

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年六月一日下午二時三十分舉行的
第 466 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳漢雲教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

工程師霍偉棟博士

黃令衡先生

工程師黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／新界東
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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

馬錦華先生（副主席）

陳仲尼先生

劉智鵬博士

邱榮光博士

符展成先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年五月十八日第 465 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」)二零一二年五月十八日第 465 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. 秘書報告並無續議事項。

[鄒桂昌教授及曹榮平先生此時到達參加會議。]

屯門及元朗區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/6 把位於新界屯門掃管笏樂怡街 5 號(第 381 約地段第 992 號)的申請地點由「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)

3. 秘書報告，這宗申請由 Fugro Investment (Hong Kong) Ltd. 提交，Spence Robinson Ltd. 是顧問之一。工程師黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她現時與 Spence Robinson Ltd. 有業務往來。曹榮平先生也就此項目申報利

益，因為 Spence Robinson Ltd. 是政府的顧問，他以民政事務總署總工程師(工程)的身分，直接參與管理該顧問。由於工程師黎女士和曹先生沒有參與這宗申請，他們並不涉及直接利益。委員同意他們應可留在會議席上。

4. 秘書進一步表示，文件的兩頁替代頁(第 8 頁和第 15 頁)已於會上呈交，供委員參考。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生及申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

Mr. Felix Chan
Mr. Gilbert Tsui
Mr. Brian Chan
杜立基先生
Ms. Kitty Wong

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。劉先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人擬把位於掃管笏的一塊用地由「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》，訂明新的「住宅(乙類)14」地帶內的發展的最高地積比率限為 1 倍，最大總樓面面積限為 2 000 平方米(其中不少於 50 平方米必須用作商店及服務行業用途)，建築物高度則限為三層(地庫層除外)。此外，「商店及服務行業」用途在新的「住宅(乙類)14」地帶應列為第一欄用途；

[工程師霍偉棟博士此時到達參加會議。]

- (b) 申請地點佔地 2 000 平方米，於一九八五年發展為購物中心，現時為樓高三層的建築物佔用，由 Furgo Technical Services Limited 轄下的 Materialab Division 用作實驗室。申請地點四周是以中密度住宅發展為主的「住宅(乙類)13」地帶；
- (c) 申請人擬在申請地點發展共 10 間樓高三層的屋宇(地庫層除外)。整體住用總樓面面積為 1 950 平方米。整體非住用總樓面面積為 50 平方米，會用作便利店，服務區內人士；

政府部門的意見

- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上不反對這宗申請。根據一九八五年發出的佔用許可證，有關建築物的准許用途主要是商店，並沒有建築圖則獲准作實驗室用途。屋宇署會調查是否有違反《建築物條例》的情況；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗改劃用途地帶的申請頗有保留。雖然申請人表示不涉及砍伐樹木，但是現時毗連擬議發展的成齡樹或會受有關發展的建造工程影響。不過，申請書沒有包括保護樹木措施。此外，由於擬議私人花園會位於地庫停車場上的平台，該處泥土深度不足，難以種植樹木及灌木，以致花園大部分範圍為混泥土地面；

公眾意見

- (f) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲七份公眾意見書。除了一名提意見人支持申請外，所有提意見人均反對或對申請提出負面意見。他們認為居民沒有足夠時間或充分資料就這宗申請提出意見。一些提意見人認為現時的用途地帶應予以保留，以便提供例如超級市場、便利店、洗衣店、藥房、獸醫診所、社區設施或教育機構等商業、零售及社區設施，令區內居民不用前往屯門市中心才可使用該等設施。由於附近地區的人口自上世紀九十年代起不

斷增加，加上在未來數年陸續有住宅發展落成，故實有需要設置商業或康樂設施；

規劃署的意見

(g) 規劃署根據文件第 11 段所述理由，不支持這宗申請，有關理由撮載如下：

- (i) 申請地點大致被屯門東的「住宅(乙類)13」地帶包圍，該區是近郊地區，有低至中密度住宅發展。申請地點為「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，主要擬提供上述註明設施，以配合當地居民及市民大眾的需要。在屯門新市鎮第 59 區的發展藍圖上，申請地點最初於一九八六年劃為「商業」地帶，並保留作超級市場用途。自一九八七年八月以來，獲採納的發展藍圖上所劃定的用途一直保持不變；
- (ii) 根據《香港規劃標準與準則》，鄰舍購物中心一般位於住宅區附近，消費者信步可達，為區內居民提供便利品、家居零售服務、個人零售服務和餐飲服務。申請地點一直以來均預留作鄰舍購物中心。因此，該地點以拍賣方式出售作零售服務、超級市場、酒樓餐廳及其他非工業用途。一九八五年，樓高三層的購物中心落成。申請人建議保留 50 平方米的總樓面面積作零售設施，以鄰舍購物中心的規模而言，實在太細小。目前並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (iii) 在屯門東地區，現有購物設施均在香港黃金海岸、愛琴灣、星堤及帝濤灣等大型住宅發展內提供。由毗連的「住宅(乙類)13」地帶前往其他住宅區的購物設施，步程分別約為 1.5 公里、1.6 公里、2.3 公里及 900 米。

屯門東的現有購物設施不能取代申請地點作為屯門東地區的鄰舍購物中心。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。杜立基先生借助投影片陳述下列要點：

《香港規劃標準與準則》

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，鄰舍購物中心一般位於住宅區附近，步行 400 米或 10 分鐘可到達。這類購物中心主要為區內居民提供便利品、家居零售服務、個人零售服務和餐飲服務。《香港規劃標準與準則》訂明，政府認為零售業發展須以市場為主導，而政府應盡量避免在規劃上作出干預；
- (b) 位於豪景花園和帝濤灣的購物中心是屯門東地區的鄰舍購物中心。豪景花園的購物中心主要包括零售設施，而帝濤灣的購物中心則包括一間中式酒樓及便利店。以住宅單位數目與非住用總樓面面積(以平方米計算)的比例而言，豪景花園(2 836 個單位：4 197 平方米)及帝濤灣(856 個單位：465 平方米)分別約為 1：1.15 及 1：0.5，顯示鄰舍購物中心的規模有差別；
- (c) 整體而言，較大的購物中心提供更多種類的貨物，服務範圍更大，可吸引更多顧客。較大的服務範圍也可支持一個較大的購物中心。小型購物中心與較大型的相比，競爭力通常遜；

申請地點

- (d) 一九九四年，申請地點在屯門分區計劃大綱圖上由「住宅(乙類)」地帶改劃為「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。最大總樓面面積限為 4 643 平方米；
- (e) 在申請地點 400 米的範圍內(步行 10 分鐘)只有約 310 個住宅單位或約 1 000 名居民。在申請地點的

600 至 700 米範圍內只有約 480 個住宅單位，約 1 440 名居民。由於服務範圍細小，申請地點從未出租用作超級市場或其他相關商業用途。一九八九年公布的屯門新市鎮第 59 區的發展藍圖《說明書》已備悉有關情況，並表示「在出租有關處所方面似乎遇到困難」；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (f) 香港黃金海岸的購物商場自上世紀九十年代初落成後，已雄霸區內的零售市場。香港黃金海岸約有 4 000 至 5 000 個住宅單位，但是其購物中心的總樓面面積只有約 4 800 平方米，與申請地點所規劃的購物中心的面積大致相同，而所規劃的購物中心只服務 310 至 480 個住宅單位；
- (g) 位於第 59 區樂安排的「綜合發展區」地帶預計會發展購物中心，服務約 1 000 個住宅單位。申請地點所規劃的鄰舍購物中心難以與這個較大的購物中心競爭；

建議

- (h) 現建議把申請地點改劃為「住宅(乙類)14」地帶，最高地積比率為 1 倍，最高建築物高度為三層(地庫除外)。不少於 50 平方米的非住用總樓面面積會用作發展便利店，可滿足區內居民的日常需要；
- (i) 有關建議可更有效地運用土地資源。與現時的實驗室相比，在申請地點進行住宅發展，與附近的住宅發展更為協調；以及
- (j) 獲諮詢的政府部門不反對這個建議。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，可在租約條件內加上保護現有樹木的條款。申請人也會採取設置圍欄等措施，以便在施工期間保護現有樹木。

8. 主席詢問申請地點會否用作零售用途。杜立基先生表示申請地點從未用作零售設施。土地擁有人曾嘗試把部分申請地點出租作超級市場，但即使租金已設在低水平，也沒有人承租。申請人的代表 Mr. Felix Chan 表示，申請人自上世紀九十年代起，已為申請地點尋找買家，但沒有人對申請地點有興趣。

9. 主席繼而詢問申請人曾否就豪景花園和帝濤灣的購物中心，以及申請地點所規劃的購物中心進行零售業務前景研究。杜立基先生表示沒有進行有關研究，理由是需要很多數據，而且研究的結果未必可靠。

10. 主席繼續詢問豪景花園和帝濤灣的購物中心是否有足夠生意。Mr. Felix Chan 表示，帝濤灣有一間中式酒樓，但生意似乎不穩定，因為該酒樓已多次易手。Mr. Chan 認為如果申請地點用作購物中心，會面對類似的問題。

