

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年六月十五日下午二時三十分舉行的

第 467 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳仲尼先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

工程師黎慧雯女士

李美辰女士

運輸署總工程師／交通工程(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)
楊維德先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區(署理)
李德強先生

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

盧偉國博士

梁慶豐先生

工程師霍偉棟博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年六月一日第 466 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」)二零一二年六月一日第 466 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-MUP/1 申請修訂《萬屋邊分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-MUP/11》，把位於粉嶺沙頭角
大塘湖村第 46 約地段第 97 號(部分)
的申請地點由「農業」地帶改劃為
「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-MUP/1 號)

簡介和提問部分

3. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士及以下申請人和申請人的代表此時亦獲邀到席上：

鄧水秤先生 一 申請人

彭慶餘先生 一 申請人的代表

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請胡潔貞女士向委員簡介這宗申請的背景。胡女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

背景

(a) 申請人建議把在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的申請地點(約 3 213 平方米)改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建 11 幢小型屋宇，每幢屋宇的總樓面面積為 195.09 平方米，建築物高度為 8.23 米。申請地點位於大塘湖村的『鄉村範圍』外；

政府部門的意見

(b) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中重點載述如下：

(i) 環境保護署署長表示，申請地點現時沒有公共污水收集系統。雖然根據「北區污水收集系統第 3 階段方案 ND1」已計劃鋪設污水渠，但沒有確實的施工時間表。擬建的 11 幢小型屋宇位於后海灣集水區內，可能會對集水區內的水質造成不良影響。除非申請人能證明擬議的發展項目不會令后海灣的水質受到不良影響及增加后海灣的污染量，否則他不支持這項改劃用途地帶的建議；

(ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高；

(iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。雖然建議改劃用途地帶，不會與周邊的景觀特色不協調，但申請地點內的小池塘會進行填土，以便為有關的小型屋宇進行地盤平整工程。此外，申請地點無路可達，故有需要為屋宇建造工程闢設通道，

但未能確定該通道對景觀的影響。申請人也沒有提交任何美化環境建議。倘批准這宗申請，會助長鄉村發展擴散，以致該區的景觀質素變差；

- (iv) 運輸署署長對這宗申請有所保留。雖然預計擬議的發展項目不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。不過，這宗申請只涉及興建 11 幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；以及
- (v) 地政總署北區地政專員表示，大塘湖村尚未處理的小型屋宇申請數目為 21 宗，預測該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 180 幢。規劃署估計，該村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.542 公頃，相等於 61 幅小型屋宇用地。雖然該地帶的土地長遠不足以應付該村未來興建小型屋宇的需求(需約 5.025 公頃的土地或相等於 201 幅小型屋宇用地)，但現時該地帶內仍有可供使用的土地；

公眾意見

- (c) 北區民政事務專員表示，大塘湖村代表支持這宗申請，因為申請地點的土地再不能用作耕種，而沙頭角區鄉事委員會主席和現任區議員則對這宗申請沒有意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，另外兩份意見書來自世界自然基金會香港分會和嘉道里農場暨植物園公司，兩者均要求城規會拒絕這宗申請，理由包括該區的樹木和植物會受到不良影響；申請地點毗鄰有一些常耕農地；擬議的改劃用途地帶不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請人沒有提出理據令當

局要偏離有關的規劃意向；以及在「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展；以及

規劃署的意見

(e) 規劃署不支持這宗改劃用途地帶申請，理由詳載於文件第 10 段並撮錄如下：

- (i) 申請地點所在的地區具鄉郊特色，附近主要是農地，但申請地點位於大塘湖村的「鄉村範圍」外。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請地點附近仍有一些農業活動，因此，申請地點現時劃為「農業」地帶是恰當的；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶內的大片常耕／休耕農地分隔開申請地點與現有的鄉村羣。雖然該地帶的土地長遠不足以應付大塘湖村未來興建小型屋宇的需求，但現時該村的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地，把擬建的小型屋宇集中靠近現有的鄉村羣較為適合。大塘湖村的「鄉村範圍」內仍有可用的土地，申請在該些土地發展小型屋宇，可能會獲批准；
- (iii) 申請地點所在的地區現時沒有公共污水收集系統。擬議的發展項目位於后海灣集水區內，可能會對該集水區的水質造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展項目不會令后海灣的水質受到不良影響及增加后海灣的污染量；
- (iv) 申請地點現時並無車路可達。為興建小型屋宇而闢設通道可能會對該區的景致造成負面影響；以及

- (v) 倘這宗申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致農地進一步流失，並對周邊地區的交通和後海灣的水質造成負面影響。

5. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。彭慶餘先生陳述以下要點：

- (a) 由於申請地點接近「蓮塘／香園圍口岸與相關工程」計劃的工程範圍，理應計劃為該區闢設一條車輛通道。在過渡期間，申請人可使用現有那條區內路徑出入，以便進行工程。擬議的發展項目對環境不會有任何重大影響；
- (b) 申請地點沒有樹，故無須為擬議的發展項目砍伐樹木。他用照片說明，申請地點內先前闢建作洗滌用途的池塘非常細小，把該小池塘填平對環境不會有任何負面影響；
- (c) 大塘湖村尚未處理的小型屋宇申請數目為 21 宗，而該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 180 幢，該村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地根本未能完全應付需求。此外，大塘湖村內有部分土地屬萊洞村村民或發展商所有，供大塘湖村村民興建小型屋宇的土地不足；
- (d) 該區(包括申請所涉地段)的灌溉用水供應因周邊地區的各项發展及政府工程而被切斷，所以區內的農地已荒置多年。此外，申請地點遠離後海灣；以及
- (e) 申請人會負責進行排污系統和排污影響評估及景觀影響評估，以盡量減低對環境可能造成的影響。若須為擬議發展項目闢設一條車輛通道，申請人會負責闢建和維修保養該通道，並承擔有關費用。

6. 胡潔貞女士回應主席的提問時，利用一份顯示「蓮塘／香園圍口岸與相關工程」的工程項目簡介的圖則，說明雖然口

岸的連接道路(不論是地面或隧道)不會侵佔申請地點，但工程範圍非常接近申請地點。

7. 由於申請人及申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

[鄒桂昌教授此時到席。]

8. 委員備悉相關政府部門對這宗申請的意見及申請人提出的理據，普遍認為這宗申請不應獲批准。

9. 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：

- (a) 「鄉村式發展」地帶內的大片常耕／休耕農地分隔開申請地點與現有的鄉村羣，而該地帶內有未開發的土地已預留作興建小型屋宇之用。規劃署認為較適宜把擬建的小型屋宇集中靠近現有的鄉村羣，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；
- (b) 大塘湖村的「鄉村範圍」內仍有可用的土地，申請在該些土地發展小型屋宇，可能會獲批准；
- (c) 擬議的發展項目位於后海灣集水區內，可能會對該集水區的水質造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展項目不會令后海灣的水質受到不良影響及增加后海灣的污染量；
- (d) 興建通道可能會對該區的景致造成負面影響，但申請人未能證明不會有此影響；以及

- (e) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致農地進一步流失，並對周邊地區的交通和後海灣的水質造成負面影響。

屯門及元朗區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-LFS/1 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖 S/YL-LFS/7》，把元朗流浮山第 129 約地段第 1965 號(部分)、第 1966 號 A 分段(部分)、第 1966 號餘段、第 1968 號(部分)、第 1969 號、第 1970 號、第 1973 號(部分)、第 1974 號(部分)、第 1975 號餘段(部分)、第 1976 號 B 分段(部分)、第 1976 號餘段(部分)、第 1977 號 B 分段(部分)、第 1977 號餘段(部分)及毗連政府土地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/1 號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

黃耀榮先生
文劍輝先生
蘇振顯先生
黃旨雋先生
李志堅先生
唐奇峰先生

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請馮智文先生向委員簡介這宗申請的背景。馮先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介申請的背景，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請人建議在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/7 上，把申請地點的「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設有 5 000 個龕位的靈灰安置所。根據「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，靈灰安置所屬第二欄用途，須先向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准；
- (b) 申請地點須由深灣路經區內一條短徑前往，出入口位於該地點西北隅。申請人建議在該地點中部和南部闢設一個重型貨車泊車位、六個私家車泊車位、兩個穿梭巴士避車處和一個掉頭設施。根據申請人提供的資料，流浮山迴旋處附近將闢設上落客和泊車設施，以容納至少 160 個泊車位和足以供至少六輛小巴使用的上落客空間。申請人亦建議數項交通管理措施，包括提供泊車轉乘和穿梭巴士服務，以及推行會員制和預約到訪計劃，以解決節日期間的交通問題；
- (c) 申請人表示該地點的現有環保化寶爐將會拆除，在相關政府部門就環保化寶爐制訂進一步發牌制度或環保標準前，不會在該用地闢設環保化寶爐。申請人並未提交任何美化環境建議和排水建議；
- (d) 該地點連同南面和西南面的毗連範圍(由有關靈灰安置所用作行政辦公室和洗手間)涉及針對違例發展(靈灰安置所用途)而採取的執行管制行動。當局於二零一零年七月發出強制執行通知書，要求中止該違例發展。根據二零一一年一月進行的實地視察顯示，有關違例發展並未中止。審前覆核訂於二零一二年七月十一日進行；

政府部門的意見

(e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現撮述如下：

- (i) 食物及衛生局局長大致上支持在制訂發牌計劃前採取由現有私營靈灰安置所提出的規範措施。就這宗申請而言，他認為必須制訂計劃以解決在掃墓時節出現的交通擠塞問題。為解決區內人士對有關發展所關注的問題，可考慮規定申請人落實紓緩影響措施；
- (ii) 運輸署署長表示有關發展必須有足夠的泊車和上落客設施，並在場內闢設所須的掉頭設施，不應依賴流浮山迴旋處的擬議公眾停車場，因該處不能保證可供申請人永久泊車。申請書內應附有提供此類泊車和上落客設施的詳細評估。申請人假設村路會在特殊日子全面封閉，並會有特別交通安排。由於該村路途經該區多個地段，亦非由運輸署管理，申請人必須在小組委員會批給許可前徵得區內人士同意，並確定由誰推行特別交通安排。此外，不應假設當局會自動批准擬議穿梭巴士服務。如同類申請均獲批准，會對附近道路網絡造成累積負面交通影響；
- (iii) 警務處處長對申請人的建議有所保留，即向附近業主租用數塊土地作靈灰安置所訪客的泊車設施，但租約只有五年。如業主決定終止協議，亦無其他計劃；
- (iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近易受影響的設施可能會受靈灰安置所的環境滋擾所影響。雖然申請人同意在當局就環保化寶爐制訂進一步發牌制度或環保標準前不會闢設環保化寶爐，但申請人並不排除靈灰安置所可能對附近易受影響的措施造成滋擾；以及

