署收到申請人的正式申請後，才會考慮建議。如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價、豁免書費用和行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，不同的用途之間須設有足夠的防火／隔火裝置。在申請人提交建築圖則的階段，屋宇署便會提出詳細意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，在這宗申請涉及的地方須設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於與申請處所的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

- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，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／屯門及元朗劉長正先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

[邱榮光博士及黃漢明先生此時離席。]

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-PN/34 把劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」用地的元朗白泥第 135 約地段第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號、第 76 號、第 77 號(部分)及第 78 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/34 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有表示反對或提出負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦無接獲任何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，認為申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮載如下：
- (i) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。在這方面，這宗申請主要涉及利用現有三個漁塘作康樂釣魚場，預計不會進行填塘。漁農自然護理署對這宗申請沒有強烈意見。由於預計擬議用途不會對景觀造成重大影響，規劃署城市設計及園境組不反對這宗申請。因此，向這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 申請用途不大可能會對交通、環境和排水造成重大負面影響。根據申請人提供的資料，申請地點平日和星期六每天約有 10 名訪客，而星期日的平均訪客數目約為 20 至 30 人。訪客通常乘搭公共交通工具，星期日繁忙時段約有 10 輛車到訪釣魚場。相關的政府部門(包括運輸署、環境保護署和渠務署)均不反對這宗申請。申請人亦建議作業時間由上午九時至晚上九時。因此，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件，以盡量減少該處作業可能造成的任何影響。政府部門所關注的技術問題可透過落實相關的規劃許可附帶條件解決；以及
 - (iii) 申請地點涉及一宗擬進行相同用途的先前申請(編號 A/YL-PN/18)，小組委員會於二零零八年八月一日批予有效期為三年的許可，理由是可从寬考慮把「海岸保護區」地帶作靜態康樂設

施用途；改建現有漁塘不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向；以及申請不大可能會對環境和排水造成重大負面影響。此外，兩宗擬在同一「海岸保護區」地帶內把現有漁塘改作康樂釣魚場的同類申請(編號 A/YL-PN/9 和 21)分別獲小組委員會於二零零四年批准／城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年經覆核後批准。批准這宗作康樂釣魚場的申請與城規會／小組委員會先前就該區同類個案所作的決定一致。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，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；
- (e) 就上述(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)落實美化

環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃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(即在二零一二年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (i) 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)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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行擬議用途前，必須先為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點的出入口直接緊連稔灣路，地政處不保證給予通行權。地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地段佔用人亦須向地政處申請佔用有關的政府土地。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；

- (d) 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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與稔灣路的通道；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應採取適當措施，以免申請用途在運作期間產生滋擾及環境衛生問題，可能影響附近魚塘及養魚活動和泥灘／紅樹林；
- (g) 留意消防處處長的意見，即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。如其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物的整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，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。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。而擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置上文所述的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 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，不應指定作這項申請獲核准的用途。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。根據《建築物條例》，在申請地點上進行任何新的建築工程必須事先取得建築事務監督的批准和同意，而申請人亦須委任認可人士統籌擬議建築工程。臨時棚位、洗手間、屋宇、貨櫃和電掣房屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。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；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關發展產生的廢物視為行業廢物，而任何廢物，包括行業廢物及拆建廢物均不得棄置在食物環境衛生署管理的廢物收集設施內。有關發展作業時不應對附近環境造成任何環境滋擾。如擬經營食物業，應申請適合的牌照。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/361 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)進行填土及挖土工程，以作新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/361 號)

97. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十二月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應政府部門所提出的意見。

98. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/362 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 131 號(部分)及第 135 號餘段(部分)臨時存放貨櫃、停泊貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)及貨車和闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/362 號)

99. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十二月八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應政府部門對申請地點界線所提出的意見。

100. 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。

[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，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/224 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/224A 號)

簡介和提問部分

101. 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) 臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，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表示反對或提出負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲共九份公眾意見，其中七份公眾意見由一名屯門區議員、一名桃園圍村代表和五名個別人士提交，他們均表示支持這宗申請，主要因為桃園圍沒有足夠泊車設施供村民使用。其餘兩份由個別人士提交的公眾意見則反對這宗申請，主要理由涉及道路安全。由於村民和騎單車者同時使用通往申請地點的道路，而該道路是單程路，因此十分危險，容易導致意外。此外，申請地點在未獲規劃許可的情況下停泊重型車輛和大型旅遊巴士；
- (e) 屯門民政事務專員表示屯門民政事務處負責保養申請地點以南的一段村路。從保養角度而言，他並無特別意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然「鄉村式發展」地帶擬供原居民進行小型屋宇發展，但屯門地政專員表示申請地點並無小型屋宇申請。申請用途屬臨時性質，為期三年，因此不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。此外，臨時公眾停車場可提供停車位，以應付區內村民的部分泊車需要；
 - (ii) 申請地點位於桃園圍邊緣，其南面接近元朗公路，有設有指示標誌的道路前往該處，而沿路的民居不多。申請用途是作停泊私家車和輕型