11. 一名委員要求規劃署的代表闡述拒絕申請的擬議理由。劉長正先生表示，拒絕申請的主要理由是申請地點應用作鄰舍購物中心，而且申請人並沒有提供充分的理據以支持改劃申請地點的用途地帶。關於杜立基先生先前就屯門新市鎮第 59 區發展藍圖《說明書》所提出的意見，劉長正先生表示，在上世紀八十年代，該區的住宅發展相對較少，在出租鄰舍購物中心方面似乎遇到困難。由於當時的情況，《說明書》表示無須再提供商業樓面空間。不過，《說明書》也訂明，擬議鄰舍購物中心是該區唯一的商業設施，長遠而言，預計足以服務附近一帶。

12. 同一名委員繼續詢問是否有任何資料以證明該區對鄰舍購物中心有需求。劉長正先生表示，申請地點四周是住宅發展。從地區規劃的角度而言，實有需要闢設鄰舍購物中心，以服務區內居民。

13. Mr. Felix Chan 在回應一名委員的問題時表示，位於現有建築物內的實驗室專門測試建築材料。

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

14. 同一名委員繼續詢問是否有任何關於該區未來 10 年的人口推算。劉長正先生表示，由於該區的已規劃住宅發展已全部進行發展，該區的人口不會大幅增加。根據二零零六年中期人口統計，約有 900 人居住在該區。

15. 主席詢問，位於樂安排的「綜合發展區」用地會否在未來 10 年內進行發展，以及該「綜合發展區」用地的估計人口有多少。劉長正先生表示，「綜合發展區」用地會以 1.3 倍的地積比率進行發展，而有關發展應在未來 10 年內落成。不過，由於申請地點的規劃大綱尚未擬備，擬議住所數目及人口仍是未知數。考慮到「綜合發展區」用地面積龐大，應闢設足夠的商業設施，服務「綜合發展區」用地內的居民。

16. 一名委員詢問申請地點作實驗室及零售設施用途在租值方面的差別。Mr. Felix Chan 表示，申請地點自一九八六年起已用作實驗室。Fugro Investment (Hong Kong) Limited 先後於一九九零年及一九九三年向瑞安集團購入申請地點上的實驗室及物業，多年以來均無須繳付租金。申請地點從未用作商業用途，因為沒有經營者願意承租申請地點作零售用途。杜立基先生表示，申請地點用作實驗室之前是空置，因此申請地點從未用作商業設施。他補充說，位於樂安排的「綜合發展區」用地可容納約 1 000 個住宅單位。日後「綜合發展區」用地的居民不大可能會在申請地點的已規劃鄰舍購物中心購物。「綜合發展區」用地的購物設施反而有較大可能吸引申請地點附近地區的居民。

17. 劉長正先生及杜立基先生在回應主席的問題時均表示，他們手頭上沒有關於豪景花園和帝濤灣的購物中心的租金水平資料。

18. 一名委員詢問申請人曾否嘗試把申請地點推出市場，以吸引有意的買家／租客。Mr. Felix Chan 表示，申請人曾嘗試把申請地點出售，並遷至另一用地。不過，在過去 20 年並沒有收到任何商業經營者提出購買有關地點的建議。

19. 一名委員詢問反對這宗申請的提意見人是否居住在申請地點的服務範圍內。劉長正先生表示，公眾意見很可能由居住在附近地區的居民提交。

20. 劉長正先生在回應一名委員的問題時表示，除了申請地點外，附近地區沒有其他已規劃的零售設施。

21. 由於申請人的代表再沒有要點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人均於此時離席。

商議部分

22. 一名委員表示，雖然很難證明申請人已盡全力處置申請地點，但很明顯申請人在過去 20 年未能成功把申請地點出售作商業用途，意味對在申請地點關設鄰舍購物中心並無需求。城規會在考慮申請地點日後的用途時應更具彈性。

23. 一名委員表示，位於樂安排的「綜合發展區」發展在未來 10 年會成為自給自足的社區，而日後的居民不大會被吸引到申請地點的已規劃鄰舍購物中心，因為他們須步行上山才到達申請地點。如果居民駕車，他們很可能會到香港黃金海岸的購物商場而非已規劃的鄰舍購物中心。該名委員認為申請人所提出的理據並非不合理。

24. 一名委員支持改劃用途地帶，因為對在申請地點關設商業設施似乎並無需求。改劃用途地帶可促使更有效運用土地資源。

25. 一名委員表示，該區大部分居民很可能會到香港黃金海岸的購物商場或位於樂安排的「綜合發展區」用地的日後發展，因此無須在申請地點關設購物中心。沒有人士接觸申請人要求把用地發展作商業用途，顯示對商業設施並無需求。

26. 一名委員表示，考慮到申請地點的主要業務是實驗室而非零售用途，申請人或許未盡力促銷申請地點作零售用途。申請人或一直等待投資機會以出售用地，但並沒有急切地進行。另一名委員的意見相同。

27. 一名委員表示，規劃意向原本是把申請地點指定作零售及商業用途，以配合區內居民的日常需要。與其推測申請人的意向，城規會應考慮是否仍須在申請地點關設已規劃的鄰舍購物中心，以及已規劃的鄰舍購物中心在有關位置是否有經營潛力，當中須留意附近有其他購物中心服務區內居民。如果在申請地點進行商業用途沒有經營潛力，則應考慮把用地改劃為其他用途。

28. 一名委員曾到訪該區，認為該低密度住宅區未必對已規劃的鄰舍購物中心有足夠需求。不過，該用地或許仍須關設一些零售設施。該名委員詢問申請地點可否發展作住宅用途，並關設足夠的零售設施，以服務該區。

29. 秘書向委員解釋近郊地區的規劃概念。一直以來，城規會的規劃意向是指定合適的用地作鄰舍購物中心，以配合新界住宅區區內居民的日常需要。西貢銀線灣的購物中心是一個例子。該等用地並非擬作住宅發展，通常在出售時在契約有明確規定，說明只可用作商業設施，例如超級市場及酒樓餐廳。不過，申請地點從未用作商業設施，而規劃意向亦從未實現。申請人的建議是把用地改劃為住宅用途，而不少於 50 平方米的總樓面面積會用作便利店。城規會應考慮是否維持該用地原本的規劃意向，以及關設不少於 50 平方米的總樓面面積作零售用途是否足以服務區內居民。

30. 一名委員表示，如果申請遭拒絕，該用地很大可能繼續用作實驗室，而規劃意向仍然不能實現。主席在回應一名委員的問題時表示，由於申請地點位於發展審批地區圖先前並未涵蓋的範圍內，因此不能根據《城市規劃條例》採取執行規劃管制行動。

31. 一名委員表示，西貢銀線灣所服務的範圍，較當地社區為大，顯示無須在每個住宅區均關設購物中心。如果申請地點改劃為其他用途，可更有效運用土地資源。

32. 一名委員表示，申請地點與銀線灣非常不同，理由是銀線灣的購物中心的主要服務對象是西貢的外籍人士，並為訪客提供偌大的停車場。已規劃的鄰舍購物中心須有更多類型的商店及更大的停車場，才可吸引更廣泛地區的訪客。

33. 主席表示，一些委員已備悉申請地點的規劃意向經過約 20 年仍未曾實現。委員或可在顧及附近環境後，考慮改劃作住宅用途的建議是否適當。倘擬議住宅用途可予以接受，委員或可考慮擬作零售用途的總樓面面積不少於 50 平方米是否適當。

34. 一名委員表示，擬作商業用途的總樓面面積(不少於 50 平方米)或許不足以滿足區內居民的需要，可考慮改劃用地的用途地帶，以容許綜合發展作住宅用途，並闢設商業設施及停車場。

35. 由於委員關注的事宜，主席表示，改劃為「住宅(乙類)14」地帶的建議並不恰當。委員或可考慮把用地改劃為「綜合發展區」地帶，使申請人須提交總綱發展藍圖供城規會考慮。由於委員認為擬作零售用途的總樓面面積(不少於 50 平方米)不足以滿足區內居民的需要，申請人須與規劃署聯絡，以釐定「綜合發展區」地帶的整體非住用總樓面面積。有關地帶或會涵蓋商業及社區設施(例如幼稚園)。有關規定其後可在提交小組委員會通過的規劃大綱訂明，以便為擬備總綱發展藍圖提供指引。委員同意。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，即把申請地點由「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，理由是擬改劃為「住宅(乙類)14」地帶的建議不可接受，因為擬作商業用途的總樓面面積(不少於 50 平方米)不足以滿足區內居民的需要。申請地點實有需要提供足夠的商業及社區設施，以服務有關的住宅區。

37. 小組委員會亦同意把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以便把該區綜合發展作住宅用途，並闢設足夠的商業及社區設施。在提交總綱發展藍圖階段，申請人須提供理據支持發展的細節，並輔以相關的技術評估。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》的修訂項目會提交小組委員會審議，經同意後才根據《城市規劃條例》第 7 條展示。