- (v) 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。有關發展與附近地區已規劃的景觀美化環境和康樂用途格格不入。批准這宗申請會容許在「康樂」地帶內進行不相協調的發展，以致影響整個地帶的完整性。此外，有關發展亦會立下先例，令「康樂」地帶內有更多不相協調的發展／同類申請，以致附近的康樂範圍進一步減少。

公眾意見

- (f) 元朗民政事務專員接獲七份區內人士反對這宗申請的意見：
 - (i) 輞井圍村代表和六名村民寫信反對這宗申請，主要理由是該區的康樂土地十分短缺，以及改劃用途地帶會使深灣路的交通情況嚴重惡化。他們促請政府清除申請地點上的違例建築物／靈灰安置所，或向其採取執行管制行動；
 - (ii) 輞井圍村代表、輞井圍 28 名村民和輞井圍另外九名村民三次寫信反對這宗申請，因為附近已有另一靈灰安置所。批准增闢靈灰安置所，會造成負面交通影響，尤以在節日為然；
 - (iii) 毗連地段兩名居民以空氣和環境污染為理由提出反對；以及
 - (iv) 一名個別人士寫信表示，申請地點所包括地段的擁有人之一就有關地段納入申請地點提出爭議，並已採取法律行動以討回該土地；
- (g) 在法定公布期內，當局收到 84 份反對這宗申請的公眾意見，主要意見撮述如下：

土地糾紛和土地價值

- (i) 第 129 約地段第 1976 號 B 分段和第 1976 號餘段的部分範圍在未得擁有人同意下納入申請範圍內。附近地段的土地價值會受負面影響；

土地用途是否協調

- (ii) 靈灰安置所不受附近人士歡迎，與附近住宅用途並不協調。靈灰安置所影響寧靜環境和附近居民的生活環境；

規劃意向和康樂土地短缺

- (iii) 靈灰安置所不符合「康樂」地帶的規劃意向。該區的康樂土地十分短缺。「康樂」地帶是重要的綠化緩衝區，讓公眾享受寧靜的鄉郊地區。「康樂」地帶的作用會受大量人流和商業營運影響。城規會先前拒絕在該地帶進行各種臨時用途，證明城規會的意向是把該區發展作康樂用途；

交通、環境、生態和風水影響

- (iv) 有關發展的密度過高。流浮山區的道路網絡不能支援有關發展在節日期間所產生的交通量。有關發展產生的人流和車流會對環境造成負面影響。在靈灰安置所焚燒香燭會對環境造成負面影響和滋擾。申請人所提交的交通影響評估和環境評估並不全面。靈灰安置所亦會對風水造成負面影響；

不良先例效應

- (v) 在申請許可前違例經營，違反法律精神。批准這宗申請會立下先例，鼓勵更多造成既成事實的同類不法經營手法。廉潔的政府應執行管制和重收所有違例靈灰安置所土地以重新規劃。該靈灰安置所是「先發展，後申

請」的發展項目，批准這宗申請會鼓勵土地擁有人採取「先破壞，後發展」的做法。批准這宗申請，會影響政府檢討靈灰安置所政策的工作，而且妨礙日後立法管制私營靈灰安置所；

靈灰安置所的供求

- (vi) 由於申請地點附近已有寺院暨靈灰安置所，因此無須增闢靈灰安置所，而且不能保證經營者在獲得規劃許可後不會出售更多龕位；以及

經營者的拖延手法和藐視法律的態度

- (vii) 違例靈灰安置所經營者在規劃事務監督發出的執行管制通知書限期屆滿後繼續出售龕位，實屬藐視法律。申請人濫用規劃申請制度，包括要求延期和一再提交進一步資料。政府當局應盡快對違例建築工程執行管制。該靈灰安置所違反有關新界豁免管制屋宇的規例和佔用政府土地的土地政策；

規劃署的意見

- (h) 規劃署基於文件第 11 段所載的理由不支持這宗申請，有關理由撮載如下：

- (i) 靈灰安置所發展位於「康樂」地帶中央，該地帶主要是進行康樂發展，以供市民使用。這宗申請擬把申請地點上正在營運的現有違例靈灰安置所納入規範。靈灰安置所發展與該區環境並非完全協調。申請人並未就擬議發展提交充分的規劃理據；
- (ii) 靈灰安置所發展會對附近道路網絡的交通造成負面影響。申請地點須經深灣路前往，而深灣路是不合標準的單線雙程行車道。申請

人曾建議完全封閉村路，並提出多項交通管理措施，包括在流浮山迴旋處闢設泊車轉乘設施和提供穿梭巴士服務、推行會員制和預約到訪計劃以解決節日期間和附近日子(清明節和重陽節前後一星期)的交通問題。申請人未能證明有關發展對交通造成的負面影響可圓滿解決；

- (iii) 申請人未能解決政府部門所關注的問題，即對附近地區的景觀影響和環境滋擾。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，因為靈灰安置所發展與附近一帶的已規劃景觀美化環境和康樂用途並不協調。環保署署長關注附近易受影響的用途(尤其是申請地點北鄰的民居)會受有關發展產生的環境滋擾所影響；
- (iv) 申請人表示所申請的龕位數目不超過 5 000 個，但申請地點現時已有約 12 028 個龕位(截至二零一二年六月五日，119 個已售和使用，947 個已售但未使用)。申請人並未交代如何處理這宗申請不涵蓋的餘下 7 000 個現有龕位；
- (v) 批准改劃用途地帶的建議，會為該區其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通、環境和景觀質素下降。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。黃耀榮先生提出以下要點：

- (a) 申請地點適宜興建靈灰安置所，因為附近並無村落。最接近的民居距離申請地點約 200 至 300 米。毗連申請地點有一些露天貯物用途，但只屬臨時性質，大部分是違例用途，附近亦有一些休耕農地。原居民的墓地位於上坡地區較遠處；以及

- (b) 深灣路是不合標準的單線雙程行車道，闊五至六米。在清明節和重陽節期間，警務處處長會採取特別交通管理措施，以解決雲浮仙觀產生的交通問題。根據他的經驗，交通問題只在清明節和重陽節早上出現，到了下午，交通情況很快便回復正常，平時不會有太多車輛使用深灣路(進出毗連露天貯物用地的車輛除外)。

13. 申請人的交通顧問李志堅先生提出以下要點：

- (a) 根據就擬議靈灰安置所發展進行的交通影響評估，在研究年限二零一六年或之前，在沒有該靈灰安置所的情況下，繁忙時間採用深灣路的車輛只有約 570 架次。申請人會提供穿梭巴士(24 座位穿梭巴士)服務，以便更有效使用道路，預計在提供穿梭巴士服務後，有關靈灰安置所發展在繁忙時間產生的行車次數少於 30 次，佔繁忙時間的總行車次數不足 10%。靈灰安置所發展不會對該區的交通造成嚴重影響；以及
- (b) 據他實地觀察所得，深灣路在清明節和重陽節期間受交通擠塞影響，而大部分車輛交通是雲浮仙觀產生，因為雲浮仙觀並沒有採用任何交通管理措施。為解決可能產生的交通問題，這宗申請的申請人會根據預約到訪安排，為所有訪客提供穿梭巴士服務。這項措施可改善深灣路的交通表現。

14. 蘇振顯先生提出以下要點：

- (a) 這宗第 12A 條申請擬把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，而靈灰安置所屬第二欄用途。如申請獲得批准，申請人須根據第 16 條提交詳細發展建議，以供小組委員會考慮。申請人屆時會處理相關政府部門關注的問題，並擬備技術評估(包括交通影響評估)。所有技術問題會在第 16 條規劃申請階段妥善處理；

- (b) 申請人已主動把龕位數目由 10 000 個減至 5 000 個，以解決政府部門和公眾關注的問題；以及
- (c) 申請人會拆除申請地點的現有環保化寶爐，在相關政府部門就環保化寶爐制訂進一步發牌制度或環保標準前，不會在該用地闢設環保化寶爐。由於該處在闢設獲准的環保化寶爐前不得焚燒香燭，預計不會造成不可接受的環境影響。公眾和政府部門提出的相關問題已獲解決。

15. 由於區內人士強烈反對這宗申請，一名委員詢問申請人有否與反對者聯絡以釋除他們的疑慮。黃耀榮先生表示不知道反對者是誰，亦不清楚他們擔憂的問題。不過，他會在第 16 條規劃申請階段解決他們關注的問題。

16. 一名委員詢問申請人是否有充分規劃理據支持把「康樂」地帶中央的申請地點改劃作靈灰安置所用途。蘇振顯先生表示該地點已建有三幢小型屋宇，不能再作康樂用途。小組委員會應考慮把申請地點作靈灰安置所用途，以配合真正需要和對靈灰安置所日增的需求。

17. 蕭鏡泉先生在回應一名委員的問題時表示未有計劃改善或擴闊現時不合標準的深灣路。

18. 黃耀榮先生在回應一名委員的問題時表示，雲浮仙觀是作廟宇連靈灰安置所用途。主席詢問雲浮仙觀提供的龕位數目，以及是否已悉數使用。馮智文先生參考文件第 6.3 段，表示小組委員會於二零零一年八月三日批准編號 A/YL-LFS/54 的申請，在雲浮仙觀內闢設三幢新的靈灰安置所大樓，提供約 2 000 個龕位(1 000 個雙人龕位和 1 000 個四人龕位)。該宗申請的龕位總數約 6 000 個。雲浮仙觀靈灰安置所的建築圖則已獲核准，並正在動工，而該處提供的龕位並未悉數使用。馮先生在回應一名委員的問題時表示，該宗申請並未建議採取紓緩交通影響措施。

19. 一名委員得悉申請人建議在流浮山迴旋處附近的用地闢設上落客和泊車設施，詢問如土地擁有人拒絕讓申請人使用該塊土地作有關用途，申請人是否有應變計劃。黃耀榮先生回答

說，流浮山迴旋處上相關用地是一塊休耕農地。土地擁有人願意向申請人出租土地作泊車用途，因為他們可獲得穩定收入。事實上，流浮山許多休耕農地已用作臨時露天貯物場。

20. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

21. 一名委員詢問申請地點上的靈灰安置所用途是否違例發展，主席回答說，文件第 4 段指出申請地點連同毗連地區涉及規劃事務監督針對違例發展(靈灰安置所用途)採取的執行管制行動。當局於二零一零年七月發出強制執行通知書，要求中止該違例發展。由於有關違例發展並未中止，審前覆核訂於二零一二年七月十一日進行。

22. 一名委員認為有關發展的負面交通影響令人關注，但申請人未能證明擬議交通管理措施(尤其是流浮山迴旋處的上落客和泊車設施)可以推行。此外，申請用途是違例發展，批准這宗申請會立下不良先例。另一名委員亦質疑交通管理措施可否推行，並指出不能保證訪客會使用申請人所建議的穿梭巴士和泊車轉乘服務。此外，雲浮仙觀仍有龕位可供使用，區內人士亦強烈反對這宗申請，但申請人未能證明曾盡力解決社區關注的問題。這名委員認為應拒絕這宗申請。