貨車，而且申請人建議申請地點不會停泊超過 5.5 公噸的車輛。申請用途與附近村屋並非不相協調；

- (iii) 這宗申請的停車位數目(即私家車和輕型貨車停車位共 36 個)較上兩宗申請為少(即編號 A/TM-LTY Y/154 設有 45 個私家車停車位，而編號 A/TM-LTY Y/184 則設有 40 個私家車停車位和 10 個輕型貨車停車位)，該兩宗申請分別獲小組委員會於二零零七年和二零零九年批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致。申請人亦已提交資料，表明他承諾盡量減少環境影響，包括以混凝土鋪築申請地點正面的通道範圍和通道大閘外的一塊五米的狹長土地，以免塵土飛揚造成影響；在申請地點出入口加設「不得發出響號」標誌；禁止在申請地點停泊貨車、中型／重型車輛和貨櫃車拖頭／拖架；以及不得進行夜間作業。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在二零零八年至二零一一年八月期間並無接獲針對申請地點而證明屬實的投訴，而且預計申請用途不會構成重大環境影響。雖然上兩宗申請的規劃許可因為未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但這宗申請是由另一名申請人提交；
- (iv) 先前有兩宗申請(編號 A/TM-LTY Y/194 和 201)被拒絕，該兩宗申請所涉範圍較大，包括申請地點。其申請用途是桃園圍村民臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)及娛樂和村務中心。編號 A/TM-LTY Y/201 的申請亦包括洗車設施。該兩宗申請被小組委員會拒絕，理由是擬議用途會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；擬議用途在環境及／或道路安全方面會對區內居民造成負面影響；以及申請書內並沒有資料證明擬議發展不會對附近一帶的排水情況造成負面影響；

- (v) 相關政府部門(包括運輸署、渠務署、消防處和規劃署城市設計及園境組)沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見。他們所關注的技術問題和要求可透過落實保護樹木和美化環境、排水、車輛出入口通道和消防裝置建議等規劃許可附帶條件予以解決；以及
- (vi) 有關以道路安全、停泊大型車輛、洗車、污水排放和噪音為理由而反對這宗申請的公眾意見，規劃署視察申請地點時發現有大型車輛(包括旅遊巴士)停泊在申請地點以北的一塊土地。申請的臨時停車場只供私家車和輕型貨車停泊。建議訂定規劃許可附帶條件，禁止停泊中型和重型貨車。此外，環保署署長表示在進行實地勘察時，並無發現非法排放污水或噪音滋擾。

102. 簡國治先生進一步表示，運輸署署長備悉申請地點以南一段村路由屯門民政事務專員負責保養。由於通往申請地點的車輛通道途經這條村路，運輸署署長表示不應訂明申請地點的車輛進出口通道的設計和落實情況須符合他的要求。經諮詢屯門民政事務專員後，屯門民政事務專員同意負責審核車輛進出口通道的設計和落實情況，而運輸署署長會提供技術支援。因此，簡國治先生表示會按此修訂文件第12.2(i)和(j)段建議的規劃許可附帶條件。委員備悉有關修訂。

商議部分

103. 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，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，表明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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年七月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)落實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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)，提交來往申請地點的車輛出入口通道設計建議，而有關建議必須符合屯門民政事務專員或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年十月六日或之前)，闢設來往申

請地點的車輛出入口通道，而有關情況必須符合屯門民政事務專員或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (o) 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)、(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。

104. 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發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，作農業用途。他於二零一

一年九月二十七日進行實地視察時發現申請地點搭建了一些構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便獲准在有關地段上搭建構築物。倘申請獲得批准，申請人必須履行所附加的條款和條件，包括支付豁免書費用、按金和行政費；

- (d) 留意文件第 9.1.2 段和附錄 IV 所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責其通道安排。申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135 的規定，在申請地點闢設車輛進出通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點經車輛進出通道流往公共道路／行人徑；
- (f) 留意路政署主要工程管理處總工程師 2／主要工程的意見，即申請人必須就車輛通道的平面圖、設計標準和保養諮詢運輸署，並與路政署新界區達成協議。申請人必須就桃園圍路的工程協調問題與主要工程管理處聯絡；
- (g) 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可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在的地區並無公共雨水渠可供接駁。申請人須自行設置符合渠務署要求的雨水排放設施，疏導落在或流入申請地點的雨水。至於所提交的排水評估和排水圖，申請人並未完全證明可在申請地點外進行擬議排水設施工程。申請人所提交文件提及的一段現有排水明渠(闊 600 毫米)並非由渠務署負責保養。至於須在申請地點外進行的工程，申請人須在展開擬議排水渠道接駁工程前，徵詢地政處、有關當局／政府部門及／或受影響地段擁有人的意見並取得同意。申請人亦須與有關方面就擬議工程的保養責任達成協議；以及

- (i) 留意消防處處長的意見，即必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。消防處收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/227 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍第 130 約地段第 33 號(部分)、第 1541 號(部分)、第 1551 號(部分)、第 1552 號、第 1554 號(部分)、第 1555 號(部分)及第 1556 號 A 分段(部分)闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/227 號)