[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查詢。劉先生此時離席。]

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到席上。]

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/213 在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」用地的
西貢蠔涌第244約地段第2063號(部分)及
毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/213 號)

簡介和提問部分

38. 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) 臨時私人花園(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，提意見人表示反對這宗申請，理由是私人佔用政府土地並不恰當，而且設置鐵欄亦會造成視覺影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時私人花園可予容忍三年，理由載於文件第 11 段。至於公眾的意

見，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，並表示該臨時私人花園可美化該區的環境。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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，至二零一五年六月一日止，並須附加以下條件：

- 一 在規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

41. 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) 向地政總署西貢地政專員申請批出短期租約，准許申請的用途；
- (c) 倘西貢地政專員要求收回申請地點範圍內的政府土地，須立刻歸還有關土地；
- (d) 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；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁。

議程項目 5 及 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/214 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 483 號興建一幢屋宇
(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/SK-HC/214 號)

A/SK-HC/215 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 2 小分段興建一幢屋宇
(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/SK-HC/215 號)

42. 由於知道這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且兩個申請地點接近，委員同意一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，理由是申請地點位於蠔涌谷，該處經常有農業活動，是西貢其中一個有優質農地的主要地區。申請地點既有通道等基礎設施，又有灌溉水源，復耕潛力高，可作植物苗圃或溫室種植；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而西貢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——規劃署不反對這兩宗申請，理由載於文件第 11 段。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但申請地點並沒有農業活動，而且擬建的新界豁免管制屋宇與四周的環境並非不協調。申請地點附近亦曾有同類的新界豁免管制屋宇申請獲得批准。

44. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

45. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年六月一日止。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。兩宗申請的許可都須附加下列條件：

- (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。

46. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- (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；

- (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) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，在申請地點所在地區附近，現時並沒有渠務署的排污設施可供接駁。

[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。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生、丁雪儀女士和陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/14

把位於大埔錦山路 74 至 75 號
第 6 約地段第 738 號 C 分段及
第 738 號 C 分段第 1 小分段的
申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為
「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/14 號)

47. 秘書報告，這宗申請已延期三次。申請人的代表於二零一二年五月十七日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應運輸署及公眾就這宗申請提出的具體意見。規劃署不支持延期的要求。這宗申請已延期三次，時間合共六個月，讓申請人準備進一步的資料以回應政府部門的意見。小組委員會亦在二零一二年一月二十日的會議上決定第三次延期應是最後一次，而城規會秘書亦已在二零一二年二月十

日發信把這項決定通知申請人。申請地點現用作靈灰安置所，當局亦收到附近錦山村的居民的反對意見，若再延期，會影響相關各方的利益。

48. 經商議後，小組委員會決定不接納申請人的延期要求。這宗申請將於下一次會議提交小組委員會考慮。

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-KLH/438 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村第9約地段第858號B分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/438 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬在「農業」及「鄉村式發展」地帶興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人詢問是否會有道路擴闊工程配合增加的交通量，亦指出有關的道路現時不能容納兩架車並排而行；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11 段。對於公眾的意見，運輸署署長表

示有關的鄉村道路並不是由該署管理，他需要更多資料才能提供意見。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年六月一日止；除非在該日期前，獲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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；

- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；
- (e) 排污接駁點須設於申請地點內；
- (f) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會根據適用的做法和程序處理有關的小型屋宇申請。地政總署將以業主的身分酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。關於雨水排放系統，申請人須為擬議發展項目設置符合渠務署要求的合適雨水排放系統，並妥善保養該系統，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。由於現時申請地點附近沒有公共污水收集系統，因此申請人須就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；
- (i) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，元嶺村擬議污水收集系統工程計劃已於二零一零年十月二十九日在憲報中刪除，現時並無確實的時間表，訂明何時會進行元嶺村的鄉村污水收集系統工程；
- (j) 申請人須留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 V 第 4 段；

- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (l) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必需的資料，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 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交法定圖則；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人／其承建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(及架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／其承建商便須採取以下措施：
 - (i) 申請人及／或其承建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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (ii) 申請人及其承建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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/439

擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的
大埔林村沙壩村第 8 約多幅地段及毗連政府土地興
建 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)連緊急
車輛通道

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/439 號)

53. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議提交小組委員會考慮。不過，由於就林村河的排水影響最新提交的進一步資料於二零一二年五月二十二日才收到，相關的政府部門未有足夠時間提出進一步意見，而部門的意見是這宗申請的考慮因素，因此，規劃署要求小組委員會延期至二零一二年七月六日才考慮這宗申請。

54. 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。這宗申請將於二零一二年七月六日提交小組委員會考慮。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/450 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋仔第 19 約地段第 255 號 A 分段、第 255 號 B 分段、第 256 號 C 分段、第 256 號 D 分段、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段及第 260 號 C 分段興建四幢屋宇(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-LT/450 號)

簡介和提問部分

55. 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) 擬在「農業」及「鄉村式發展」地帶興建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高，例如可闢作苗圃、進行水栽種植和溫室耕種；
- (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——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11 段。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為屋宇 3 和屋宇 4 的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村範圍」內，而全部四幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍亦有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內，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。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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六月一日止。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；
- (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；

- (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；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於集水區內。由於申請地點有部分位於林村分區計劃大綱核准圖上的「鄉村式發展」地帶內，申請地點將可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。此外，待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠。擬設的化糞池(假定為日後的污水渠接駁點)須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內。因此，須預留足夠的土地，以便將來進行接駁污水渠的工程；
- (d) 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雨水排放系統可供接駁。申請人須為擬議的發展項目鋪設妥善的雨水排放系統，而該系統須符合渠務署的要求。申請人亦須提交排水建議，徵詢該署的意見。申請人／擁有人須妥善保養該排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，

無須政府負責。此外，申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁。不過，根據渠務署的「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)，該署會為新屋仔村鋪設公共污水渠；

- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)中有關林村谷地區「鄉村式發展」地帶的鄉村污水收集系統鋪設工程的範圍正在最後確定的階段。此區附近的鄉村污水收集系統工程將於二零一二至一三年度展開，暫定於二零一六至一七年度完成，但實際時間須視乎徵地的進展情況及能否獲得所需撥款而定。此外，申請人亦須留意有關工程的最新情況，渠務署亦會不時通知村代表有關情況；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意路政署總工程師／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通道；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政處提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 申請人及／或其承建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；以及
- (ii) 申請人及其承建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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (k) 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 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/454 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾第 8 約地段第 896 號及毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/454 號)

A/NE-LT/455 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 704 號(部分)及毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/455 號)

59. 工程師黎慧雯女士就這兩個議項申報利益，表示她現時與這兩宗申請的申請人渠務署有業務往來。

[工程師黎慧雯女士此時暫時離席。]

60. 委員得悉這兩宗第 16 條申請的性質類似，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩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，當局並無收到公眾的意見，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——規劃署不反對這兩宗申請，理由載於文件第 10 段。

62. 一名委員得悉兩個申請地點涉及私人土地，遂詢問是否需要收地才能闢設擬議的污水泵房。盧惠明先生表示，有關的排污計劃將會刊憲，屆時政府會收回所涉及的私人土地。

商議部分

63. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年六月一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 採取足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計及採取紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知編號 A/NE-LT/454 的申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
 - (i) 申請地點涵蓋的主要是第 8 約地段第 896 號的私人土地及小部分政府土地；以及
 - (ii) 倘城規會批准這宗申請，渠務署總工程師／工程管理須向大埔地政處申請以簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行建造工程，然後再就污水泵房申請永久批撥政府土地；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)屬於政府建築物，而根據《建築物條例》第 41(1)(a)條，政府建築物豁免受該條例條文所規限。基於《建築物條例》有此規定，他對這宗申請並無意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。該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) 留意水務署的規定，有關的規定詳載於文件附錄 II；
- (e) 留意環保署署長的意見，申請人須按規劃綱領(載於文件附錄 Ia)所建議，在興建擬議污水泵房和該泵房運作期間全面採取各項紓緩影響的措施；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西面是林村河上游(圖 A-2)，這條天然河流是一條具重要生態價值的河流，具重要的生態功能，例如這條河是環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號所列的多種稀有動物或植物的棲息或生長地。在興建污水泵房和該泵房運作期間，若申請地點造成任何污染，可能會對這條具重要生態價值的河流生態造成負面影響。申請人應避免對這條河造成負面影響；
- (g) 留意運輸署署長的意見：
 - (i) 行人過路處所在位置緊貼車輛出入口，令進出申請地點的重型車輛難以轉動。此外，所顯示的那條在申請地點毗鄰的現有鄉村道路並非由運輸署負責管理；
 - (ii) 申請人若打算在興建及日後維修污水泵房時以該鄉村道路和現有的車輛通道作為通道，須向地政總署查核該道路和車輛通道所在土地的類別，並進行所需的改善工程及採取紓緩影響措施，以解決上文第(i)段所述的問題。不然，申請人可考慮建造一條可通往擬議污水泵房的獨立通道，方便進行維修時出入；以及
 - (iii) 不論是那條現有的鄉村通道，還是日後建造的那條通往擬議污水泵房的維修專用通道，都不是由運輸署負責管理。