23. 主席表示申請地點位於「康樂」地帶中央，批准這宗申請，或會妨礙落實整個「康樂」地帶的規劃意向。在考慮這宗申請時，亦須顧及技術問題(例如負面交通影響)。其他委員贊同主席的意見。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 靈灰安置所發展位於「康樂」地帶中央，而該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。在申請地點進行有關發展並無充分規劃理據支持；
- (b) 擬議的靈灰安置所發展設有 5 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的交通構成影響。申請人建議的交通管理措施未必可以推行；而且申請人未能證明可妥善處理有關發展對交通造成的負面影響；
- (c) 政府部門關注有關發展會對附近地區造成景觀影響和環境滋擾，但申請人未能解決有關問題；以及
- (d) 批准改劃用途地帶的建議，會為該區其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體交通、環境和景觀質素下降。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/4

申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地福亨村路第 130 約地段第 809 號餘段、第 810 號、第 811 號、第 1132 號、第 1133 號、第 1134 號、第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段餘段、第 1141 號餘段、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段、第 1147 號餘段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶(最大總樓面面積為 3 986 平方米，而最高建築物高度為四層(14 米)(不包括地庫停車場))及「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/4A 號)

25. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司提出。工程師黎慧雯女士及符展成先生現時與恒基公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。符展成先生表示，除了恒基公司外，他現時亦與申請人其中一名顧問 - 弘達交通顧問有限公司有業務往來。委員同意工程師黎慧雯女士及符展成先生所涉及的利益屬直接性質，他們應該離席。

[工程師黎慧雯女士此時暫時離席，而符展成先生則於此時離席。]

26. 秘書表示，在這宗申請的相關文件發出後，申請人於二零一二年六月十四日提出延期兩個月考慮申請的要求。申請人的代表獲邀向小組委員會解釋要求延期考慮申請的理由。倘若小組委員會同意延期處理申請，則有關申請會在收到進一步資料後三個月內提交小組委員會考慮；但若小組委員會不同意延期，便會按原定計劃在此會議上繼續考慮這宗申請。

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生及下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

何小芳女士
鄭沛勤先生
潘偉麟先生
黃智穎先生
康冠偉博士
黃雅穎女士

28. 主席歡迎上述人士出席會議，並請何小芳女士解釋提出延期建議的理由。

29. 何小芳女士表示，鑑於當局最近的意見指出，教育局局長不再需要原先在申請地點保留的小學，申請人須重新考慮有關政府部門所關注的問題，並提供更全面的回應。因此，申請人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資料，以回應有關政府部門提出的意見。

30. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有其他問題，主席告知申請人的代表，小組委員會會在他們離席後商議延期要求，並在稍後把決定通知他們。申請人和規劃署的代表此時離席。

31. 雖然這是申請人第二次提出延期要求，但委員認為有關的延期要求有充分的理由支持，因此可予批准。委員亦認為延期要求符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(規劃指引編號 33)所載的準則，即需要更多時間對有關事宜進行調查；並非要求無限期押後；以及延期不會影響所涉各方的利益。經進一步商議後，委員同意接納延期要求。

通知有關決定

32. 主席邀請申請人的代表返回會議席上。主席告知他們，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備所提交的進一步資料，由於這是第二次延期，因此除非情況極爲特殊，否則不會批准再延期。

33. 主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

[工程師黎慧雯女士此時返回會議席上。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/13 擬在劃為「綠化地帶」的長洲仙人井政府土地
關設公用事業設施裝置(無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/13 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(無線電發射站)；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。創建香港對於在建造工程進行期間及之後如何保護及管理樹木表示關注。另外兩份公眾意見書由市民提交，其中一名提意見人並不反對擬議的發展項目，另一名則支持興建擬議的無線電發射站，認為可以改善長洲雅寧苑和仙人井電訊訊號微弱的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。對於有公眾意見認為樹木可能會受到影響，規劃署建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。規劃

署亦備悉另外兩份公眾意見書分別表示不反對及支持興建擬議的無線電發射站。

35. 蕭鏡泉先生建議提醒申請人並沒有車輛通道連接申請地點。黃少薇女士表示，前往申請地點必須使用一條連接長洲山頂道西的行人徑及經過長洲氣象站，但只有鄉村車輛才能使用長洲山頂道西，亦只有獲得許可的人士才能進入氣象站。

商議部分

36. 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六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議連保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交電磁干擾研究報告及於建造工程完成後實地進行近紅外線調查和量度的報告(內容涵蓋長洲氣象站天台的一些具代表性的測試點)，而報告內容必須符合香港天文台台長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，他會與申請人跟進獲取申請地點以興建無線電發射站的事宜；
- (b) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻射的影響。此外，建議在無線

電發射站啓用後，由項目進行者或由機電工程署以規管部門的身分負責查核實際情況是否符合防護委員會的指引；

- (c) 留意運輸署署長的意見，並沒有車輛通道連接申請地點；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須把申請地點範圍外所有受到干擾的地方恢復原狀，所種植物要配合附近的植物；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，由於申請地點位於相對較高的位置，倘發展項目要有水供應，申請人或須使用私人抽水及供水系統來確保水源充足。申請人須負責任何為發展項目而設的私人供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，如要就發展項目進行地盤平整工程，必須證明這些工程不會影響毗連或附近的斜坡，亦不會受這些斜坡所影響；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，倘申請地點並非緊連一條《建築物(規劃)規例》第 18A 條所述的至少闊 4.5 米的指定街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條闢設通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由建築事務監督釐定發展項目的最大上蓋面積和最高地積比率；以及
- (h) 留意香港天文台台長的意見，申請人日後若擬修訂或更新目前的建議，須事先徵詢香港天文台的意見，因為發展建議的任何改動都可能對天文台的設備造成不同的影響。申請人亦要留意，若長洲氣象站內有任何天文台的設備受到任何不良影響，便須由申請人負責支付費用採取補救措施，有關措施包括關閉無線電發射站。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/35 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔澳頭村第 216 約地段第 122 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/SK-TMT/35 號)

A/SK-TMT/36 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔澳頭村第 216 約地段第 160 號及第 161 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/36 號)

38. 委員知道這兩宗規劃申請性質類似，都是提出在「綠化地帶」興建一幢小型屋宇，而且兩個申請地點接近，故此同意可一併考慮這兩宗申請。

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年六月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這兩宗申請，以便申請人有時間處理及解決相關政府部門提出的問題。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這兩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。

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-STK/4 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角担水坑村第 40 約地段第 151 號 G 分段第 2 小分段闢設公共停車場(私家車)，並進行擬議填土作農業用途及闢設公共停車場(私家車)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-STK/4 號)

41. 秘書表示，申請人於二零一二年五月四日提出現在這宗規劃許可申請，擬在申請地點闢設公共停車場(私家車)，並進行擬議填土作農業用途及闢設公共停車場(私家車)。這宗申請定於是次會議由小組委員會考慮。

42. 秘書續說，從二零一一年九月拍下的航攝照片所見，申請地點原本有濃密的灌木覆蓋。不過，於二零一二年五月拍下的實地照片顯示，申請地點的植物已經被清除，並進行了填土工程。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示可能會對申請地點的違例填土工程採取執管行動。針對申請地點涉嫌曾進行違例填土工程，當局已在該處張貼了警告信，現正蒐集進一步的證據，以便對這項違例發展採取執管行動。漁農自然護理署署長亦表示，根據該署於二零一二年三月十四日進行實地視察時所見，有跡象顯示申請地點及其附近的地方曾有填土和清除植物的活動。

43. 秘書繼續表示，城規會於二零一一年六月二十四日考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞、後建設』手法的擬議措施」，同意不能助長人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展；如要調查有關情況，可延期就有關的規劃申請作出決定。申請地點可能涉及於提出申請前進行的違例填土工程。此等做法有違城規會為杜絕「先破壞、後建設」活動而於二零一一年七月公布的措施。為了有更

多時間進行調查，蒐集更多有關在申請地點進行違例填土工程的資料，規劃署要求延期兩個月就這宗申請作出決定，以確定申請是否涉及違例發展，並可能因此濫用規劃申請程序。

44. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意應在兩個月內把經調查的申請提交其考慮。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-STK/5 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角担水坑村第 40 約地段
第 174 號 B 分段餘段(部分)
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/DPA/NE-STK/5 號)

45. 秘書表示，申請人於二零一二年五月四日提出現在這宗規劃許可申請，擬在申請地點闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年。這宗申請定於是次會議由小組委員會考慮。

46. 秘書並說，從二零一一年九月拍下的航攝照片所見，申請地點原本有濃密的灌木覆蓋。不過，於二零一二年五月拍下的實地照片顯示，申請地點原有的植物已經被清除，並進行了填土工程。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示對申請地點的違例填土工程採取了執管行動。規劃事務監督於二零一二年五月十四日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止違例發展，執管行動現正進行。規劃事務監督正評估申請地點的狀況，或會要求通知書的收件人把申請地點恢復原狀。

47. 秘書續說，二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞，後建設』手法的擬議措施」，認為這類個案所涉地點的現狀可能會不斷變化(特別是已送達恢復原狀通知書的情況下)，而有關現狀又是考慮規劃申

請的相關因素，因此，城規會應有權考慮有關地點在有關人士遵從恢復原狀通知書的規定辦理後的狀況。城規會亦同意，倘當局對有關地點採取執管行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行通知書的規定會影響有關地點的實際狀況或「本身特點」，則城規會在審議申請時，可考慮有關地點在恢復原狀通知書的規定下應有的狀況。由於任何涉及「先破壞，後發展」的行為都不應予鼓勵，加上針對申請地點的執管行動仍在進行，因此規劃署建議延期以待申請地點恢復原狀後才就這宗申請作出決定。

48. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在申請地點恢復原狀當日起計一個月內，提交小組委員會考慮。

[沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/209 擬在劃為「工業」地帶的上水彩暉街 6 號
經營商店及服務行業和食肆
(只限設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/209 號)

49. 秘書報告，工程師黎慧雯女士就這個議項申報利益，表示她目前與申請人的顧問之一馬梁建築師事務所(香港)有限公司有業務往來。曹榮平先生亦申報利益，表示他曾根據民政事務總署一份顧問合約，直接參與管理馬梁建築師事務所(香港)有限公司的事務。委員同意黎女士和曹先生在這個議項僅涉及間接的利益，加上申請人已要求延期考慮這宗申請，因此兩人應可留在席上。

50. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年六月八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理運