105. 秘書表示，申請人於二零一二年一月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有時間處理運輸署和渠務署所關注的問題。

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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/228 在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2424 號、第 2425 號、第 2426 號(部分)及第 2427 號(部分)和毗連政府土地關設臨時私家車及重型建築車輛停車場連附屬汽車維修工場和附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/228 號)

107. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年一月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應運輸署的意見。

108. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/197 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1261 號餘段及毗連政府土地關設臨時蔬菜配送中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/197 號)

簡介和提問部分

109. 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) 關設臨時蔬菜配送中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署新界西及北拓展處處長指出，申請地點部分範圍與單車徑計劃(工務計劃項目第 259RS 號)的工程範圍重疊，因此須作出修訂及縮減，以避開重疊範圍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。加州豪園 B 期一名居民提出反對申請的意見，主要理由是申請地點附近有很多建築工程正在進行；由於道路十分狹窄，地盤車輛行駛會造成道路阻塞和安全問題；以及鄰近各項工程計劃已為區內居民帶來滋擾，影響他們的生活。另外三份公眾意見由加州豪園 A 期業主立案法團、加州豪園業主立案法團及加州豪園 B 期業主立案法團提交。他們反對申請的主要理由是現有的寧靜環境會受到破壞，而農產品的運輸、配送和包裝所產生的噪音亦會對附近居民造成影響。在青山公路一帶進行任何新規劃的用途，均會加重道路的負擔及增加發生意外的機會。有關發展所產生的大量蔬菜廢物會導致蚊蟲滋生，影響環境衛生及居民健康。因應有關行業的運作模式，蔬菜配送中心或會進行夜間作業，以致對其住宅發展造成更多負面影響；
- (e) 元朗民政事務專員表示收到米埔村村代表的反對信。他們反對申請的理由是蔬菜配送中心可能會為附近居民帶來滋擾，原因是該項發展靠近民居；現有道路狹窄，不適合貨車行駛及該區的居民數目不斷上升；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請涉及的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：
 - (i) 位於「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。不過，在新界豁

免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。而其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，亦可能會獲得批准。元朗地政專員表示沒有涉及申請地點的小型屋宇申請。由於申請用途屬臨時性質，因此不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；

- (ii) 雖然有住宅構築物鄰近申請地點，但申請人表示，臨時蔬菜配送中心只會在日間上午九時至下午四時運作，而有關作業(包括包裝及起卸活動)將會在貨倉內進行。在作業時間內，申請人會調配一部 5.5 公噸貨車(即輕型貨車)運送蔬菜。有見及此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為有關的臨時用途可予容忍。運輸署署長亦不反對申請，而食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)則對申請沒有意見。因此，預計臨時用途不會對環境、交通及衛生造成重大的負面影響。在是次申請中，申請人表示會在日間進行作業，而非如先前被拒絕的申請(編號 A/YL-MP/191)般，在晚上十時三十分至翌日上午七時進行夜間作業。如申請獲得批准，建議訂定規劃許可附帶條件，禁止進行夜間作業；限制在申請地點的車輛和活動種類；以及規定須保養已鋪築的地面和設置圍欄。有關排水、美化環境和消防安全方面及為避免侵佔單車徑工程範圍而設的技術規定，可通過落實有關的規劃許可附帶條件而加以配合；
- (iii) 雖然根據城市規劃委員會規劃指引編號 12B，申請地點位於「濕地緩衝區」內，但指引亦訂明臨時用途的規劃申請可獲得豁免呈交生態影響評估報告。考慮到申請地點現為受干擾地區，而申請用途亦屬臨時性質，漁護署署長對申請沒有意見。此外，最接近的魚塘位於申請地點西北面約 354 米之處，與申請地點被港鐵通風

大樓的建造工程分隔。在申請地點進行有關用途，不大可能對魚塘造成重大的場外干擾；

- (iv) 關於以交通及環境理由反對申請的公眾意見，有關政府部門(包括環保署署長、運輸署署長及食環署署長)對申請沒有反對或負面意見。當局已建議訂定相關的規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；禁止使用中型或重型貨車和進行洗車、修車或工場活動；以及規定須保養申請地點的已鋪築地面並為該處設置圍欄。當局亦會提醒申請人須確保有關作業不會造成任何環境滋擾，而所產生的一切廢物均會妥為處置。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府提出要求時，把申請地點的東面界線後移，以免侵佔「連接新界西北及新界東北之單車徑 - 屯門至上水段」工程的施工範圍，而有關情況必須符合土木工程拓展署新界西及北拓展處處長或城規會的要求；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至翌日早上九時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(包括貨櫃車拖架／拖頭)運送貨物進出申請地點；
- (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、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點內已鋪築的路面；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關圍欄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(即在二零一二年七月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，提供排水設施並提交已落成排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年十月六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；