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須留意環境運輸及工務局技術通告(工務)第29/2002號所載的規定，如有需要，應向土木工程拓展署土力工程處提交有關資料；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 電力安全

- (a) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (b) 申請人及／或其承建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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (c) 申請人及／或其承建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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

- (ii) 煤氣安全

- (a) 申請人須留意，林錦公路沿路現有的煤氣輸送管可能會影響擬議的發展項目；以及
- (b) 凡在煤氣輸送管附近進行發展，項目倡議人的顧問在發展項目的設計及施工階

段，須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。

65. 小組委員會亦同意告知編號 A/NE-LT/455 的申請的申請人下述事宜：

(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：

(i) 申請地點涵蓋的主要是第 19 約地段第 704 號的私人土地及西南角落的一小塊政府土地；以及

(ii) 倘城規會批准這宗申請，渠務署總工程師／工程管理須向大埔地政處申請以簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行建造工程，然後再就污水泵房申請永久批撥政府土地；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)屬於政府建築物，而根據《建築物條例》第 41(1)(a)條，政府建築物豁免受該條例條文所規限。基於《建築物條例》有此規定，他對這宗申請並無意見；

(c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。該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) 留意水務署的規定，有關的規定詳載於文件附錄 II；

- (e) 留意環保署署長的意見，申請人須按規劃綱領(載於文件附錄 1a)所建議，在興建擬議污水泵房和該泵房運作期間全面採取各項紓緩影響的措施；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西面有一條天然河流(圖 A-2)。在興建污水泵房和該泵房運作期間，若發展地點造成任何污染，可能會對該河的生態造成負面影響。倘城規會認為這宗申請可以接受，申請人應避免對該河造成影響；以及
- (g) 留意運輸署署長的意見：
 - (i) 所顯示的那條在發展地點毗鄰的現有鄉村路徑並非由運輸署負責管理；
 - (ii) 申請人若打算在興建及日後維修污水泵房時以該鄉村路徑作為通道，須向地政總署查核路徑所在土地的類別，並就擬議的用途進行所需的改善工程。不然，申請人可考慮建造一條可通往擬議污水泵房的獨立通道，方便進行維修時出入；以及
 - (iii) 不論是那條現有的鄉村通道，還是日後建造的那條通往擬議污水泵房的維修專用通道，都不是由運輸署負責管理。

[林嘉芬女士此時離席。]

[工程師黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/370 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣李屋村第 26 約地段第 518 號 A 分段第 15 小分段(部分)、16 小分段、第 17 小分段及餘段(部分)及毗連政府土地興建兩幢屋宇(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/370 號)

簡介和提問部分

66. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請，但注意到擬議發展項目的擬議地台水平為主水平基準上 10 米(高出現時地面水平約 5 米)，這個水平在新界豁免管制屋宇中並不常見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。據於二零一一年九月二十二日實地視察時所見，申請地點內有土生樹木，包括山黃麻、八角楓、血桐和一些竹樹，而且狀況良好。擬建的兩幢屋宇的覆蓋範圍似乎無可避免會與至少兩棵山黃麻在位置上有衝突。此外，進行建造工程，亦可能要移除更多樹木或導致這些樹木的根部受損。因此，預計現有的景觀資源會受到負面影響。由於所涉的綠化地帶是「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶之間的唯一綠化緩衝區，因此，擬議的發展項目會損及該區珍貴的景觀資源和景觀質素。況且，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，批准這宗申請很可能會導致此地帶受到進一步侵佔，長此下去，小型屋宇的發展對周邊的景觀和長滿草木的斜坡造成的影響會很大；

(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。提意見人反對這宗申請，因為申請地點有政府土地，不應為了一兩名原居村民的利益而改變該處的土地用途。此外，隨着人口增長，在汀角地區的社會／康樂設施已不足夠，所以該幅政府土地應用作提供社會和康樂設施，供附近的居民使用；以及

(e) 規劃署的意見－

(i) 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12 段。申請地點有部分位於陡峭的天然斜坡，毗鄰的地方長滿茂密的樹木和灌木。擬議的發展項目涉及地盤平整工程和加高地台，施工時必會清除這些天然植物，因此不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10。由於會對周邊地區的景觀造成不良影響，所以這項發展也不符合「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」；以及

(ii) 擬議的發展項目將位於一個加高的地台上(主水平基準上 10 米)，地台有 5 米高的護土牆支撐。雖然申請人的代表曾嘗試降低護土牆的高度，並提出了一些美化景觀的措施，紓緩對周邊地區景觀與視覺的影響，但興建擬議的屋宇及進行相關的地盤平整工程時，要清除樹木及長滿四周的植物，這樣會對周邊地區的景觀資源和特色造成不能挽回的破壞。儘管申請地點附近曾有同類的申請(編號 A/NE-TK/195、201、223 及 227)獲得批准，但須留意一點，就是當時城規會並沒有規定申請人必須提交地盤平整工程圖則，所以這些申請的申請書並沒有附上地盤平整工程圖則，而城規會批准這些申請，也就沒有考慮地盤平整工程的問題。對於現在這宗申請，城規會要考慮的因素並不一樣，因為城規會現時會要求申請人提交相關的平面圖／

剖面圖，顯示所建議的發展項目，包括建築地台及相連的護土牆，以確保有關發展不會對周邊地區的視覺或景觀造成不良影響。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (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 關於「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為進行這項發展，要清除現有的天然植物，這樣會影響四周的現有天然景致。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/321 擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺
第 94 約的政府土地
(第 94 約地段第 937 號附近)
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-KTS/321 號)

69. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議上考慮，不過，根據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

境的意見，申請地點及毗鄰地區在先前批給的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/241)的有效期於二零一一年三月十六日屆滿後至申請人提出這宗申請前，可能曾進行違例清理斜坡工程。該等行爲正是城規會早前公布要對付的「先破壞，後建設」行爲。爲了有更多時間進行調查，蒐集更多有關近期在申請地點及毗鄰地區進行的清理斜坡工程的資料，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以確定這宗申請是否涉及違例發展，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序，從而決定是否可以此理由拒絕這宗申請。規劃署要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便該署調查懷疑曾在申請地點及毗鄰地區進行的違例清理斜坡工程。

70. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議求延期就這宗申請作出決定。這宗申請會在調查完成後兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/322

擬在劃爲「綠化地帶」的上水唐公嶺

第 94 約的政府土地

(第 94 約地段第 937 號附近)

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-KTS/322 號)

71. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議上考慮，不過，根據漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點及毗鄰地區在先前批出的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/242)的有效期於二零一一年三月二日屆滿後至申請人提出這宗申請前，可能曾進行違例清理斜坡工程。該等行爲正是城規會早前公布要對付的「先破壞，後建設」行爲。爲了有更多時間進行調查，蒐集更多有關近期在申請地點及毗鄰地區進行的清理斜坡工程的資料，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以確定這宗申請是否涉及違例發展，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序，從而決定是否可以此理由拒

絕這宗申請。規劃署要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便該署調查懷疑曾在申請地點及毗鄰地區進行的違例清理斜坡工程。

72. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議延期就這宗申請作出決定。這宗申請會在調查完成後兩個月內提交小組委員會考慮。

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-LYT/462 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)作臨時公眾私家車及輕型貨車停車場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/462 號)

簡介和提問部分

73. 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) 為批給臨時公眾私家車及輕型貨車停車場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的一份公眾意見書。該名北區區議員支持這宗申請，認為擬議用途可便利村民。北區民政事務專員報稱，龍躍頭的原居民代表支持這宗申請，因為他們也認為擬議用途可便利村民；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時公眾停車場用途可再予容忍三年，理由載於文件第 12 段。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，由二零一二年六月二十日至二零一五年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，除私家車及《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車外，所有車輛均不得在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常護理現有的樹木，使這些樹木的狀況保持良好；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年三月十九日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年三月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而落實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。

76. 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／新界北的意見，申請人必須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。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》的違例構築物。當局日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
- (d) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置；

- (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大樓 9 樓策劃組)審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處在收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；以及
- (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》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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/779 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 A 舖
經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/779 號)

簡介和提問部分

77. 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) 擬經營的商店及服務行業(零售商店及快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，理由是倘這宗申請獲得批准，所涉樓宇地面一層的合計商用樓面面積便會超出 460 平方米；
- (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，提意見人表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，申請人應向消防處證明其所申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。基於消防安全的考慮，所涉工業樓宇地下低層及地面一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。雖然所申請的其中一項用途是快餐店，有關的合計商用樓面面積限制並不適用，但申請人並沒有在申請書中詳細說明該快餐店的樓面面積。消防處不支持這宗申請，因為倘把申請處所的樓面面積(680.034 平方米)計算在內，合計商用樓面面積便會超出 460 平方米的准許上限，故此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 主席詢問當局是否曾要求申請人清楚說明擬議快餐店的樓面面積。陸先生表示，當局曾兩次要求申請人提供有關擬議快餐店樓面面積的進一步資料，但一直未有收到申請人提供的相關資料。