輸署就申請人於二零一二年四月十八日提交的補充資料提出的意見。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這次已是申請人第二次提出延期，而小組委員會亦已批准延期合共四個月，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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/156 擬在劃為「農業」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 1353 號 C 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-KTN/156 號)

簡介和提問部分

52. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，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)；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (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，因為申請地點附近經常有農業活動，申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，嘉道理農場暨植物園公司則關注到申請地點附近甚或本身均懷疑曾於二零零九年進行過違例填土工程。當局不應容忍「先破壞、後建設」的行為，在考慮這宗規劃申請時，亦要考慮申請地點過去的環境情況；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。對於漁護署署長擔心申請地點毗鄰有些魚塘的問題，規劃署建議附加指引性質的條款，提醒申請人在建造工程進行期間要採取預防措施，避免對附近的魚塘造成任何負面影響。至於嘉道理農場暨植物園公司表示關注申請地點可能曾進行違例填土工程，總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，申請地點是先前一宗執管個案所涉地點的一部分，當局曾向相關的土地擁有人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書，但其後已於二零一一年十一月八日及二零一一年十一月九日向該等土地擁有人發出完成規定事項通知書。申請地點現時不涉及任何仍在進行執管行動的個案，他對這宗申請沒有意見。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；

- (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污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須在建造工程進行期間採取預防措施，避免對附近的魚塘造成任何負面影響；

- (d) 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

- (e) 留意這項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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/323 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
上水金錢村第 92 約地段第 2341 號(部分)
第八巷 1 號舖及毗連政府土地
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/323 號)

簡介和提問部分

56. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[邱榮光博士此時返回席上。]

(b) 申請的商店及服務行業(快餐店)用途；

(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，詳情載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，當局收到一份公眾意見書，來自一名北區區議員。提意見人支持這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員表示，金錢的原居民代表支持這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，理由詳載於文件第 11 段。規劃署亦備悉公眾的意見和金錢的原居民代表均支持這宗申請。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 一名委員表示，由於漁農自然護理署署長關注申請地點附近現有一棵成齡樟樹，故建議在規劃許可加入一項指引性質的條款，提醒申請人避免對該棵樟樹造成不良影響，眾委員表示同意。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一七年六月十五日止，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，不得於下午五時三十分至早上七時三十分在申請地點作業；
- (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十五日或之前)，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；
- (c) 就上述(b)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十五日或之前)，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；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽供集水區內；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則／發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免對申請地點附近現有的樟樹造成影響。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/73 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角公路石橋頭村第 39 約地段第 1876 號 A 分段、第 1876 號 E 分段及第 1888 號 A 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-LK/73 號)

簡介和提問部分

61. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，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 8 段。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經常有農業活動，故此該處的復耕潛力高。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，指出申請地點有部分位於

「元朗和新界北部雨水排放整體計劃檢討可行性研究」(下稱「可行性研究」)計劃提出的所需土地的範圍內，非常接近甚或觸及擬鋪設的排水道，故應考慮是否可以把申請地點那個位於上述計劃所需土地範圍內的部分剔除。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書，當中一名北區區議員支持這宗申請，而提交另一份意見書的嘉道理農場暨植物園公司則對這宗申請表示關注，因為有一條河毗鄰申請地點，擬議的發展項目會破壞環境，帶來不能逆轉的生態災難。由於在該河附近加建屋宇，所採用的化糞池及滲水井會造成累積影響，引致排水問題和污染地下水，亦有水浸風險，所以不應在該河道附近興建村屋；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。有關漁護署署長的負面意見，其實申請地點周邊主要是荒廢農地，亦有一些現有和已批准興建的小型屋宇，這些土地用途與擬議發展的小型屋宇並非不相協調。在同一「農業」地帶內，亦曾有 18 宗同類的小型屋宇規劃申請獲小組委員會批給附有條件的許可。此外，預計擬議發展的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成嚴重的不良影響。關於渠務署署長的意見，其實申請地點只有一小部分位於「可行性研究」提出的所需土地範圍內，而且該小型屋宇的覆蓋範圍不在這個受影響範圍內，所以應該可以避免侵佔這個範圍。為解決渠務署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人把申請地點的邊界向後移，確保擬發展的小型屋宇不會侵佔「可行性研究」計劃提出的所需土地的範圍。對於嘉道理農場暨植物園公司的意見，從環境及自然保育的角度而言，相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見。對於附近那條河會造成水浸這個問題，由於渠務署正在進行的「可行性研究」已涵蓋該河，因此預計水浸問題可以解決。

62. 一名委員備悉屋宇 A 南面有地可用，而且該處的土地在「鄉村式發展」地帶內。這名委員詢問為何屋宇 A 的申請人不在「鄉村式發展」地帶內興建該屋宇。胡潔貞女士回答說，申請人選擇在他擁有的地段建屋，而南面的土地未必屬申請人所有。主席表示，據文件第 10.1 段所述，「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以應付麻雀嶺及石橋頭村未來興建小型屋宇的需求。

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，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一六年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的許可須附加下列條件：

- (a) 把申請地點的邊界向後移，以免侵佔「元朗和新界北部雨水排放整體計劃檢討可行性研究」計劃提出的所需土地的範圍，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

64. 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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署的意見；
- (c) 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
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法和預防措施，以免在建造工程進行期間對水道造成污染，特別是地面徑流／排放的污水造成的污染。

議程項目 15 和 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/463 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下嶺咀村第 76 約
地段第 1771 號 D 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/463 號)

A/NE-LYT/464 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下嶺咀村第 76 約
地段第 1771 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/464 號)

65. 由於這兩宗規劃申請都提出在「農業」地帶內分別興建一幢小型屋宇，性質類似，而且申請地點接近，小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

66. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各份文件的第 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，因為兩個申請地點附近都有活躍的農業活動，以及兩個申請地點的復耕潛力都高。其他政府部門對這兩宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內就每宗申請收到一份公眾意見書，都是由一名北區區議員提交，表示支持這兩宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 11 段。關於漁護署署長的意見，其實兩個申請地點都貼近馬尾下嶺咀和嶺皮村的鄉村羣的「鄉村式發展」地帶的西面，而且擬建的兩幢屋宇的覆蓋範圍也完全位於該鄉村羣的「鄉村範圍」內。申請地點周圍多是鄉郊土地用途，擬建的小型屋宇與這些用途並非不相協調。此外，有一些申請地點在該同一「農業」地帶內／有部分在該地帶內同類的同類小型屋宇申請也曾獲小組委員會批給附有條件的許可。擬建的小型屋宇亦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。規劃署亦備悉有公眾意見表示支持這兩宗申請。

67. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照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十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這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。

69. 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，申請地點所在的地方現時並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜和設置化糞池的問題，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (c) 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；以及
- (d) 留意這項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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/471 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」地方的粉嶺沙頭角簡頭嶺咀村 2 號地下(部分)經營臨時商店及服務行業(物業代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/471 號)

簡介和提問部分

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

70. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(物業代理)，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，詳情載於文件第 9 段；

- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾的意見，而北區民政事務專員則表示嶺咀的居民代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 一名委員留意到申請地點有部分政府土地，遂詢問申請人是否須繳付租金，才能暫時使用這部分的政府土地。林嘉芬女士回應說，申請人須向有關的地政專員提出申請，才可使用該政府土地。倘地政專員批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付租金。同一名委員詢問政府會否收取十足的市值租金。林嘉芬女士回應說，除非有關的決策局在政策上支持收取象徵式租金，否則申請人將須繳付市值租金。

73. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月十五日止，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，不得於晚上十時至早上九時在申請處所作業；
- (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十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)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十五日或之前)，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；
- (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十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一三年三月十五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處提出申請，把在政府土地上的那部分構築物納入規範，但該處不保證會批准有關的申請，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費用；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須就發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請處所位於抽洪集水區內；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：
- (i) 倘那些現有的構築物是未經屋宇署批准而建於已批租的土地，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；以及
 - (ii) 如有需要，屋宇署可根據該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；以及
- (g) 留意消防處處長以下意見：
- (i) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/472 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第 76 約地段第 1676 號 A 分段、
第 1676 號 B 分段及第 1676 號 C 分段
興建三幢屋宇
(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-LYT/472 號)

簡介和提問部分

75. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(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，因為申請地點及其附近均有活躍的農業活動。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有特別意見，只希望有關部門諮詢附近居民。而北區民政事務專員並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，理由詳載於文件第 11 段。關於漁護署署長的意見，其實申請地點位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的鄉村羣的「鄉村式發展」地帶的西面，而且擬建的三幢屋宇的覆蓋範圍也完全位於該鄉村羣的「鄉村範圍」內。另外，申請地點周圍多是鄉郊土地用途，擬建的小型屋宇與這些用途並非不相協調。此外，有一些申請地點在該同一「農業」地帶內／有部分在該地帶內的同類小型屋宇申請也曾獲小組委員會批給附有條件的許可。擬建的小型屋宇亦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。經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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十五日止；除非在該日期前，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。

78. 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，申請地點所在的地方現時並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 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；以及

- (d) 留意這項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。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/383 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 226 號
A 分段及第 226 號餘段
興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/383 號)

79. 秘書表示，申請人於二零一二年四月十七日提出申請，擬在位於坪洋村的申請地點興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。這宗申請定於是次會議由小組委員會考慮。

80. 秘書續說，從二零一零年八月拍下的航攝照片所見，申請地點原本是一塊被植物覆蓋的綠茵地。不過，於二零一二年一月拍下的航攝照片顯示，申請地點有一大片地方的植物已經被清除並鋪築了地面。到了現在，申請地點已是完全鋪築了地面的空地。由於該處進行了違例填土工程，當局遂採取規劃執管行動，於二零一二年五月八日向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求他們在二零一二年五月十五日前中止違例發展。除了現正進行的執管行動外，當局亦正考慮要求有關人士採取恢復原狀的行動，修復申請地點。

81. 秘書續說，二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞，後建設』手法的擬議措施」，認為這類個案所涉地點的現狀可能會不斷變化(特別是

已送達恢復原狀通知書的情況下)，而有關現狀又是考慮規劃申請的相關因素，因此，城規會應有權考慮有關地點在有關人士遵從恢復原狀通知書的規定辦理後的狀況。城規會亦同意，倘當局對有關地點採取執管行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行通知書的規定會影響有關地點的實際狀況或「本身特點」，則城規會在審議申請時，可考慮有關地點在恢復原狀通知書的規定下應有的狀況。由於任何涉及「先破壞，後發展」的行為都不應予鼓勵，加上針對申請地點的執管行動仍在進行，因此規劃署建議延期以待申請地點恢復原狀後才就這宗申請作出決定。

82. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在申請地點恢復原狀當日起計一個月內，提交小組委員會考慮。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/453 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒峯
第 8 約地段第 258 號 A 分段第 1 小分段及
第 258 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-LT/453A 號)