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

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點由根據集體政府租契持有的舊批農地組成，有關租契載有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。場內特定作貨倉、辦公室及廁所之用的構築物並沒有獲得批准，而當局亦沒有就佔用申請地點範圍內約 86 平方米(有待核實)的政府土地給予許可。申請所涉及的政府土地會受單車徑計劃(工務計劃項目第 259RS 號)影響。此外，申請地點可由青山公路-米埔段經一條位於政府土地的區內小徑到達。地政處不會為該政府土地進行維修工程，也不會保證給予通行權。地段擁有人及有關政府土地的佔用人須向地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。有關申請如獲批准，必須附加有關的條款及條件，包括繳付土地補價或費用；
- (c) 遵從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可能造成的環境影響；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一段區內通道，該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相應釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即若須在申請地點興建構築物，則構築物的地基不得侵佔廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)已刊憲的地底內層及高鐵保護區；任何構築物所產生的加載不得超過 20 千帕斯卡；以及申請人須向香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交暫定施工時間表，以便提供意見。此外，在高鐵隧道建造期間的儀器監測工程將於二零一一年八月至二零一三年八月(首尾包括在內)進行。如有需要，地段擁有人須與港鐵公司合作，以便在申請地點進行任何監測工程；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(詳載於文件附錄 III)；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例構築物(如有的話)採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的違例構築物。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的行動。擬議辦公室、廁所及貨倉屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。由於申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，亦不能從街道直達，因此須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 19(3)條，釐定地盤通路及發展密度。此外，申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，即以擬議構築物的設計／性質而言，有必要提供消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請

人在制定消防裝置建議時，必須遵從有關要求及消防處處長的其他意見(詳載於文件附錄 IV)；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即如申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人／承辦商須採取詳載於文件附錄 V 的措施；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須確保蔬菜配送中心的運作不會造成任何環境滋擾，而所產生的一切廢物均會妥為處置。

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/759 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗廈村第 124 約地段第 1270 號(部分)及
第 1273 號和毗連政府土地
臨時露天存放廢鐵(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/759 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢鐵(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近

的位於約 25 米外)及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提出的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是申請用途涉及利用重型車輛運送廢鐵往返申請地點，會對鄰近居民造成嚴重的噪音滋擾，以及申請地點 24 小時運作；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。有關評估概述如下：

(i) 申請用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請人並沒有在申請書內提供充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點附近有其他露天貯物用途，但這些用途大都屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動。此外，申請地點附近建有民居，最接近的在東北面相距約 25 米。申請所涉的露天存放廢鐵用途與附近民居不相協調。在這方面，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；

(ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合指引的規定，因為申請地點先前並無獲准作露天貯物用途，而且申請書內並無資料回應環保署署長的負面意見，也沒有顯示申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響；

(iii) 廈村分區計劃大綱圖上的「住宅(丁類)」地帶先前並無同類申請獲批准。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵在所涉的「住宅(丁類)」地帶及廈村分區計劃大綱圖上其他「住宅(丁

類)」地帶內提出同類的露天貯物申請，使「住宅(丁類)」地帶的規劃意向(即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善現有的臨時構築物)因工業與住宅樓宇為鄰的現有／可能產生的問題而難以落實。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。小組委員會最近曾拒絕所涉「住宅(丁類)」地帶的同類申請(編號 A/YL-HT/747)，以及同一分區計劃大綱圖上另一「住宅(丁類)」地帶的三宗同類申請(編號 A/YL-HT/614、624及 732)。因此，拒絕這宗申請符合小組委員會最近的決定；以及

- (iv) 申請地點面積約 609 平方米，屬於緊貼其南面、東面及西面一個面積較大(面積大逾 10 倍)的再造物料露天存放場的一部分。規劃署要求申請人釐清申請地點的界線與現時面積較大的露天存放場的界線不一致之處，但申請人只承諾拆除現有大型構築物位於申請地點以外的部分。因此，這宗申請(只就一項大型違例發展的一小部分申請規劃許可)未必能夠全面反映實況。批准這宗申請會為零碎地把大型違例發展納入規管立下不良先例。

114. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 申請用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請用途並不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有獲准進行露天貯物用途、在環境方面有政府部門提出負面意見及一名區內人士提出反對，以及有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」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。

[鄭心怡女士此時到達參加會議，蕭鏡泉先生此時返回會議席上。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/212 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/212 號)

116. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問之一的何田顧問工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

117. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年十二月二十二日要求當局延期兩個月考慮申請，以便讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門就申請提出的意見。

118. 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，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/269 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2583 號(部分)、第 2584 號(部分)、第 2585 號(部分)、第 2615 號(部分)、第 2616 號(部分)、第 2617 號(部分)、第 2618 號(部分)、第 2619 號、第 2620 號、第 2621 號 A 分段、第 2621 號 B 分段、第 2626 號(部分)、第 2627 號、第 2628 號、第 2629 號、第 2630 號、第 2632 號、第 2633 號、第 2634 號(部分)、第 2635 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車拖頭／拖架場及附設修理地方(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/269 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) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架場及附設修理地方，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用途(最接近的位於約 70 米外)，預計會造成環境滋擾；
- (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三年。有關評估撮錄如下：