80. 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 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 一 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為所涉的該幢現有工業樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的准許上限。從消防安全的角度而言，有關的建議不可接受。

議程項目 18

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/696-2 擬對在沙田香粉寮第 181 約地段第 698 號 B 分段、第 698 號 C 分段、第 698 號 D 分段、第 698 號 E 分段、第 698 號 F 分段、第 698 號 G 分段、第 698 號 H 分段、第 698 號 I 分段、第 698 號 J 分段、第 698 號 L 分段、第 698 號 M 分段、第 698 號 N 分段、第 698 號 O 分段及第 698 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展連會所及泊車設施的核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/696-2A 號)

81. 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」)提出。工程師黎慧雯女士及符展成先生就此議項申報利益，表示他們目前與新地公司有業務往來。委員備悉符先生已就未能出席會議致歉。

[工程師黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生表示，繪圖 AA-1 及圖 AA-3 的兩頁替代頁已呈上會上，供委員參閱。他並指出，文件第 1.6(d)段所載的 A 類修訂一覽表有字打錯，擬議會所的整體總樓面面積百分比的變動應為+49.97%。他繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬對住宅發展連會所及泊車設施的核准申請作出 B 類修訂；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 沙田民政事務專員已諮詢一名沙田區議員、白田村四、五、六區互助委員會及區內居民，他們的意見撮錄如下：
 - (i) 該名沙田區議員表示，有關建議基本上是可行的。不過，他關注交通量增加會有不良影響，可能會令香粉寮街出現交通擠塞情況，建議擴闊香粉寮街。此外，若擬議發展項目的出入口設於白田街，恆峰花園及翠景花園的居民會提出反對；
 - (ii) 白田村互助委員會及區內居民均反對這宗申請，理由包括影響通風；區內居民再無權進出申請地點；更多樹木會因擬議發展項目的上蓋面積增加而被砍伐；危及行人安全；以及擬議會所的總樓面面積增加。他們亦認為有關排水設施改善計劃、斜坡整理工程、山泥傾瀉及護土牆崩塌預防措施、防火措施及逆權管有範圍的資料不夠詳盡；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 8 段。關於區內居民關注的問題，其實與先前就根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提交的申請所提出的意見類似，並已於二零一零年十月二十二日經城規會考慮。城規會認為有關意見提出的問題可通過在規劃許可附加條件及指引性質的條款解決。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。小組委員會之前亦曾考慮逆權管有問題，認為此問題可在換地階段處理。相關的政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見。

83. 主席得悉在現有計劃下，擬議發展項目的泊車位數目會大幅減少，而原先設於平台的兩層停車場亦會改設於地庫，故詢問為何擬議發展項目的整體建築物高度只略為減少。陸國安先生說，擬議樓底高度(約為 3.05 米至 3.1 米)與核准計劃的樓底高度仍大致相若，並與該區其他的住宅發展項目一致，不過，擬議會所的整體總樓面面積佔住用總樓面面積的百分比則會由 3% 增加至 4.5% (增幅為 49.97%)，並會設於平台。平台之間有 17 米淨間距，平台的上蓋面積亦會減少，騰出的空間會用作設置美化環境設施。基於上述理由，擬議發展項目的整體建築物高度只是略為減少。

84. 一名委員得悉白田村四、五、六區互助委員會及區內居民關注排水問題，遂詢問申請人提出的排水建議是否已能解決居民關注的問題。陸國安先生說，雖然渠務署就排水影響評估報告提出了一些意見，但有關問題不是無法解決的，建議在規劃許可附加一項條件，要求申請人提交經修訂的排水影響評估報告及設置擬議的排水設施，而有關報告及設施必須符合渠務署的要求。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定根據條例第 16 和 4A 條，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，批准這宗申請和有關的總綱發展藍圖。這項規劃許可的有效期至二零一二年十月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交已因應以下規劃許可附帶條件(b)、(e)及(i)項修訂的總綱發展藍圖，並落實藍圖中的建議，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，並落實總圖中的建議，而有關總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交經修訂的排水影響評估報告，並按報告所載設置排水設施，而有關報告及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並設置可接駁至申請地點的排污駁引設施，而有關設計及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就申請地點的「綠化地帶保育區」提交土地用途及管理建議，並落實有關的建議，而有關建議和落實情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡山泥傾瀉災害研究報告，並落實研究報告所載的鞏固山坡工程及／或紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 在沙田污水處理廠第三期第二階段改善工程、香粉寮街單程迴旋交通系統和 MT5 號橋工程完工前，有關的發展項目不得入伙；
- (h) 闢設連接申請地點和香粉寮街的通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 為擬議的發展項目設計並設置泊車設施、上落客貨位和避車處，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 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；以及
- (k) 提交經修訂的交通影響評估報告，當中須包括按先前的規劃許可附帶的相關條件完成的白田街及美田路改善工程及其他擬議的交通管理計劃(例如在香粉寮街劃定行人輔助線及闢設上落客貨處)的評估資料，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；

86. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 按照城規會的規定，如要進一步延長這項規劃許可的有效期，將不屬 B 類的修訂範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展項目，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交新的申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35B 及 36A；
- (b) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把因應相關規劃許可附帶條件作出的建議納入總綱發展藍圖，並盡早把經修訂的藍圖交予土地註冊處存放；
- (c) 如在 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍內進行建築工程，應徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見並取得其同意。此外，應容許中電日後在與 400 千伏特架空電纜距離不夠遠的植林區內修剪樹木，並給予該公司職員進入申請地點北部「綠化地帶保育區」的權利，以便對 400 千伏特架空電纜進行必要的保養和維修工程；
- (d) 評估下城門抽水站和下城門水塘的噴射式出水口(特別是在噪音方面)對擬議發展項目的影響；
- (e) 由於申請地點位於下城門水塘水壩的洪泛平原，申請人應評估水壩缺堤對擬議發展項目的影響；
- (f) 美化環境建議須包括種植幹圍直徑超過 0.5 米的大樹的補償種植計劃；
- (g) 向地政總署署長提供資料，說明擬連接申請地點和香粉寮街的通道需要多少土地；
- (h) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

- (i) 向環保署署長提交自行評估表格，說明擬議發展項目所受到的交通噪音影響，以供參考；以及
 - (ii) 遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/94 號所載有關設置「建築工地排水渠」的做法，並遵守《水污染管制條例》的規定，以免在施工階段對該區的河流及城門河造成污染；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，應知會並提醒發展商和準佔用人／住客，雖然架空電纜所產生的電磁場的強度遠低於國際非電離輻射防護委員會所建議的安全規限(已納入《香港規劃標準與準則》)，但如屋宇太接近 400 千伏特架空電纜，電磁場仍可能會對電視、電腦顯示屏等家居電子設備造成干擾；
- (j) 留意水務署署長的意見：
- (i) 如申請地點侵佔了現有水管的範圍而影響到這些水管，須劃設水務專用範圍，供水務署使用，以便該署人員可隨時進入該水務專用範圍，鋪設、修理和保養水管；以及
 - (ii) 所需的水管改道工程費用須歸入發展項目；
- (k) 留意運輸署署長的意見：
- (i) 申請人應研究劃定行人輔助線所需的道路改善工程，並落實有關的工程，但有關工程可能會受香粉寮街的發展項目所帶來的額外交通量影響；以及
 - (ii) 申請人須提供詳細資料，說明如何連接該條邊長 1.25 米的道路和香粉寮街大橋附近的現有道路，讓他審閱；

- (l) 在施工期間，為白田村四、五、六區裝設圍板及足夠的照明設施，並採取建築噪音控制措施和闢設行人通道；
- (m) 與申請地點的其他相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (n) 留意地政總署沙田地政專員的意見，現在這宗申請所擬議的發展項目並不是現有地契所准許的。若城規會批准這宗申請，而申請人欲修訂已提交的換地申請，須向地政總署提交新的申請，以實施經修訂的計劃。地政總署如收到有關的申請，會以業主的身分全權酌情考慮申請，如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或行政費；
- (o) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 27(2)條，每幢住宅大廈的地面層水平與路塹腳之間，須留有暢通無阻而闊度不少於路塹高度 1/4 的分隔空間或地方；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 27(1)條及第 47(1)條，第三座不得緊靠路塹(包括承托路塹的腳牆)或高度超逾 4.5 米的擋土牆而建；
 - (iii) 跟二零一一年九月一日獲建築事務監督核准的第一階段工程的一般建築圖則相比，這宗申請提出的修訂計劃對平面圖的設計及住宅大廈的布局作出了重大修訂，亦修訂了平台及地庫層數。因應擬議修訂計劃，地積比率、上蓋面積、照明及通風設施、逃生途徑等都須重新進行基本評估，故將要提交的一般建築圖會有重大改動，必須再次通過中央處理系統送交當局處理；