簡介和提問部分

83. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，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——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，因為申請地點的復耕潛力高。土木工程拓展署土力工程處處長備悉申請地點位於陡峭的天然山坡之下，符合警戒準則，須進行天然山坡災害研究。因此，他原則上反對這宗申請，除非申請人進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施，作為擬議發展項目的一部分。不過，進行天然山坡災害研究，對發展項目的成本會有很大影響，以這個規模這樣小的發展項目而言，並不符合經濟效益。申請人須提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。其他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，理由詳載於文件第 11 段。對於漁護署署長的意見，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完全位於大芒輦村的「鄉村範圍」內，而且該村可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於土木工程拓展署土力工程處處長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交土力規劃檢討報告。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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十五日止。除非在該日期前，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) 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；
- (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。
- (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；
- (e) 實施保護措施，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
- (f) 提交土力規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須待公共污水收集網絡建成後，方可興建擬議的小型屋宇；
- (b) 擬建的小型屋宇須預留足夠地方，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) 留意環境保護署署長的意見，排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的建造和維修保養，並自費把擬建屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠。排污接駁點須設於申請地點內；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水排放系統可供接駁。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。申請人／業權人須妥善保養有關的排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。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)，該署會在大芒峯鋪設公共污水渠；

- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，文件的圖 A-2 所示的擬設公共污水收集系統會因應實際的地盤情況作出修改。申請人如需要有關工程的詳細資料，可與該署的顧問奧雅納香港公司聯絡；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
 - (i) 申請地點位於陡峭的天然山坡之下，符合警戒準則，須進行天然山坡災害研究。申請人須進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施，作為擬議發展項目的一部分。不過，進行天然山坡災害研究，對發展項目的成本會有很大影響，以這個規模這樣小的發展項目而言，並不符合經濟效益。申請人可考慮通過履行上述的規劃許可附帶條件(f)項，繼續進行擬議的發展項目；
 - (ii) 說明土力規劃檢討報告必須具備的內容的土力工程處指引夾附於文件附錄 V；以及
 - (iii) 申請人須向大埔地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、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，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；

- (j) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由大陽輦路通往申請地點的通道現時並非由該署負責維修保養；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《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；
 - (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，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
 - (iii) 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》；以及
- (l) 留意這項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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/390 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/390 號)

簡介和提問部分

87. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士簡介這宗申請，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——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。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。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，表示申請地點鄰近現有一條道路，距離現有林地的邊緣不遠。申請人表示興建擬議的小型屋宇須進行地盤平整工程，但沒有提供資料，證明有關工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重的不良影響。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，倘批准興建小型屋宇，會為該區的其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍向「綠化地帶」擴展，現有的高地郊野景觀質素下降；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，懷疑有人曾在該區進行了地盤平整工程。擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。由於申請地點位於集水區的上游，擬議發展項目所產生的任何污水／徑流，都可能影響集水區。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下先例，對該區的影響會累積而增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且由於申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，所以亦不符合「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」。因此，地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。申請人沒有提交資料，證明擬議屋宇的污水管可接駁公共污水收集系統。從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，擔心倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內其他同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「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；

- (b) 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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/391 擬在劃為「自然保育區」地帶的大埔磡頭角
第 23 約政府土地闢設公用事業設施裝置
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/391 號)

90. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間與相關的政府部門聯絡。

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

議程項目 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/392 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村
第 28 約地段第 392 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-TK/392 號)

A/NE-TK/393 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村
第 28 約地段第 390 號餘段及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/393 號)

92. 由於這兩宗規劃申請都提出在「綠化地帶」興建一幢小型屋宇，性質類似，而且申請地點接近，故委員同意可一併考慮這兩宗申請。

93. 委員備悉，申請人的代表要求小組委員會延期考慮這兩宗申請的信(附錄 I)已在會上呈上。

94. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年六月十三日要求小組委員會延期兩個月考慮這兩宗申請，讓申請人有時間擬備美化環境及土力報告。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/520

擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣蝦地下村第 26 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/520 號)

A/TP/521

擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣蝦地下村第 26 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/521 號)

96. 由於這兩宗規劃申請都提出在「綠化地帶」分別興建一幢小型屋宇，性質類似，而且申請地點接近，故委員同意可一併考慮這兩宗申請。

97. 秘書報告，申請人於二零一二年六月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這兩宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門提出的意見。

98. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/761

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

99. 秘書說，這宗申請已應申請人的要求延期三次。在對上一次延期的一段時間內，相關的政府部門曾測試有關的油漆產品，確定當中部分是危險品。申請人須提供這些產品的確實數量和貯存位置，讓當局擬定牌照的規定。消防處處長的最新意見於二零一二年五月三日寄交申請人，到了二零一二年六月五日，申請人致函城規會秘書，要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備額外的資料，回應消防處處長提出的意見。

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一個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這是第四次延期，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士出席會議，解答委員的提問。胡女士此時離席。]

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

屯門及元朗區

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/236 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 1132 號(部分)、
第 1133 號(部分)、第 1134 號及
第 1135 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時辦公室及
附屬私家車和輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/236 號)

101. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年六月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/201 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2873 號
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/201 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；

[邱榮光博士此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，認為臨時用途可予容忍三年。

104. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和在邊界設置的圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點上的現有樹木及植物；

- (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十五日或之前)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；
- (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(即二零一三年三月十五日或之前)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；
- (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十五日或之前)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；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年三月十五日或之前)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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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；以及
- (j) 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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，事前未取

得政府許可，不得搭建任何構築物。當局已就第 104 約地段第 2873 號發出短期豁免書編號 2538，准許在有關地段搭建構築物作臨時辦公室用途，最大的覆蓋面積為 73.8 平方米，高度不得超過 3.44 米。擬於申請地點內搭建的構築物大於短期豁免書所准許的構築物。申請地點的通道直接緊連通往加州豪園的加州花園大道。元朗地政處不會為這塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人仍須向元朗地政處申請修改短期豁免書編號 2538，或把申請地點上任何違例的情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；
- (d) 留意環境保護署署長關於污水排放的意見，即提醒申請人在處理申請地點排放的所有污水時，必須遵守《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建現有的構築物，故屋宇署不能就該等構築物是否宜用作與申請相關的用途提出意見。申請人在申請地點進行任何新建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架等作臨時構築物)前，必須取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程便屬於違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設置從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。他的詳細意見載於文件附錄 IV；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及加州花園大道及青山公路(米埔段)的路徑不屬路政署的職權範圍；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物（包括一個新的會議室）的設計／性質，有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。他的詳細意見載於文件附錄 V。倘申請人希望申請豁免提供文件附錄 V 所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長載於文件附錄 VI 的意見。

[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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/436

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青松觀路及青田路第 131 約
屯門市地段第 294 號延展部分
略為放寬建築物高度限制(由六層放寬至七層)，
以作擬議宗教大樓發展(青松觀)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/436 號)

107. 秘書已就此議項申報利益，因為他父母的龕位設於青松觀內。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故委員同意秘書可以留在席上。

108. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年五月三十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的意見。

109. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/381 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山吳屋村第 123 約地段第 424 號 A 分段(部分)、第 425 號 C 分段第 7 小分段(部分)及第 425 號 C 分段第 9 小分段(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置(室內電力分站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/381 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃公用設施裝置(室內電力分站)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 9 段所詳述，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗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，理由詳載於文件第 11 段。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年六月十五日止。除非在該日期前，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；以及
- (b) 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這個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，事先未經政府批准，不得搭建構築物，但該指明作室內電力分站的構築物並未獲准興建。申請地點須經連接福順街的车辆通道才能到達，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。倘批給這宗申請規劃許可，有關地段的擁有人便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規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的措施，例如把電力分站的各孔口設於遠離易受影響設施的位置，以免造成滋擾；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須確保擬議的發展項目不會影響附近北面的林地及林地內的樹木；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的擬議車輛通道位於運輸署的管轄範圍外，因此該署不會負責管理該車輛通道。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由福順街通往申請地點的擬議通道安排須經運輸署批准，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與福順街的通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的裝置不得阻礙地面水流，亦不得對現有河道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，申請地點亦須設有緊急車輛通道。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，故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。此外，根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的工程(包括興建電力分站構築物)，必須正式提出申請。屋宇署待申請人正式提交建築圖則後，會詳細審核有關圖則；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關在申請地點闢設緊急車輛通道的安排，須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》第 6 部第 6 節所訂的標準；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (k) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵從國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在有關的電力設施啓用後，實施這個工程項目的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力裝置的實際情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引；以及
- (1) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，申請人進行地下挖掘工程期間，如發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/382 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 391 號、第 392 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)、第 403 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/382 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生請委員留意，文件第 12.2 段第 3 行有字打錯，應修訂為「三年，至二零一五年六月十五日止」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 9 段所詳述，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局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提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，至二零一五年六月十五日止，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) 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 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 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 公噸的車輛(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (e) 在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機在規劃許可有效期內時刻注意通往申請地點通道上的行人安全；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理在申請地點為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養根據編號 A/YL-PS/304 的申請而在申請地點設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十五日或之前)，提交樹木調查計劃和時間表，而有關計劃和時間表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十五日或之前)，提交申請地點現有的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；
- (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十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，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十五日或之前)，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；

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

117. 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，元朗地政處從未批准任何人佔用申請地點內的政府土地。申請地點須經一條位於政府土地及從聚星路伸延出來的其他私人土地的非正式路徑才能到達，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。倘批給這宗申請規劃許可，有關地段的擁有人和有關於政府土地的佔用人仍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規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，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，申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公用道路或倒車進出公用道路。由聚星路通往申請地點的

區內路徑並非由運輸署負責管轄，申請人須向地政監督查核該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，由聚星路通往申請地點的擬議通道安排須經運輸署批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公用道路和排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與聚星路的通道；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請人須遵從港鐵公司就西鐵線的運作和維修保養所訂的規定和安全守則；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點內的違例構築物採取行動，申請人須把該等構築物拆除。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。根據《建築物條例》，申請人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，必須在提交建築圖則階段釐定發展密度。此外，用作繳費處和守衛室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於植樹安排與根據編號 A/YL-PS/304 的申請獲核准的安排略有不同，申請人須提供最新的資料以供參考；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須提交簡明清晰的平面圖。平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，並顯示各幢構築物(如有者)的建築類別，以及

清楚顯示及說明所有擬裝設的消防裝置，並附消防註解。申請人若擬申請豁免設置消防處所指定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；

- (j) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，擬設的出入口狹窄，申請人應留意前往聚星樓這個法定古蹟的交通流量和參觀者的過路安全；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (i) 倘申請地點位於規劃署編製的《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並與供電商作出安排；
 - (ii) 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》。