(i) 闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架場及附設修理地方符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此外，有關發展與該「露天貯物」地帶附近的用途(主要作同類的貨櫃車停車場和洗車／汽車維修工場)並非不相協調；

(ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點位於第 1 類地區內，而政府部門亦沒有重大的負面意見，又或其意見可通過落實相關規劃許可附帶條件而得以處理，因此通常會從優考慮有關申請。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響用途(最接近的位於約 70 米外)而不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長關注的事宜和消滅任何潛在的環境影響，建議訂定限制運作時間的規劃許可附帶條件；

(iii) 自一九九八年起，申請地點已有六宗先前的申請在有附帶條件的情況下獲批給許可。自上次申請(編號 A/YL-NTM/230)取得規劃許可後，申請人已證明確曾盡力履行規劃許可附帶條件，包括提交／落實排水設施、交通管理措施、補種樹木及消防裝置。然而，規劃許可於二零一一年八月二十六日被撤銷，因為申請人未能遵守有關的規劃許可附帶條件(即不得於平日晚上六時後進行夜間作業)。這項附帶條件是根據申請人的建議而訂定。不過，一如申請人所解釋，在作業期間，他發現邊界管制站有時或會

出現延誤情況，以致一些車輛未能準時歸來，但這種情況並不常見，而大部分車輛在晚上六時前已停泊於有關地點。為此，申請人建議在這宗申請內把平日的營業時間由先前所准許的晚上六時延至晚上九時，以配合跨境車輛的運作需要和間中出現的交通擠塞情況。根據環保署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」（下稱「作業指引」），晚上十一時至翌日上午七時應禁止任何噪音活動。基於這個理由，申請地點以南一宗獲准作臨時貨物裝卸、貨運設施及貨櫃車停車場的申請（編號 A/YL-NTM/241）獲准營業至晚上十一時。該宗申請亦共用源自嘉龍路的通路。至於這宗申請，由於預計晚上六時後的作業情況並不常見，而擬議營業時間亦沒有超出環保署作業指引的限制，因此申請人所建議的營業時間可予容忍。此外，會告知申請人，倘因再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，或當局接獲任何涉及申請地點的投訴或區內人士就日後的申請提出反對，則日後的申請或不獲小組委員會從寬考慮。規劃署會密切監察用地的情況，特別是有否履行營業時間方面的規定；

- (iv) 其他相關政府部門(包括運輸署、路政署、渠務署、漁農自然護理署及消防處)並無就申請提出負面意見。政府部門就景觀、排水及消防安全事宜所提出的技術問題可通過落實相關的規劃許可附帶條件而得以處理；以及
- (v) 基於相若的考慮因素，小組委員會於二零一一年在同一「露天貯物」地帶內批准六宗同類申請(編號 A/YL-NTM/257、258、260、262、266及 268)作貨櫃車拖頭／拖架場。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月六日止，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，不得於晚上九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，不得於星期日或公眾假期和星期六下午一時後在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理現時在申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)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；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交排水竣工圖則，而有關圖則必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人因再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，或當局接獲任何涉及申請地點的投訴或區內人士就日後的申請提出反對，則日後的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (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) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地。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指明構築物可用作地盤辦公室、附屬修理工場、警衛室及廁所，亦沒有准許佔用申請地點內面積約達 2 400 平方米的政府土地。儘管元朗地政處曾多次發出催辦信／警告信，但仍無接獲申請人向該處提出把業務納入規管的申請。元朗地政處現正就違例佔用政府土地事宜採取執行管制行動。此外，申請地點可經位於政府土地的一條非正式路徑前往嘉龍路。元朗地政處不會為該條位於政府土地的路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人及政府土地佔用人須向元朗地政處提

出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。倘申請獲得批准，申請人必須履行可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接區內一條不知名的通道，而該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，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和嘉龍路的任何現有車輛通道；
- (g) 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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即渠務署會聯同申請人，根據有關的照片及標有記號的排水竣工圖則，視察已完成的渠務工程。此外，申請地點目前並無由渠務署負責維修的公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，應取得環保署署長的同意。申請人亦須留意他的其他意見(詳載於文件附錄 V)；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即用地的界線須以豎立圍板及／或種植緩衝花木的方式清楚劃分，並避免在運作期間對申請地點附近的成齡樹及毗鄰劃為「綠化地帶」且草木茂盛的小圓丘造成損害；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須於重新提交美化環境和保護樹木建議時證明現有樹木已獲得足夠保護，不受車輛干擾；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；

- (1) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備消防裝置建議時，須參考文件附件 V 所載的詳細要求；以及
- (m) 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。申請人亦須留意他的其他意見(詳載於文件附錄 V)。

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/369 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 110 約地段第 636 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時私家車停車場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/369 號)

123. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門就申請提出的意見。

124. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段及毗連政府土地(漁農自然護理署漁業研究站以東)進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/370 號)

125. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。鄭恩基先生及林群聲教授近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。鄭心怡女士及葉滿華先生近期與這宗申請的顧問之一的英環香港有限公司有業務往來，亦就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭先生、林教授及葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意鄭女士可留在會議席上。

126. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應相關政府部門就申請提出的意見。

127. 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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段及毗連政府土地(長春新村以南)進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/371 號)

128. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。鄭恩基先生及林群聲教授近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。鄭心怡女士及葉滿華先生近期與這宗申請的顧問之一的英環香港有限公司有業務往來，亦就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭先生、林教授及葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意鄭女士可留在會議席上。

129. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應相關政府部門就申請提出的意見。

130. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/553 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號、第 115 號餘段、第 116 號(部分)及第 117 號餘段闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/553 號)

簡介和提問部分

131. 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) 臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有農業活動，而且申請地點的復耕潛力很高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年曾接獲四宗經調查後成立的環境投訴，當中三宗與申請地點內的混凝土配料廠及該廠所產生的塵埃有關，另一宗投訴涉及申請地點內的停車場產生塵埃；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點先前的申請／發展違反《城市規劃條例》；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 雖然申請的公眾停車場(私家車)用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但可應付部分區內泊車需求。雖然漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年一月十二日覆核先前的申請(編號 A/YL-KTS/384)時，已考慮這一點，並批給規劃許可。城規會主要是基於申請地點情況特殊而從寬考慮申請並批予規劃許可。申請地點有獨特歷史背景，而且曾用作一個基建項目的工地，申請人或許需要數年時間才可把申請地點復耕作農業活動。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向；
- (ii) 申請用途與附近土地用途(主要是休耕農地、果園、少數住宅構築物、貯物場、倉庫及空地／荒地)並非不相協調。小組委員會或城規會經覆核申請後曾批給許可作同一用途，而且自上一次二零一一年一月十四日批給規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/519)以來，規劃情況沒有重大改變。由於申請人未能履行申請編號 A/YL-KTS/492 有關禁止停泊／存放中型或重型貨車及貨櫃車的規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，因此，對上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/519)獲批給一年的較短有效期，以便監察申請地點的情況。雖然對上一宗申請的規劃許可因申請人未能履行有關圍設圍欄及落實排水設施的規劃許可附帶條件而被撤銷，但對上一宗申請的申請人已履行有關禁止停泊／存放中型或重型貨車及貨櫃車、提交排水建議及提交／落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。此外，根據最近實地視察所得，申請地點部分設有圍欄，而申請人亦已根據經修訂的用地面積就目前的申請提交排水建議(雖然仍未獲渠務署接受)。因此，可從寬考慮這宗申請；

- (iii) 除了漁護署署長外，相關政府部門沒有對申請提出負面意見。雖然環保署署長過去三年曾接獲四宗經調查後成立的環境投訴，但當中三宗涉及一間已清拆的臨時混凝土配料廠。雖然另一宗有關環境的投訴與申請地點內的停車場產生塵埃有關，但需留意的是，申請地點的地面已鋪築，而且申請用途只是停泊私家車，申請地點不會停泊中型或重型貨車或貨櫃車。為盡量減少有關臨時用途可能造成的環境滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以規限車輛的類型，並禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。此外，可透過落實相關的規劃許可附帶條件，以符合有關交通、美化環境、排水及消防安全的技術要求；
- (iv) 由於申請人沒有履行對上一宗規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/519)有關在指定時限內關設圍欄及落實排水設施的附帶條件，導致許可被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關附帶條件的進度。此外，會告知申請人倘他再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，則日後若再次提交申請或不會獲從寬考慮；以及
- (v) 至於區內人士提出反對，表示申請地點先前的申請／發展違反《城市規劃條例》，應留意的是，小組委員會現正根據提交小組委員會的申請內容考慮這宗申請。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、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，車輛不得由有關通道右轉入錦河路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過七米的車輛不得經錦河路進入申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，現時通往錦河路的出口必須保持足夠的能見度及通行無阻；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月六日或之前)，在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月六日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)落實保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月六日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(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。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；

- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，該契約規定，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有就用作地盤辦公室的特定構築物批給許可。此外，申請地點可經政府土地上一條非正式路徑前往錦河路。元朗地政處不會爲這塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段擁有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，或把任何違例構築物納入規管。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行有關的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 採用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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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絡。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道路所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養現時連接申請地點和錦河路的任何車輛通道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西詳載於文件附錄 IV 的意見；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議排水渠及擬議排水井應在申請地點南部地段界線範圍內興建。申請人應弄清排水建議圖所顯示的排水設施是否新建還是已存在，以及解釋爲何申請地點南部的擬議排水設施不是沿申請地點的界線興建。此外，應提供

設計計算資料以證明擬議 U 型排水渠及排水管是否恰當。另外，排水建議圖上也需顯示擬議排水井的尺寸及接駁至現有暗渠的詳細資料。申請人應查核及證明有關發展不會對現有暗渠的水流容量造成負面影響。所有擬在申請地點界線以外或申請人權限範圍以外進行的渠務工程，均須徵詢元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；

- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待核准。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，應參考文件附錄 IV 詳載的規定。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處處長提供理據，以供考慮；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而且申請地點位於 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(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，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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/284

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗大棠路崇正新村第 116 約
地段第 4989 號餘段、第 4990 號
及第 4991 號(部分)興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/284 號)

135. 秘書說，申請人的代表於二零一一年十二月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署及規劃署城市設計及園境組所提出的意見。申請人表示沒有足夠時間聘請顧問(尤其是防止對其擬議發展造成噪音的專家)及尋求方法解決其面對的問題。申請人表示有些專業人士根本拒絕承辦如此小規模的項目。然而，他最近已僱用一名專業人士進行環境評估。

136. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於今次是這宗申請第三次延期，而小組委員會亦已合共批准延期五個月，因此這次延期是最後一次。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/296 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)及第 4893 號(部分)和毗連政府土地進行臨時汽車買賣(為期三年)
(露天存放待售二手車輛連附屬辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/296 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) 臨時汽車買賣(露天存放待售二手車輛連附屬辦公室)(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」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(包括住宅構築物)，當中最接近的住宅構築物位於申請地點以東約五米，預計會受到環境滋擾。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。根據航攝照片顯示，申請地點於二零零八年是一塊長滿雜草的空地，其後遭到破壞。雖然申請地點現時已鋪築地面，所見植物不多，擬議用途不大可能會對申請地點的景觀造成進一步負面影響，但擬議露天存放二手車輛連附屬辦公室的用途與附近地區的鄉郊發展及鄉村景觀特色不相協調。此外，申請人並無提交美化環境建議，以緩減申請用途對景觀造成的負面影響。倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，導致更多不協調的用途侵佔「鄉村式發展」地帶；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由附近地區的村民提出的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是申請用途會對附近地區造成行人安全問題及環境滋擾，包括噪音、眩光、排污及廢物問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近饒富鄉郊和住宅特色的土地用途不相協調。雖然區內有零散的露天貯物場／貨倉，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。申請書內沒有提出充分理據，足以令城市規劃委員會(下稱「城規會」)偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區。這宗申請不符合指引的規定，理由是這宗申請不涉及足以支持批准申請的特殊情況。此外，申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦提出負面意見，指申請用途

可能會造成負面影響，而當地人士亦反對申請。就此而言，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(包括住宅構築物，最接近的位於約五米外)，預計會受到環境滋擾。再者，從景觀規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請用途與附近地區的鄉郊發展及鄉村景觀特色不相協調，但申請人並無提交美化環境建議，以緩減申請用途對景觀造成的負面影響；

- (iii) 在有關分區計劃大綱圖上有兩塊土地劃為「露天貯物」地帶，佔地約 28.22 公頃，以應付對露天貯物的土地需求。申請書內沒有提供資料，解釋為何不能於這些「露天貯物」地帶內找到合適用地作申請用途；以及
- (iv) 在有關「鄉村式發展」地帶內，至今沒有同類申請獲批給許可。這宗申請亦有別於一宗位於南鄰的臨時商店及服務行業用途(地產代理)(申請編號 A/YL-TT/289)，該宗申請於二零一一年八月十九日獲小組委員會批准，理由是有關用途可為毗鄰住宅發展提供服務，且不大可能會造成環境滋擾。批准現時這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令「鄉村式發展」地帶內同類用途的數目激增。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 申請用途不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴

展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。有關發展與附近饒富鄉郊和住宅特色的土地用途不相協調。申請書內沒有提出充分理據，足以令城規會偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請用途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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為這宗申請不涉及足以支持批准申請的特殊情況。此外，申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦提出負面意見，當地人士亦反對申請用途。再者，申請書內沒有提供資料，證明申請用途不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；
- (c) 在大棠分區計劃大綱圖上有兩塊土地劃為「露天貯物」地帶，可應付所申請的用途。申請書內沒有提供資料，解釋為何不能於這些「露天貯物」地帶內找到合適用地作申請用途；以及
- (d) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令該地帶內同類用途的數目激增。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/297 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部分)
闢設臨時酒樓雜貨貨倉連附屬工具房(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/297 號)

簡介和提問部分

140. 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) 臨時酒樓雜貨貨倉連附屬工具房，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，因為申請地點北面及附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，分別由十八鄉區居民協會及十八鄉白沙村村代表提交。兩名提意見人均反對這宗申請，理由是申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向及「鄉村式發展」地帶內發展的規劃指引，並且與附近的鄉郊用途不相協調；使用中型及重型貨車會對現時通往申請地點的單線雙程道路造成交通影響，並危害村民的安全；會對附近地區的環境、景觀和排水方面造成負面影響；批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶激增；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請所涉的貨倉不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請用途並非為其所在的鄉村提供服務。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請用途(包括樓面面積約為 680 平方米、高度為 6.5 米的大型貨倉構築物)與附近的鄉郊及住宅用途(大多是小型屋宇)不相協調。雖然地政總署沒有接獲在申請地點發展小型屋宇的申請，但該署正在處理申請地點以東範圍的一些小型屋