- (iv) 為發展計劃提交的第二期工程新建築圖則及第一期工程建築圖則的重大修訂，均須符合於二零一一年四月一日開始生效的《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 號有關樓宇間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的可持續建築設計指引，這是要把環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備豁免計入總樓面面積及／或上蓋面積的先決條件；
 - (v) 若要根據《建築物(規劃)規例》第 23(a)條為住宅發展項目的康樂設施取得總樓面面積寬免，須符合現行的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-104 號所載的相關接納準則、詳細規定、先決條件、計算比例限制等。該署並不保證擬議會所的面積(2 347 平方米)會根據《建築物條例》獲豁免計入總樓面面積；
 - (vi) 為施行《建築物(規劃)規例》第 20 條、第 21 條及第 22 條，釐定上蓋面積及地積比率時，必須從地盤面積中扣除擬議行人路／有通行權的通道的面積；以及
 - (vii) 其他詳細意見會在申請人正式提交圖則的階段提出。
- (p) 留意消防處處長的意見：
- (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
 - (ii) 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；

- (q) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應按保護樹木建議，在切實可行的情況下，盡量減少砍伐樹木；
- (r) 留意康樂及文化事務署署長的意見：
 - (i) 若擬議發展項目會影響康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的樹木，發展商須在「樹木評估資料一覽表」內清楚註明那些由康文署管理的樹木，讓他提出意見。發展商申請移除樹木，必須符合環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號所載的全部規定，確保不會有樹木被無故砍伐或修剪；以及
 - (ii) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號，如有需要，康文署會向地政總署提供護理樹木方面的意見；以及
- (s) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於發展地點的西北部、東南部及西部均建有護土牆，故應採用垂直綠化及栽種植物作屏障等其他方法，以盡量減輕對景觀造成的影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生、丁雪儀女士及陸國安先生出席會議，解答委員的提問。盧先生、丁女士及陸先生此時離席。]

[工程師黎慧雯女士此時返回席上。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地福亨村路 8 號豫豐花園零售平台地下(部分)開設學校(幼稚園及幼兒園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/235 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(幼稚園及幼兒園)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，提意見人是申請處所的註冊擁有人。他表示，根據城規會於二零零三年四月十六日所批准的一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/110)，申請處所有部分地方(即豫豐花園零售平台的 D、E、F 及 G 號舖)可以作商業／零售用途，而擬議的學校用途(幼稚園及幼兒園)應是獲准的商業／零售用途以外的新加用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11 段。至於公眾的意見，申請人不反對加入幼稚園及幼兒園作為已獲准的商業／零售用途以外的用途。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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六月一日止。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：

- 設置滅火消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展涉及的土地問題；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，根據契約條件，該幼稚園的設計須符合《教育規例》，並須經過教育署署長(現為教育局局長)審批。屯門地政處會在擬定建築圖則的階段審閱這項關建議的詳情。待申請人把改建及增建工程的一般建築圖則送交中央處理系統後，屯門地政處便會審閱有關圖則，並提供意見。倘這宗申請涉及幼稚園及日間幼兒園以外的用途，而又取得規劃許可，則申請人須就有關的建議向地政總署申請臨時豁免書。他不保證地政總署收到申請後會批准申請，亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免費及行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署會根據《建築物條例》就申請人所提交的建築圖則提供詳細的意見；
- (d) 留意教育局局長的意見，教育局的建校組會就該幼稚園的設計事宜提供意見。由於申請人未有提供該幼稚園的詳細布局設計，他會留待申請人提交建築圖則的階段才對該幼稚園的詳細設計置評。至於該幼兒園，根據這宗申請，有關的處所會用來為三歲以下的兒童提供學前服務。教育局學前服務聯合辦

事處表示要視乎其他相關的部門就申請處所是否適合用來提供學前服務提出了什麼專業意見，該辦事處對這宗申請沒有負面意見；以及

- (e) 留意社會福利署署長的意見，根據《教育條例》，申請人須為擬開設的幼稚園(為三歲以上兒童而設)註冊，而根據《幼兒服務條例》，申請人亦須為擬開設的幼兒園(為三歲以下兒童而設)註冊。由於擬開設的學校包括幼稚園及幼兒園，申請人須向教育局學前服務聯合辦事處提出該幼稚園及幼兒園的註冊申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/36 把劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 13 號(部分)、第 93 號(部分)及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/36 號)

簡介和提問部分

91. 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) 作臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而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 段所載的理由，認為作康樂用途的臨時釣魚場可予容忍三年。

92. 鑑於先前申請(編號 A/YL-PN/22)的許可期已於二零一二年一月二十三日屆滿，一名委員詢問倘若申請獲批給許可，申請人是否獲得優待，可繼續經營臨時用途多於三年，以及是否須就違例發展採取行動。黎定國先生表示，除於申請地點的東北角設置鐵閘外，這宗申請與先前申請的發展參數相同。在申請的許可期於二零一二年一月二十三日屆滿後，該臨時釣魚場已屬於違例發展，規劃事務監督可就臨時釣魚場採取執行管制行動。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月一日止，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八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)提交美化環境及保護樹林建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)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；

- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 應先為規劃許可續期，然後才在申請地點繼續進行擬議用途；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即地政處並無批准把指明構築物作門廊、由貨櫃改裝而成的地盤辦公室及廁所，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請人須澄清申請地點現有構築物在實際面積上的差異。申請地點可經一條區內路徑前往稔灣路，該路徑位於其他私人土地及政府土地上。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保

證會給予通行權。倘申請獲批許可，元朗地政處會繼續處理有關短期豁免書和短期租約的申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但申請不一定會獲批准。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；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即申請人須遵從該署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須在申請地點提供足夠的掉頭空間，讓車輛無須在公共道路掉頭／輪候；任何車輛均不得在公共道路等候或以倒車方式進出公共道路；由稔灣路通往申請地點的通道並非由運輸署管理或屬於運輸署的職權範圍。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與稔灣路的通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須採取適當措施，以避免在擬議發展的運作期間造成干擾及環境衛生問題，因而影響附近的魚塘和養魚活動、潮間泥灘／紅樹林及白泥具特殊科學價值地點；申請地點須加設圍欄以清楚劃定分界，避免遊客誤闖附近的魚塘及泥灘／紅樹林生境；

- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。申請人亦須注意：
- (i) 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；
 - (ii) 有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及
 - (iii) 擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。

申請人若擬申請豁免設置上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在(已批租)上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不得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的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物；
 - (ii) 在申請地點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及同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程；

- (iii) 新增的釣魚亭、經改裝的貨櫃及廁所均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；
 - (iv) 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；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；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；以及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。

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-PS/380 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第121約地段第107號餘段闢設臨時私家車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/380號)

簡介和提問部分

95. 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) 擬闢設的臨時私家車公眾停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而元朗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——規劃署認為擬闢設的臨時停車場可予容忍三年，理由載於文件第 11 段。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月一日止，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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃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(即在二零一二年十二月一日或之前)，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) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)，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；
- (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)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；
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這個臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物。除農業用途外，申請地點上的其他構築物均未獲元朗地政處批准。申請地點須經一條非正式鄉村路徑前往，該路徑由屏葵路伸延出來，位於私人土地和政府土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。該政府土地大部分已暫時撥予水務署進行名為「新界西北區海水供水計劃一屏山、洪水橋及藍地區水管鋪設工程」的工程計劃。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠的空間讓車輛迴轉。車龍不得伸延至公共道路，而車輛亦不得倒車進出公共道路。申請人須向地政監督查核由屏柏里通往申請地點的區內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條道路／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，由屏柏里至申請地點的擬議通道安排，須得到運輸署的同意。倘獲運輸署同意關設擬議的車輛進出口通道，申請人須按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號所載的規定(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在屏柏里的出入口關設車輛進出口通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經該車輛進出口通道流往鄰近的公共道路及排水渠。路

政署不負責維修保養任何連接申請地點與屏柏里的通道；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iii) 臨時貯物室／保安站崗亭均屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。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；以及
 - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。
- (g) 留意消防處處長的意見，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示。平面圖須附有擬議消防裝置建議，並按比例繪製，同時要訂明尺寸和佔用性質，而安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：
- (i) 如申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意水務署總工程師／建設的意見，「新界西北區海水供水計劃一屏山、洪水橋及藍地區水管鋪設工程」的水管鋪設工程到二零一二年底仍會在暫時撥予該署的土地上進行。水務署爲了這項工程，在該政府土地建了大型建造廠房，由於前往申請地點要經過該土地，申請人不得阻塞通往該廠房的車輛通道，使該通道有足夠的闊度，讓水務署人員進出，以進行建築工程，直至二零一二年底爲止。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/188

擬在劃爲「綜合發展區」地帶的

元朗西鐵朗屏站以南位於屏信街的地盤

作綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/188 號)

99. 秘書報告，這宗申請由九廣鐵路有限公司及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提出。符展成先生及工程師黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與港鐵公司有業務往來。蕭鏡泉先生亦申報利益，表示他是港鐵董事會候補成員，可代替擔任該公司董事會成員的運輸及房屋局副秘書長(運輸)¹。委員備悉符先生已就未能出席會議致歉。