[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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/790 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 26 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 31 號餘段(部分)和第 129 約地段第 2401 號(部分)、第 2402 號、第 2403 號(部分)、第 2404 號(部分)、第 2407 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2409 號餘段(部分)、第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)、第 2424 號(部分)、第 2426 號(部分)、第 2427 號(部分)、第 2428 號、第 2429 號、第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2439 號(部分)、第 2443 號餘段(部分)、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2979 號(部分)、第 2980 號(部分)、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/622)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/790 號)

簡介和提問部分

118. 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；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (b) 為批給作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/622, 有效期至二零一二年六月十九日)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。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(在申請地點約 80 米外)及沿通道(流浮山道)一帶有易受影響的用途, 預料環境會受到滋擾。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見;
- (d) 在法定公布期內, 當局並無收到公眾的意見, 而元朗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——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年, 理由詳載於文件第 12 段。有關環保署署長的意見, 過去三年沒有收到指申請地點造成污染的投訴。為紓減環境可能受到的影響, 建議在規劃許可加入附帶條件, 限制作業時間、禁止在申請地點進行工場活動(附屬的小型貨櫃維修工作除外)及規限貨櫃的堆疊高度。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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, 不得於晚上七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, 不得於星期日或公眾假期在申請地點作業;

- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修和工場活動，但附屬的小型貨櫃維修工作除外；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得把存放於申請地點的貨櫃堆疊至超過八個貨櫃疊起的高度；
- (e) 不得在任何樹木的一米範圍內存放／傾倒物料，包括貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的排水設施；
- (g) 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) 就上述(h)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；
- (j) 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)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)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)，落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 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)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上述(l)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

121. 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，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規範。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用。申請地點須從流浮山道穿過其他私人土地才能到達，元朗地政專員不保證申請人會有該通道的

通行權，亦不會為該通道所在的政府土地進行維修保養工程；

- (c) 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》，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／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署的最新標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在流浮山道出入口闢設車輛進出口通道，申請人並須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，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處長審批。平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質，圖上並須清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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處長考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作該署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。根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須正式提出申請，亦須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。附屬辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請地點上進行

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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道。

[馬錦華先生此時返回席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/791 為批給在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號、第 1143 號餘段、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1165 號、第 1166 號、第 1168 號(部分)、第 1169 號餘段(部分)、第 1181 號(部分)、第 1188 號餘段(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1190 號(部分)、第 1191 號(部分)、第 1192 號(部分)、第 1193 號(部分)、第 1194 號(部分)、第 1195 號(部分)、第 1196 號(部分)及毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/621)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/791 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/621，有效期至二零一二年六月十九日)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。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(在申請地點約 90 米外)及沿通道(廈村路及田廈路)一帶有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗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——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。有關環保署署長的意見，雖然有關的露天貯物用途已運作一段時間，但過去三年沒有收到指申請地點影響環境而又證明屬實的投訴。為紓減環境可能受到的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、規限申請地點的貨櫃的堆疊高度及禁止在申請地點進行工場活動(附屬的小型貨櫃維修工作除外)。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 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，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得把存放於申請地點的貨櫃堆疊至超過八個貨櫃疊起的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修和工場活動，但附屬的小型貨櫃維修工作除外；
- (e) 在規劃許可有效期內，事先未經康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處書面同意，不得在申請地點進行掘地工程；
- (f) 不得在任何樹木的一米範圍內存放／傾倒物料，包括貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養根據編號 A/YL-HT/621 的申請而在申請地點設置的排水設施；
- (h) 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；
- (i) 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；

- (k) 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；
- (l) 就上述(k)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；
- (m) 如申請人所建議，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)，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；
- (n) 如申請人所建議，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)，拆除申請地點上過大的構築物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

125. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍位於申請地點內「康樂」地帶那部分但非這宗申請所涵蓋的露天存放可再造物料用途或任何其他可能在該處的用途／發展項目。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，請准佔用有關的政府土地及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範。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用。元朗地政專員不保證申請人會取得由廈村路通往申請地點的通道的通行權；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，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／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，凡是貯物場、開放式棚架或密封式構築物，若總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。申請人須把附有

消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，並清楚標示擬安裝消防裝置的位置。申請人亦須遵從載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。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處長考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室及貯物室的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，申請人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。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須闢設緊急車輛通道。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/792 在劃為「政府、機構或社區」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段
第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、
第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、
第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、
第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、
第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、
第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、
第 1254 號、第 1255 號(部分)、
第 1256 號(部分)、第 1257 號、
第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、
第 1260 號、第 1261 號及
第 1262 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放未有行車證的車輛及
闢設私家車停車場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/792 號)

126. 秘書報告，申請人於二零一二年六月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備排水建議，重新提交渠務署，以回應該署提出的意見。

127. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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-HT/793 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、第 520 號(部分)、第 521 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃並關設附屬辦公室及貨櫃維修工場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/793 號)

128. 秘書報告，申請人於二零一二年六月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備排水建議，重新提交渠務署，以回應該署提出的意見。

129. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/794 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)及為鋪設地下電纜槽進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/794 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (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。他們的意見詳載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將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，把擬議發展項目與周圍遮隔開，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) 提交並落實消防裝置建議，以及設置滅火水源，而有關建議、落實情況及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請人須取得他批出的掘路許可證；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不應阻擋地面水流或對現有水道、鄉村渠管或溝渠等造成不良影響；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的措施，例如把擬議的變電站各孔口設於遠離易受噪音影響設施的位置，以免造成噪音滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。所設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；以及
- (f) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵從國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在有關的組合式變電站啓用後，實施這個工程項目的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力裝置的實際情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204 擬在劃為「政府、機構或社區」及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/204 號)

134. 符展成先生及工程師黎慧雯女士現與這宗申請的其中一名顧問雅邦規劃設計有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉符展成先生已經離席。由於工程師黎慧雯女士並無直接參與這宗申請，委員同意她只涉及間接的利益，可以留在會議席上。

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生請委員留意文件第 14 頁第 10.1.9 段的手民之誤，而該段落應修訂為“burning of ritual paper and joss sticks would be prohibited in the proposed columbarium”。他繼而按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請人提交的建議撮載於文件第 1 段，重點載述如下；
 - (i) 該靈灰安置所設有兩萬個龕位；

- (ii) 現時位於申請地點範圍內的潘屋屬於一級歷史建築，將予以保存和活化，讓市民前往；
 - (iii) 擬議靈灰安置所大樓的高度由 15.9 米(五層大樓)降低至 12.33 米(六層大樓附連兩個地庫及地下低層)，以回應相關政府部門提出的意見；
 - (iv) 在擬議靈灰安置所與潘屋之間鋪築高 8.7 米的垂直綠化牆，以盡量減少所造成的視覺影響；
 - (v) 實施交通改善計劃，包括擴闊有關通道，以提供前往博愛醫院的「救護車專用車道」、擴闊區內行人路，以及在通往靈灰安置所的小商路提供行人過路處、闢設行人停留區和安裝欄杆；以及
 - (vi) 在清明節、重陽節期間及前後(節前三個周末和節後兩個周末)實施交通管理措施，包括封閉通往擬議靈灰安置所的車輛通道和停止提供穿梭巴士服務。
- (c) 申請人爲支持申請而提出的理據載於文件第 2 段；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段，重點載述如下：
- (i) 醫院管理局(下稱「醫管局」)行政總裁表示，博愛醫院設有 24 小時急症服務，應時刻爲救護車、病人和員工提供暢通無阻的通道。目前只有一條車輛通道通往連接青山公路的醫院大樓，而擬議靈灰安置所會使用同一通道。擬議靈灰安置所與博愛醫院共用一條通道，會對適時提供緊急服務的安排造成嚴重影響。即使申請人建議在清明節、重陽節期間及前後封閉通往靈灰安置所的車輛通道，也不會減少對緊急車輛可能造成的影

響，因為靈灰安置所的訪客很可能會在受限制時間以外的時段前往靈灰安置所。此外，由於醫院大樓設有最接近且方便的落客處，他擔心前往醫院大樓的的士和私家車數量會增多，這樣會嚴重妨礙醫院的正常運作，因此不能接受。環境方面，他擔心建築活動所造成的滋擾(例如噪音、塵埃、震盪等)及環境污染會影響醫院運作和病人的健康。在視覺效果方面，直接面向擬議靈灰安置所的高樓層可能會受影響。擬議靈灰安置所也可能對病人的心理造成負面影響；

- (ii) 警務處處長基於公眾安全理由而反對申請。申請地點鄰近車流頻繁不休的博愛交匯處。倘闢設靈灰安置所，預計在清明節及重陽節期間會出現嚴重交通擠塞。他備悉擬議的交通改善計劃及交通管理措施，並對申請沒有其他意見；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。擬議靈灰安置所可能對毗連的老人院造成視覺及心理影響，這是一大問題。至於降低建築物高度(由 15.9 米降至 12.3 米)會否減少靈灰安置所用途對毗連的易受影響用途所造成的心理影響，則仍有爭議。另外，鋪築 8.7 米的垂直綠化牆能否有效緩減靈灰安置所大樓所造成的視覺影響，也令人懷疑。特別值得一提的，是靈灰安置所構築物頂部高七米的鐘樓非常顯眼；以及
- (iv) 運輸署署長不反對這宗申請，前提是申請人在任何龕位被佔用前須實施所提交的綜合交通影響評估報告第 10 節列載的擬議改善計劃；以及須實施該綜合報告第 3.8 至 3.12 節列載的擬議管理措施。

- (e) 元朗民政事務專員接獲區內人士就申請提交的 27 份意見，內容撮載如下：
- (i) 有 23 封信件是由蔡屋村和山貝村的村代表以及山貝村一名土地司理人提交，內容均反對申請，因為會影響具歷史價值的潘屋；對附近居民的心理造成負面影響；以及引致交通擠塞。申請地點不宜闢設靈灰安置所，因為會造成各種問題，包括影響鄉村風水；
 - (ii) 有三封信件是由個別人士提交，內容均反對申請，因為擬議靈灰安置所鄰近黃屋村，會影響該鄉村的風水，並會對博愛醫院的病人和附近居民造成負面心理影響；以及
 - (iii) 小商新村的司理人證實，她從沒有代表該鄉村的居民發出反對書。
- (f) 當局在法定公布期內共接獲 2 641 份公眾意見，包括 12 份表示支持的意見、8 份表示關注的意見，以及 2 621 份表示反對的意見。主要意見撮載如下：

支持闢設靈灰安置所

- (i) 該 12 份表示支持的意見由個別人士提交。他們認為申請地點適宜闢設靈灰安置所，而擬議靈灰安置所可回應人口老化問題；不會對景觀、交通及空氣質素造成影響；以及申請地點的位置可以接受作靈灰安置所用途；

關注保存具歷史價值的潘屋

- (ii) 長春社關注保存具歷史價值的潘屋；
- (iii) 創建香港反對這宗申請，因為會影響具歷史價值的潘屋、局限把潘屋活化的可能性，而且交通評估未有充分評估現有通道在清明節、重陽節期間的情況；