宇發展的申請，而緊鄰申請地點以北近期亦有四間新的小型屋宇落成。雖然申請地點附近有露天貯物場、貨倉及工場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；以及

- (iii) 在同一「鄉村式發展」地帶內，過往未曾獲批規劃許可作臨時貨倉或貯物用途。先前在申請地點作臨時舊衣服回收中心及酒樓雜貨零售店的申請(編號 A/YL-TT/241 及 276)，分別於二零零九年及二零一一被拒絕。由於自此以後，規劃情況並沒有改變，因此拒絕這宗申請符合城市規劃委員會／小組委員會先前的決定。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請在「鄉村式發展」地帶內激增，導致附近鄉郊環境質素下降。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即指定現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地範圍。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途與附近的鄉郊土地用途並不協調，因為申請地點附近現時有民居，亦有小型屋宇已獲准興建；

- (c) 申請用途會對緊接申請地點北面及附近的住宅用途造成負面的環境影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶激增，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/561 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 990 號(部分)、第 991 號(部分)、第 994 號(部分)、第 1020 號(部分)、第 1022 號(部分)、第 1023 號(部分)、第 1024 號(部分)、第 1025 號、第 1026 號及第 1027 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/561 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，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」)不支持這宗申請，因為緊貼申請地點東面、南面、西面及附近均有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。此外，該署於二零一零年接獲關於在申請地點卸泥的環境投訴。根據該署視察所得，申請地點已築起圍欄、鋪平及鋪築路面，但沒有發現卸泥或

其他活動。在進行實地視察時沒有發現其他環境問題；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是沿通道駛往申請地點的重型貨車會對附近的居民造成噪音滋擾。他又質疑申請人曾否獲准佔用申請地點內的政府土地(佔地盤面積的 15%)；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請大致符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。這部分的「未決定用途」地帶(即城規會規劃指引編號 13E 的第 1 類地區)的同類申請曾在有附帶條件下獲批給規劃許可。雖然申請地點在分區計劃大綱圖劃為「未決定用途」地帶，但有關用地大體上預算作露天貯物用途，只不過主要由於公庵路的通車容量問題而指定為這個用途地帶。因此，運輸署對申請沒有負面意見。就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙該區長遠的用途；
 - (ii) 申請用途與附近夾雜貨倉和露天貯物場的土地並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為緊貼申請地點東面、南面及西面及附近有易受影響的住宅用途，但是在過去三年並無經查明屬實的環境投訴。申請人也建議闢設邊界圍欄，並且不會於晚上十一時至翌日早上七時及星期日及公眾假期在申請地點作業，以及不會在申請地點進行工場活動。預計申請用途不會對附近地區的環境造成重大的影響。為了解決環保署署長所關注的事宜，建議加入規劃許可附帶條件，規定闢設邊界圍欄、規限作

業時間、禁止停泊／存放重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架及禁止進行工場活動；

- (iii) 經諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。為符合有關部門所提出的技術要求，建議加入規劃許可附帶條件，規定落實已獲接納的保護樹木和美化環境建議，提交並落實排水及消防裝置建議，以及設置滅火筒；以及
- (iv) 至於區內居民因申請用途可能對環境造成影響及佔用政府土地而提出反對，建議加入規劃許可附帶條件以處理所關注的環境問題，並告知申請人留意元朗地政專員的意見，即須申請把申請地點的違例情況(包括佔用政府土地)納入規管。

144. 陳永榮先生在回應一名委員的問題時表示，當局可對申請地點的違例貯物用途採取規劃管制行動。

商議部分

145. 陳永榮先生在回應主席的查詢時表示，雖然緊貼申請地點有住宅用途，但是在過去三年申請地點並沒有經查明屬實的環境投訴。此外，根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請作露天貯物及港口後勤用途通常可獲從優考慮。

146. 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，至二零一五年一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、清潔或其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)為申請地點關設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)落實已獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年十月六日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年二月十七日或之前)設置滅火筒，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(即在二零一二年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月六日或之前)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；

- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

147. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即相關地段的擁有人及政府土地佔用人必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上的違規事項納入規管。倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經由一條非正式路徑到達，而該路徑由公庵路延伸出來，位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該政府土地有部分已臨時撥予渠務署進行「工務計劃項目第4368DS號一元朗南分支污水渠工程」；
- (d) 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；

- (e) 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；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應在擬議 U 型排水明渠(375 毫米)沿途的轉彎位設置排水井。排水建議應標明擬議排水井的大小及接駁至現有排水明渠的詳情。申請人須查核及證明現有排水明渠的水流容量不會受到有關發展的負面影響。此外，所有擬在申請地點界線以外或申請人權限範圍以外進行的渠務工程，均須徵詢元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 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，有關意見詳載於文件附錄 IV。關於設置滅火筒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)，以供批核。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；
- (j) 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。如有需要，建築事

務監督可根據屋宇署的執法政策採取執法行動，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違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程。作辦公室、貯物場及守衛室用途的臨時構築物屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬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。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；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／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，則應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

議程項目 52

其他事項

148. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。