[工程師黎慧雯女士及蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

100. 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) 擬議的綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 21 份公眾意見書，當中有 4 份歡迎／不反對這宗申請，其餘 17 名提意見人則反對這宗申請／提出其關注的事項，有關意見撮錄如下：
 - (i) 一名元朗區議員歡迎現有修訂計劃所作出的改善，但不同意移除明渠的上蓋及遷走公共運輸交匯處。移除明渠的上蓋會令該區綠化的機會減少，而把公共交通設施遷離申請地點則可能導致該區在繁忙時間交通擠塞；

- (ii) 十八鄉鄉事委員會不反對這宗申請，但關注在申請地點進行打樁和建築工程期間，大橋村的舊村屋的結構安全會受影響。委員會亦建議在明渠鋪上渠蓋，方便進行綠化；
- (iii) 真光幼稚園校長轉達學生家長的意見，表示擬議的發展項目在興建階段會對環境和交通造成負面影響，更對學童構成威脅，故應採取措施紓減影響。中華基督教會元朗堂的堂主任亦憂慮空氣和交通對該教堂的教友和學童的影響。他表示教堂鳴鐘是傳統，不應視之為會滋擾日後居民的噪音；
- (iv) 環保觸覺支持有關降低發展密度的修訂，但由於本港的公共及資助房屋不足，故反對發展物業價格不受限制的擬議私人住宅項目；
- (v) 有 15 名市民反對這宗申請／提出其關注事項，理由主要是在擬建的 720 個單位中，只有 428 個屬中小型單位，而且西鐵朗屏站附近的一些用地已被用來發展住宅。此外，原本在申請地點的公眾停車場會遷走，日後該區的泊車位便會供不應求。若這宗發展私人住宅的申請獲批准，這幅珍貴的政府土地便不能用來應付迫切的公屋需求。此外，該區的情況將會與天水圍一樣，即鐵路車站附近的用地都用作興建私人樓宇，公屋則遠離鐵路車站；
- (vi) 另一名市民表示歡迎申請人作出努力，重新設計擬議的發展項目，以切合政府更嚴格的環境要求。不過，現有計劃縮減了商用地方的總樓面面積，這樣會減少擬議發展項目內公眾可使用的空間。此外，日後公眾不能再經有蓋行人道及有空調的地方前往鐵路車站，社區與港鐵的接駁會轉差，而新發展項目亦會與毗鄰地區分離。他建議應從方便公

眾使用、對外連接及與社區互動這幾方面設想，重新考慮發展項目的設計；以及

- (e) 元朗民政事務專員報告，元朗區議會轄下的城市規劃及發展委員會曾於二零一二年五月十六日的會議上討論擬議的發展項目。該委員會歡迎並支持有關計劃的修訂設計，亦歡迎增加房屋供應，並促請盡早落實發展計劃。有些元朗區議員表示關注泊車設施是否足夠及遷置交通設施和移除明渠上蓋的問題，但各人意見不一。部分元朗區議員建議沿明渠西面的那個 10 米闊的後移範圍(申請地點範圍外)應亦由發展商負責發展，以免在該區的規劃上出現難題；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11 段。至於公眾及元朗區議會的意見，應注意的是，相關的政府部門不反對這宗申請。儘管如此，可在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人在批給規劃許可之日起計三年內，落實發展由明渠後移的 10 米闊範圍。同時並應告知申請人須考慮元朗區議會所關注的問題及公眾所關注的交通、空氣、噪音和附近村屋結構安全的問題。

101. 黎定國先生回應一名委員的問題時表示，相比先前的申請，這次申請所涉的地點範圍縮減了，因為明渠、由明渠後移的 10 米闊範圍及在寶樂坊的輕型貨車公眾泊車位都不包括在申請地點範圍內。

102. 同一名委員詢問這項計劃的修訂是由申請人還是政府提出。黎定國先生說有關的修訂是由申請人主動提出，因為他們須符合「可持續建築設計指引」和增加中小型單位的供應量，並要回應渠務署所關注的明渠上蓋問題。

商議部分

103. 主席說，現有計劃是改善先前獲小組委員會批准的計劃。委員對這項計劃沒有負面意見。

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請及根據條例第 16 和 4A 條提交的總綱發展藍圖。這項規劃許可的有效期至二零一六年六月一日止；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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(i)、(j)及(k)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖，包括保護和補種樹木建議，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交落實計劃的時間表，而有關時間表必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並闢設行人天橋和相關的行人設施、行車通道、泊車位及上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在二零一五年六月一日或之前，提交有關在由明渠後移的 10 米闊範圍進行的市容改善工程的建議，並落實有關工程，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；
- (f) 設計並設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，設計並設置消滅噪音設施，而有關設計和設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的排水影響評估報告，並按擬議發展項目所需，落實報告內所確定的排水影響紓緩措施，

以及維修保養有關設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 為申請地點內現有的屏信街污水泵房設計並加設上蓋，而有關設計和上蓋的提供必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 設計並重置申請地點內的垃圾收集站，而有關設計和重置必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；以及
- (k) 闢設水務專用範圍，以保護現有水管，並按擬議發展項目所需，進行水管改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，此後存放於土地註冊處。申請人應盡力把其履行相關規劃許可附帶條件所作建議納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。此外，倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議而令現有計劃須大幅修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展及元朗地政專員的意見，地政總署可在批地階段全權酌情施加該署認為合適的條款及條件；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，根據《建築物條例》，申請地點內現有的污水泵房及擬設的垃圾收集站應計入總樓面面積。申請人應妥善處理現有污水泵房加設上蓋的消防安全設施問題。在根據《建築物(規劃)規例》計算地積比率和上蓋面積時，所有現有和日後的街道都不應計算在申請地點面積內。現有整條路徑並不包括在發展地點的範圍內，須根據《建築物條例》予以維修保養。此外，在正式提交建築圖則後，該署會評估申請人有否遵從「可持續建築設計指引」、《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》的規定；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，他提醒申請人，申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞，須作全面的岩土勘察。如要在該處進行所需的岩土勘察工程，必須有富經驗的岩土工程師參與設計及監督。
- (f) 考慮元朗區議員在二零一二年五月十六日的城市規劃及發展委員會會議上提出所關注的計劃設計問題；以及
- (g) 考慮十八鄉鄉事委員會、真光幼稚園校長及中華基督教會元朗堂的堂主任提出有關在打樁和建築工程進行期間所造成的交通、空氣、噪音和附近村屋的結構安全問題。

[工程師黎慧雯女士及蕭鏡泉先生此時返回席上。]

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-KTN/382 擬把劃為「未決定用途」地帶的
元朗錦田高埔村第 109 約政府土地

作臨時農業用途(種菜、種花及園藝)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/382 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時農業用途(種菜、種花及園藝)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點是未撥用的政府土地，元朗地政專員沒有批准任何人佔用申請地點上的政府土地。雖然申請地點並無已知的批地計劃，但該地點完全屬政府土地，而且與毗連私家土地的准許土地用途沒有關連；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲四份公眾意見，分別由兩名高埔村村代表和一名原居民及一名區內居民提交。有關村代表及原居民反對申請，理由是有關方面正考慮在申請地點為該村設置變壓器。由於擬議發展會使用殺蟲劑及吸引蚊蟲到該區，因此會影響靠近現有水管的日後發展項目，以及高埔村及附近住宅發展的居民的健康。有關道路過於狹窄，重型車輛會阻礙緊急車輛通道。區內居民表示種菜及草本植物會令他們受惠；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議臨時農業用途可予容忍三年，理由載於文件第 11 段。地政總署元朗地政專員所關注的問題屬於土地行政事宜，不屬城市規劃委員會的職權範圍，而且批准這宗規劃申請，不應對地政總署就批出申請地點所作的決定／

採用的做法造成影響。須告知申請人，這宗申請獲得批准，並不表示地政總署會把申請地點批予申請人作擬議發展，而且規劃許可與地政總署如何處理申請地點無關。申請人須就批出申請地點作擬議發展與地政總署聯絡。公眾意見方面，擬議發展涉及與農業有關的用途，與附近的土地用途並非不相協調，就該申請批給臨時許可，不會妨礙該區的長遠用途。擬議發展內不擬闢設泊車位或存放重型車輛。擬議發展不大可能會對環境產生負面的滋擾，而相關部門對這宗申請沒有負面意見。為了避免對現有的水管造成影響，已建議附加規劃許可附帶條件，供小組委員會考慮。

107. 一名委員就高埔村村代表及原居民的意見提問，即關於擬在申請地點為該村設置變壓器。何劍琴女士表示，根據她的記錄，並沒有接獲在申請地點設置變壓器的申請。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期為三年，至二零一五年六月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內搭建構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內存放物料(種菜、種花及園藝的花盆除外)；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內的地面直接進行耕種活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十二月一日或之前)提交經修訂平面圖，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，經修訂平面圖必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年三月一日或之前)落實，而有關情況必須符合水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(即二零一二年十二月一日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年三月一日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十二月一日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年三月一日或之前)關設，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月內(即二零一二年十二月一日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年三月一日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (m) 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)、(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。

109. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期，是為監察申請地點的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是未撥用的政府土地，元朗地政專員沒有批准任何人佔用申請地點上的政府土地。雖然申請地點並無已知的批地計劃，但該地點完全屬政府土地，而且與毗連私家土地的准許土地用途沒有關連。可供短期租用的政府土地通常透過簡易招標程序出租，這是獲取最高市值的最公平方法。申請地點可經政府土地直接前往高埔路。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 批准這宗申請並不表示地政總署會直接把申請地點批予申請人作擬議發展，而規劃許可與地政總署會如何處置申請地點沒有關連。申請人須就批出申請地點作擬議發展與地政總署聯絡；
- (d) 採取環境保護署署長(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，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意環保署署長的意見，即申請地點排放的所有廢水均須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (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通道所在土地

的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點東部位於闊 12 米的水務專用範圍內，該範圍是為保護重要的供水幹管（兩條直徑 2 200 毫米的水管）而劃設。申請地點西部也位於水務專用範圍內，該範圍是為保護由凹頭濾水廠伸延至錦田河的排水溢流暗渠(文件圖 A-2)。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及工人，應可隨時自由地帶同所需裝備和駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，敷設、修理和保養跨過及穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施，而對於因該地點內及附近的公用水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點內現有的樹木須適當地予以保存；
- (i) 留意消防處處長的意見，即平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並顯示各項構築物（如有的話）的建築類別。所有擬設置的消防裝置及防火安全注意事項均須在圖上清楚標示及說明。申請人若擬申請豁免設置上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如擬在申請地點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及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士出任統籌人，負責統籌擬議的建築工程。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此，發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條闢設由街道通往申請地點的通道，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。擬議構築物或

被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/383 為批給在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田北水尾村第109約地段第676號(部分)、第678號(部分)、第679號(部分)、第680號(部分)、第681號(部分)、第682號(部分)、第684號餘段(部分)、第1615號(部分)及毗連政府土地作臨時「康樂用地(包括燒烤及野餐地點)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/383 號)

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「康樂用地(包括燒烤及野餐地點)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，故申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而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——規劃署認為有關的臨時康樂用地用途可再予容忍三年。關於漁護署署長的意見，有一點應要注意的是，申請地點只有一小部分位於「農業」地帶，而且有三分之一的地方現為用作養魚場的池塘，其餘的地方則主要為未鋪築地面的草地，作康樂活動之用。有關的發展屬臨時性質，應不會阻礙申請地點日後作復耕用途，也不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 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，有效期期為三年，由二零一二年六月二十日至二零一五年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五晚上六時至上午十時及星期六與星期日晚上九時至上午十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，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點填塘或鋪築地面，使申請地點保持現狀，即地面徑流會流入現有的池塘；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須繼續在申請地點內提供一條公眾有通行權的通道，讓附近居民使用；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；

- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十九日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十九日或之前)，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) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年三月十九日或之前)，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；
- (j) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，這宗申請所涉及的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關的租契載有限制條款，規定事先未經政府批

准，不得搭建任何構築物。該署沒有批准申請人搭建指明用作小食部、遮蔭處、洗手間、遮蔭地方和貯物室的構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點有部分為獲批政府土地牌照第 Y1615 號以作耕種的土地。這部分的土地用途應予以修訂，以免影響這個政府土地牌照。此外，由錦田公路前往申請地點須經過私人土地和政府土地，地政總署不會為該政府土地進行保養工程，也不保證申請人會有通行權。地段擁有人和佔用該政府土地的人士將須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 採用由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；
- (d) 留意交通情況及採取適當的措施，以免申請地點附近出現交通擠塞；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點內及附近都有魚塘。申請人應按需要採取公眾安全及預防措施，以免污染那些魚塘或滋擾養魚活動；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡，但該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與治河路的現有車輛通道；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；

- (i) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，在申請地點經營食物業須取得由食環署署長簽發的牌照。申請人也須防止造成環境滋擾，以免影響公眾；
- (j) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具並須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。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》的違例建築物。當局日後可採取執法行動，移除所有違例建築物。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 米的特定街道，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，若非獲得豁免，申請地點必須設置緊急車輛通道；以及
- (l) 留意康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的意見，申請地點位於「園山具考古研究價值的地點」的範圍內。倘在申請地點挖土時發現有古物或假定古物，申請人須立刻通知康文署署長。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/590 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1415 號餘段、第 1416 號餘段、第 1426 號及毗連政府土地臨時露天存放金屬器皿及塑膠物品(包括容器及道路指示牌)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/590 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬器皿及塑膠物品(包括容器及道路指示牌)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的西鄰及附近範圍有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的理由，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。關於環保署署長的意見，申請地點在過去三年並無涉及任何環境方面的投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，用以限制作業時間，以及禁止進行工場活動和使用重型貨車。

115. 一名委員就圖 A-4a 及 A-4b 的照片表示，用作露天貯物的地方看來有欠整潔。存放在申請地點的一些圓桶可積聚雨

水，因而滋生蚊蟲。何劍琴女士表示，她曾於晴天前往申請地點視察，發現所存放的圓桶大部分蓋上尼龍帆布。申請地點並無發出異味。

商議部分

116. 基於圖 A-4a 及 A-4b 所顯示的申請地點情況，一名委員建議要求申請人須妥善管理申請地點的露天貯物用途，以免造成環境滋擾。委員表示贊同。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 按申請人所建議，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點根據申請編號 A/YL-TYST/425 而落實的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)落實保護樹木建議，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(即在二零一二年十二月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須妥善管理申請地點的臨時露天貯物用途，並須保持清潔整齊；

- (b) 應先為規劃許可續期，然後才在申請地點繼續進行申請用途；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關地段擁有人及政府土地佔用人必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範。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條非正式的鄉村路徑到達，該路徑由山下路延伸，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，亦不保證會給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長就申請人的擬議消防裝置提出的意見(載於文件附錄 V)。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；

- (j) 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，不得指定作這宗申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/591 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1439 號(部分)及第 1440 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築材料及可循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/591 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及可循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的南鄰及附近範圍有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的理由，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。關於環保署署長的意見，申請地點在過去三年並無涉及任何環境方面的投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，用以限制作業時間，以及禁止進行工場活動和使用重型貨車。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 基於圖 A-4a 及 A-4b 所顯示的申請地點情況，一名委員建議要求申請人須妥善管理申請地點的露天貯物用途，以免造成環境滋擾。委員表示贊同。

122. 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，至二零一五年六月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(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；
- (e) 按申請人所建議，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，必須時刻維修保養申請地點根據申請編號 A/YL-TYST/428 而落實的現有排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須妥善管理申請地點的臨時露天貯物用途，並須保持清潔整齊；
- (b) 應先為規劃許可續期，然後才在申請地點繼續進行申請用途；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人必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範。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條非正式的鄉村路徑到達，該路徑由山下路延伸，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，亦不保證會給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即仍可沿申請地點的北面和東面邊界種植樹木；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長就申請人的擬議消防裝置提出的意見(載於文件附錄 V)。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；
- (k) 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，不得指定作這宗申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空

電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-TYST/592 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、第 1027 號(部分)及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/592 號)

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的東鄰、南鄰、西鄰及

附近範圍有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的理由，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，但申請人建議加設邊界圍欄、不於晚上十一時至翌日早上七時和星期日及公眾假期在申請地點進行作業，以及不在申請地點進行工場活動。預計露天貯物用途不會對附近地區的環境造成重大影響。

125. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一五年六月一日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年九月一日或之前)於申請地點加設邊界圍欄，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(即在二零一二年十二月一日或之前)提交並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(即在二零一二年十二月一日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年七月十三日或之前)設置滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月一日或之前)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；
- (j) 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；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (l) 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。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 應先取得規劃許可，然後才在申請地點進行申請用途；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可再被撤銷，則任何進一步申請將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關地段擁有人及政府土地佔用人必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範。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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條非正式的鄉村路徑到達，該路徑由公庵路延伸，位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關政府土地的部分範圍已臨時撥予渠務署，以便於二零零九年十二月三日至二零一四年六月三十日期間進行「工務計劃項目編號 4368DS(4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」工程；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流

往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；

- (h) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須提供所保育的樹木的資料，以作闡明；
- (j) 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。擬議周邊圍板也須在排水建議內顯示，而且不應令地面徑流或地面水流受阻。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，均須徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (k) 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不能裝置標準的柱形消防栓；
- (l) 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。申請人須參考載於文件附錄 V 的消防安全規定。關於設置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)，以供批核。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；

- (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。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，不得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的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築物。作辦公室、貯物室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。申請人若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。申請人須按《建築物條例》的規定，委任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 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。簡先生、黎先生及何女士此時離席。]

議程項目 28

其他事項

128. 餘無別事，會議於下午五時結束。