- (iv) 一些提意見人認為應保存具歷史價值的潘屋，並建議把申請地點用作展覽中心。靈灰安置所的選址應較具鄉郊特色和較為偏遠，並設有大型的停泊區和露天空間；

破壞鄉村風水

- (v) 黃屋村、大圍村、英龍圍、楊屋村、東頭村、上攸田村、下攸田村和山貝村的村代表均反對申請，主要理由是會破壞鄉村風水。他們亦關注保存潘屋以及對博愛醫院病人和元朗居民所造成的負面心理影響；
- (vi) 十八鄉鄉事委員會及十八鄉區居民協會反對申請，因為並無資料顯示會對社區及基建所造成的影響；以及發展會影響具歷史價值的潘屋，而有關方面並無諮詢區內人士的意見；
- (vii) 有關方面其後於二零一一年六月十七日進行諮詢，十八鄉鄉事委員會、黃屋村、大圍村、英龍圍及東頭村的村代表，以及小商新村的代表其後均沒有就擬議靈灰安置所提出反對／意見。他們亦表示已釋除在心理影響、噪音、環境及交通設施方面的疑慮。此外，楊屋村的村代表及一名個別人士不反對申請，因為申請人已作出改善，以緩解噪音及交通問題；

與住宅區不相協調

- (viii) 新時代廣場和新時代中城的業主委員會及業主反對申請，主要理由是申請地點鄰近住宅區，可能會引致空氣污染和干擾他們的生活、影響附近居民的健康，以及增加區內交通；

應另覓地點關設靈灰安置所

- (ix) 一些提意見人表示應通過擴建或重建現有靈灰安置所提供更多龕位，而一些提意見人則

建議在其他空置用地和公園闢設新靈灰安置所；

在心理、交通、環境及生態方面造成負面影響

(x) 共接獲 1 916 份內容劃一的意見，主要反對理由如下：

- 潘屋是歷史建築；
- 擬議靈灰安置所會對毗連的博愛醫院及其護理安老院的病人、病人家屬和長者造成負面心理影響；
- 擬議發展會對毗鄰住宅發展的居民造成負面心理影響，也會影響其物業的價格；
- 有關發展會對小商新村的居民和每天途經博愛交匯處的乘客造成負面心理影響；以及
- 車輛在清明節、重陽節期間於博愛交匯處輪候，會影響博愛醫院的緊急服務。

(g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由扼述如下：

- (i) 申請地點坐落在「未決定用途」地帶的範圍。該處劃為「未決定用途」地帶，是因為一些主要的交通及排水項目(包括元朗公路、西鐵及元朗排洪繞道)當時正在規劃中，並會穿越其範圍。隨着上述基建項目完成，規劃署正全面檢討「未決定用途」地帶的土地用途。在土地用途檢討完成前批准闢設擬議的靈灰安置所，會對土地用途檢討造成局限，也會損及該區整體的土地用途規劃；

- (ii) 擬議靈灰安置所會使用通往毗連的博愛醫院及其護理安老院的同一車輛通道。博愛醫院提供全日 24 小時急症服務。醫管局主要關注擬議靈灰安置所和博愛醫院共用同一通道，會令適時為傷病者(特別是危急病人)提供緊急服務的安排受到嚴重影響。醫管局相信在清明節、重陽節期間及前後限制前往靈灰安置所，也不會減少對緊急車輛可能造成的影響，因為私家車和的士會把交通分流至博愛醫院大樓，故認為擬議的交通改善計劃及交通管理措施不能接受。此外，醫管局認為擬議靈灰安置所會對病人的心理造成負面影響，並關注病人時常處於易受傷害的狀態，因而須營造全面的治療環境；
- (iii) 警務處處長反對這宗申請，並關注博愛交匯處的負荷相當大，以及只有一條通道通往擬議的靈灰安置所。通往靈灰安置所的行人通道不夠寬闊，無法疏導人流，而在清明節及重陽節期間很可能會出現嚴重交通擠塞。此外，他認為倘博愛醫院的緊急通道受阻，會不必要地阻延救護車把傷病者送往急症室。再者，申請人所建議的交通管理措施能否執行，也令人懷疑。申請人沒有說明在現行的發展管制機制下可如何實施和執行有關措施；以及
- (iv) 在城市設計及視覺影響方面，總城市規劃師／城市設計及園境對擬議靈灰安置所有保留，並擔心高 8.7 米的擬議垂直綠化牆無法有效緩減靈灰安置所所造成的視覺影響，因為從毗連的護理安老院仍可看見靈灰安置所大樓。此外，擬議靈灰安置所大樓頂部高七米的鐘樓會令不良的視覺影響加劇。

136. 馮智文先生在回應委員提出的詢問時表示，潘屋是位於私人土地上的一級歷史建築，目前空置。一名委員表示，歷史評級不會影響有關建築物的實際用途。任何重建項目如可能影

響該歷史建築，必須先諮詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見。

137. 主席問及就「未決定用途」地帶進行土地用途檢討的時間表。馮智文先生答稱「未決定用途」地帶的土地用途檢討正在進行，而該地帶受包括元朗公路、西鐵及元朗排洪繞道在內的一些基建項目影響。在進行土地用途檢討的過程中，政府部門已表示關注若干技術問題。規劃署現正積極與有關部門解決各項問題。至於檢討工作何時完成，則沒有確實的時間表。

商議部分

138. 兩名委員認為，與其他同類申請比較，申請人已設法推敲出一套發展方案，而有關方案並非完全不能接受。其中一名委員亦表示，擬議靈灰安置所用途與毗連的醫院用途並非完全不相協調。不過，該兩名委員皆關注擬議發展會對交通造成負面影響。其中一名委員詢問是否有另一條車輛通道連接擬議的靈灰安置所。馮智文先生答稱，一如圖 A-2b 所顯示，申請地點只可經由區內一條連接小商路的道路到達，而博愛醫院、小商新村及附近一些民居亦使用該道路作為通道。申請地點北面僅有一條通往西鐵線的行人通道。

139. 蕭鏡泉先生表示，一如文件第 10.1.6(c) 段所載，警務處處長備悉擬議的交通改善計劃及交通管理措施，並對申請沒有其他意見。主席表示一如文件所載，醫管局行政總裁甚為關注擬議靈灰安置所對交通造成的負面影響。

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

- (a) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來的土地用途造成不當限制；
- (b) 擬議靈灰安置所會令已超出負荷的博愛交匯處負荷更大，並危害公眾的安全。申請人亦未能證明博愛醫院的緊急服務不會受影響；

- (c) 由於擬議交通管理措施能否實施和執行實在成疑，申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准擬議發展會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面影響。

[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詢問。馮先生於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[陳仲尼先生及劉智鵬博士此時離席。]

141. 主席因有急務處理而於此時離席。副主席繼而主持會議，以處理餘下的項目。

議程項目 39

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(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)

142. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備補充資料，回應政府部門的意見。

143. 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所提交的進一步資料，而由於這是第二次延期，加上

已給予申請人合共四個月時間準備有關資料，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/274

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(「屋宇」)及提供商業配套設施(「商店及服務行業」和「食肆」)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/274 號)

144. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備補充資料，回應政府部門的意見。

145. 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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

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-KTS/566

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田元崗新村第 106 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/566 號)

簡介和提問部分

146. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——正如文件第 9 段所詳載，相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，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 段所詳載的理由，並不反對這宗申請。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年六月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括補種樹木計劃)，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須根據集體牌照機制(涵蓋面積在 12 平方米內的用地)向地政總署申請許可，以便興建和設置該組合式變電站。為進行擬議工程，申請人亦須向地政總署申請「挖掘准許證」。除非已獲發相關文件及許可，並已繳付訂明費用，否則不得展開任何工程；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網。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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行提供排水設施，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展不應阻礙地面水流或對毗鄰地區及現有排水設施造成任何負面的排水影響。申請人倘要在其地段的範圍外進行任何工程，亦須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及徵求有關擁有人的同意；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時申請地點有一條直徑 50 毫米的水管。申請人須確保擬議發展不會影響該水管。此外，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (e) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織表示，倘能遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的負面影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在組合式變電站啓用後，實施這個工程項目的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力裝置的實際情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引；

- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須根據《土木工程一般規格》(土木工程拓展署二零零六年版或修訂版或更新版)第 6 條所訂的規格和標準，以良好物料回填擬議壕坑／井槽。申請人／公用事業機構亦須遵守路政署和土木工程拓展署聯合公布的「有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引」所載關於挖掘壕坑的良好技術指引；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《二零一一年建築物消防安全守則》D 部第 6 條所訂標準。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/637 在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 153 號、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)及毗連政府土地進行臨時郊野學習／教育／遊客中心及自然農莊用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/637 號)

150. 秘書報告說，小組委員會於二零一二年二月二十四日按申請人提出的要求，決定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，處理相關政府部門提出的意見。申請人於二零一二年五月四日提交了進一步資料，而這宗申請定於今次會議由小組委員會考慮。

151. 秘書表示根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。從二零零二年拍攝的航攝照片可見，申請地點當時被植物覆蓋。不過，從二零零三年、二零零九年和二零一一年拍攝

的航攝照片以及最近進行的實地視察明顯可見，申請地點已局部進行平整和鋪築地面，而該處的植物大部分已被清除。

152. 秘書繼續表示，城規會於二零一一年六月二十四日考慮城規會文件第 8843 號「對付『先破壞、後建設』手法的擬議措施」時同意，不能助長人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展；如要調查有關情況，可延期就有關的規劃申請作出決定。申請地點可能涉及於提出申請前進行的違例地盤平整工程。此等做法有違城規會為杜絕「先破壞、後建設」活動而於二零一一年七月公布的措施。為了有更多時間進行調查，蒐集更多有關在申請地點進行違例地盤平整工程的資料，規劃署要求延期兩個月就這宗申請作出決定，以確定申請是否涉及違例地盤平整工程，並可能因此濫用規劃申請程序。

153. 經商議後，小組委員會決定按規劃署提出的要求，延期對申請作出決定。小組委員會亦同意應在兩個月內把經調查的申請提交給其考慮。

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-SK/169 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 1285 號餘段(部分)及第 1286 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(園藝及室內設計樣版展示)連辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/169 號)

簡介和提問部分

154. 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) 經營臨時商店及服務行業(園藝及室內設計樣版展示)連辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲八鄉上村一個祖的一羣持份者所提交的公眾意見，表示反對申請。提意見人表示，有關土地屬其祖所有，但有人在未經祖所有持份者的同意下，在該處非法進行填土和搭建違例構築物。他們認為批准申請會為非法填土和違例建築工程立下不良先例。另外，元朗民政事務專員亦接獲區內人士就申請提交的一份意見，而城規會亦接獲該份意見，並將之視作在法定公布期內就申請接獲的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為基於文件第 11 段所詳載的理由，相關臨時用途可予容忍三年。對於公眾人士就於申請地點上非法進行填土和違例建築工程提出的反對，先前涉及填土的違例發展其後發現已經中止。屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上也不反對所申請的用途，並表示會按該署現行的政策採取執行管制行動，以清除違例建築工程。此外，會告知申請人與申請地點的相關擁有人解決涉及發展的土地問題。

155. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年六月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點的露天地方用作貯物用途；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行修理、拆卸或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，均不得於申請地點上停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，由申請地點往錦上路的車輛不得向右轉；
- (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十五日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 關於上文(e)項條件，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月十五日或之前)關設車輛進出通道，而有關通道須符合路政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十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 關於上文(g)項條件，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月十五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況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十五日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 關於上文(i)項條件，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月十五日或之前)關設排水設施，而有關設施須符合渠務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(即在二零一二年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 關於上文(k)項條件，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況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)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；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

157. 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) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人須向地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從錦上路經政府土地前往。地政處不會

為有關政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。由於第 114 約地段第 1286 號餘段是祖／堂物業，申請人須先取得民政事務總署元朗民政事務專員的同意，地政處始可向註冊擁有人發出短期豁免書，以批准搭建構築物作申請用途；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即須建造一條連接申請地點與公共道路的正式車輛通道／車輛進出通道，並負責相關的維修保養工程。申請地點可經一塊並非由運輸署管理的狹長土地接駁至公共道路網。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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自費建造車輛進出通道，而有關通道須符合相關政府部門的要求。按照路政署製備的標準圖則，車輛進出通道的闊道須與錦上路行人路相同。申請人在由路政署維修保養的公共道路／行人路展開掘路工程前，須向該署的新界西區域組取得掘路許可證。申請人須確定在車輛進出通道位置的公用設施可承受建築工程車輛的負荷，並確保從申請地點流出的地面水不會經擬議車輛進出通道排往公共道路／行人路的路面。此外，路政署並不／不會負責維修保養連接申請地點與錦上路的車輛通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即須遵行最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取必要的措施，避免於作業時破壞附近的樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即該署正更換和修復沿申請地點南面界線的兩條現有總水管。申請人須就受影響總水管的棄用安排和水務工程時間表與該署的顧問工程管理部聯絡；

- (i) 留意文件附錄 III 所載消防處處長就制定消防裝置建議的規定提出的意見。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，即沒有記錄顯示建築事務監督曾批准於申請地點上搭建現有構築物。倘現有構築物是在未經屋宇署批准的情況下於已批租土地上搭建，則根據《建築物條例》便屬於違例構築物，不應指定作根據有關規劃申請獲批准的用途。在申請地點進行任何新建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬於違例建築工程。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清除有關違例建築物。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》的建築工程。用作辦公室／貨倉／洗手間的臨時構築物／貨櫃視爲臨時建築物，須受《建築物條例》管制。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》指明的高壓架空電纜(即輸電電壓在 132 千伏及以上)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改移地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使

之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 44

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)

158. 秘書報告，這宗申請已延期三次，在對上一次延期期間，申請人於二零一二年三月六日、二零一二年三月十三日及二零一二年四月二十日提交補充資料，包括交通噪音評估報告，以回應相關部門的意見。秘書報告，申請人的代表於二零一二年六月八日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備補充資料，以回應環境保護署於二零一二年五月三十一日就附近的廢紙回收廠所引致的交通噪音，以及工業與住宅用途為鄰所產生的問題而提出的意見。

159. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於今次已是第四次延期，而小組委員會亦已批准延期共七個月，因此，今次是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/566 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/566 號)

簡介和提問部分

160. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點東鄰及附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但擬議發展涉及貯物用途，物品主要存放在密封的貨倉內，而且該署在過去三年並無收到有關申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶

條件，限制申請地點的作業時間、禁止在申請地點露天存放物品及進行工場活動，以及限制使用重型貨車。

161. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，至二零一五年六月十五日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方貯存任何物品；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清潔及其他工場活動；
- (e) 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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年九月十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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十五日或之前)，提交和落實美化環境建議，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一二年九月十五日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關落實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未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；
- (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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

163. 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) 批予較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 如規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，則再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 119 約地段第 1241 號受短期豁免書編號 3193 涵蓋。該豁免書准許使用有關土地作貨倉連附屬辦公室用途，但規定覆蓋面積不得超過 649.33 平方米，而高度不得超過地面水平之上 6.3 米。有關地段的擁有人

須向元朗地政處提出申請，為擬於申請地點新搭建／過大的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可從一條由公庵路伸延出來的非正式鄉村路徑前往，該路徑位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會就該路徑進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即須查核現有路徑的闊度是否足以讓長 11 米的貨車使用。此外，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關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，即該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木十分接近有關的構築物，很大可能會受擬議結構改動／拆卸／建造工程影響，因此，申請人須提交保護樹木措施。此外，如涉及砍伐樹木，申請人須提交補種樹木及美化環境建議。另外，已提交的美化環境建議上所示的現有樹木位置與實地視察時的實際情況不吻合。最新的園境設計圖須顯示現有樹木的實際位置；
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成裝置／保養／改裝／修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證

書 (FS251)，並須把證書副本送交消防處處長審閱；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物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屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人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許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作該署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。擬議的新貨倉連附屬辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。根據《建築物條例》，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。此外，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。根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段釐定；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有任何地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/574 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗山下村第 121 約地段第 1526 號(部分)、
第 1528 號餘段(部分)、第 1529 號餘段(部
分)、第 1531 號(部分)、第 1532 號(部分)、
第 1533 號(部分)及毗連政府土地
關設臨時社區可循環再造物料回收中心
(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/574 號)

簡介和提問部分

164. 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) 關設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)，為期三年；
- (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，因為申請地點的東北面、南面及附近均有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到四份公眾意見書，分別由屏山維新堂代表、唐人新村村代表及當地居民提交。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議發展項目會造成塵埃、臭味、噪音滋擾及水質污染等環境影響，並會構成火警危險，此外，也違反規劃意向及涉及非法佔用私人土地；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。這項發展與分散於附近地區(特別是東北面及南面)已規劃的住宅用途及現有的住用構築物並不協調。申請書內亦無提出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) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是環保署署長對這宗申請有負面意見，認為這項發展會對環境造成滋擾，影響附近的易受影響住宅用途(最接近者位於申請地點東北面約 20 米的地方)，而且區內人士亦提出反對。此外，申請人沒有在申請書內附上任何技術評估報告／建議，以證明擬議的這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
 - (iii) 雖然申請地點及同一「住宅(丁類)」地帶內曾分別有 1 宗和 10 宗擬作臨時露天貯物用途的同類申請先前獲小組委員會批准，或獲城規會覆核後批准，但該等申請全都是在二零零二年之前獲批准的，當時還未頒布城規會規劃指引編號 13D。自涵蓋 4 類地區的土地分類制度生效後，凡申請地點位於第 3 類地區而先前未曾獲批給規劃許可的，有關申請一般都不獲從優考慮。因此，若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請擴散入「住宅(丁類)」地帶內，導致附近環境的質素下降。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內亦無提出有力的規劃理據以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請書內未附任何相關的技術評估報告，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士提出反對。再者，這項發展與附近地區現有及已規劃的住宅用途並不協調；以及
- (c) 若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

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-TYST/593 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1160 號、第 1161 號、第 1163 號 B 分段(部分)、第 1164 號餘段(部分)、第 1174 號及第 1175 號臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/593 號)

簡介和提問部分

167. 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) 擬臨時露天存放建築材料及機械，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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。第一名提意見人關注進出申請地點的重型貨車會造成污染，對區內的居民帶來安全問題。第二名提意見人是一名元朗區議員，該議員反對這宗申請，理由是申請人沒有履行先前那宗申請的規劃許可所附帶的條件，而且重型貨車會對附近的居民構成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。關於環保署署長的意見，在過去三年並無收到有關環境方面的投訴，而且申請人亦提出不會於晚上六時至早上九時這個夜間時分及星期日及公眾假期作業。為了解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止進行工場活動，以及規定維修保養邊界圍欄。至於公眾提出的意見，申請人表示他需要使用重型貨車作業，申請地點內會有足夠空間讓車輛裝卸物料和迴轉。由於申請地點與公庵路相距不遠，有關用途對交通的影響極微。此外，亦建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以緩減可能對環境造成的影響，並且設定較短的附帶條件履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

168. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 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，至二零一五年六月十五日止，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，不得於晚上六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、修理、清潔或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年九月十五日或之前)，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十五日或之前)，提交並落實美化環境和保護樹木的建議，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；
- (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二十七日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號)，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十五日或之前)，提交並落實消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；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(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。

170. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了能監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把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。此外，申請地點須經一條非正式鄉村路徑前往，該路徑由公庵路伸延出來，位於政府土地和其他私人土地上。元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。該塊政府土地有部分已暫時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目 4368DS(是 4235DS 號工務計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)一元朗南分支污水管」工程；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理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，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見詳載於文件附錄 V。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(消防表格第 251 號)，以供批核。

申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點現有那些構築物。如現有那些在已批租土地上的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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的任何用途。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作該署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。申請人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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。用作辦公室／守衛室／貯物室的貨櫃及臨時構築物均屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》，申請人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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或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／或架空電纜)。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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/594 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 334 號(部分)作臨時露天存放建築材料用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/434)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/594 號)

簡介和提問部分

171. 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) 為作臨時露天存放建築材料用途(申請編號 A/YL-TYST/434)的規劃許可(有效期至二零一二年六月十九日止)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。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北面和沿山下路通往申請地點的接駁路徑有易受影響的住宅構築物，預計會受到環境滋擾。其他政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布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；禁止進行修理、拆卸及工場活動；以及限制所使用的車輛種類。

172. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

173. 一名委員備悉文件第 11 頁第 13.2 段的擬議規劃許可附帶條件(h)項出現手民之誤，有關部分應修訂為「(即在二零一三年三月十九日或之前).....，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求」。

174. 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，不得於晚上八時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車及拖頭／拖架不得在申請地點運作；
- (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/434 而落實的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年十二月十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的

記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在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；
- (h) 就上文(g)項而言，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)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一二年八月一日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (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)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；
- (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(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

175. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即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；
- (e) 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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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；

- (g) 留意消防處處長有關制定消防裝置建議的規定(載於文件附錄 VI)。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。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；
- (h) 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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。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
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點範圍內及附近有低壓和高壓(11 千伏)地下電纜，並有低壓／11 千伏杆上變壓器。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》。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭

建任何構築物前，須徵詢中電的意見，倘有必要，應要求中電把供電電纜移離擬議構築物的附近範圍。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

議程項目 49

其他事項

176. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。