

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年十二月七日下午二時三十分舉行的
第 478 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

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
陸永昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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

盧偉國博士

鄒桂昌教授

符展成先生

李美辰女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

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十一月二十三日
第 477 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」)二零一二年十一月二十三日第 477 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

[沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士此時獲邀到席上。]

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-KTS/5 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTS/12》，把上水坑頭大布
第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段
及第 1126 號和第 94 約地段第 343 號餘段、
第 344A 號 1 分段餘段(部分)、
第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、
第 407 號 A 分段餘段、
第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、
第 408 號 A 分段餘段、
第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、
第 408 號 D 分段第 1 小分段、
第 408 號餘段及第 408 號 D 分段餘段

由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/5B 號)

3. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉他已就未能出席會議致歉。

4. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 錢敏儀女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

5. 以下申請人的代表此時獲邀到席上：

謝禮斌先生
寶力勤先生
陳伯勤先生
陳聚文先生
林澤仁先生
李子軒先生
許子聰先生

6. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

7. 錢敏儀女士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：

建議

- (a) 申請人提議把面積約為 1.77 公頃而在《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》上劃為「康樂」地帶的申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行擬議住宅發展項目，興建 30 幢獨立

屋宇(最高地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為三層(包括停車間))；

背景

- (b) 申請地點原先在一九九一年七月十二日刊憲的《古洞南發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KTS/1》上指定為「非指定用途」地區。申請地點鄰近香港高爾夫球會，其後於一九九四年六月三日刊憲的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/1》上由「非指定用途」地區改劃為「康樂」地帶，以預留土地作康樂用途。當局的意向是把該區改作動態康樂場地或體育訓練場地。此後，該處便一直劃作「康樂」地帶，界線也沒有改變；
- (c) 先前沒有改劃用途地帶的要求／12A 條申請涉及申請地點，不過，該處曾涉及三宗由同一名申請人提交的第 16 條申請(A/NE-KTS/164、178 及 221)。編號 A/NE-KTS/164 的申請涉及臨時露天存放建築材料及貨櫃，為期三年；編號 A/NE-KTS/178 的申請涉及發展包括 18 幢兩層高(6 米)的屋宇連附屬康樂及消閒設施的住宅項目；編號 A/NE-KTS/221 的申請則涉及闢設康樂及消閒設施及低矮住宅項目(14 幢兩層高(6 米)的屋宇)。該三宗申請分別於二零零二年、二零零四年及二零零六年被小組委員會拒絕；

政府部門的意見

- (d) 運輸署不反對這宗申請，並表示申請人須於詳細設計階段提交有關出入口、項目內部交通安排及在坑頭路加設行人徑的資料；
- (e) 環境保護署不反對這宗申請，並表示現有的公共污水收集系統足以處理擬議發展項目的污水。申請人須於詳細設計階段提交詳細的排污建議及噪音影響評估報告；

- (f) 漁農自然護理署對這宗申請沒有很大意見，並認為應盡量保留申請地點內的成齡樹，申請人亦應避免對申請地點東北部以外的水道造成任何負面影響；
- (g) 總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及園境的角度考慮，並不反對這宗申請。他表示擬議的低矮和低密度住宅發展項目與附近的鄉郊環境並非不協調。申請人提交第 16 條規劃申請時，須提交詳細的園境及保護樹木建議；
- (h) 其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

區內人士的意見

- (i) 北區民政事務專員曾諮詢區內相關人士。上水區鄉事委員會主席、Goodwood Park 客戶服務中心代表及尼斯花園業主立案法團主席對這宗申請沒有意見。不過，北區區議會副主席、坑頭兩名原居民代表和一名居民代表，以及欣翠豪園、嘉芙花園和富有門業主立案法團的主席則反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目與附近的鄉郊土地的用途和環境不協調，申請人亦未有提交視覺影響評估報告；沒有足夠的景觀緩衝區及綠化設施，申請人所提出有關在申請地點外種樹以作補償的建議亦不可行；擬議的住宅發展項目會令坑頭路、金坑路及區內的交通情況惡化，但申請人沒有提交交通影響評估報告；擬議的發展項目會導致水質、空氣及噪音污染問題，但申請人沒有提交環境影響評估報告和紓緩設施建議；擬議的發展項目會污染附近的河流，破壞生態環境；坑頭村車輛通道沿路沒有足夠的排水設施，擬議的發展項目會令該村出現嚴重水浸；以及預留供原居民發展的土地會減少；

公眾的意見

- (j) 在法定公布期內，當局收到五份來自北區區議會及市民的公眾意見書，其中一份表示「沒有意見」，另外四份則反對這宗申請，反對的理由包括應保留「康樂」地帶，因為發展擬議的大型住宅項目只為

賺取更多金錢；擬議的住宅發展項目會令坑頭路的交通情況惡化；鄉郊、天然及生態環境會被破壞；坑頭路沿路沒有足夠的排水設施，擬議的住宅發展會引致嚴重水浸；預留供原居民發展的土地會減少；以及建築工程會騷擾居民；

[霍偉棟博士此時到席。]

規劃署的意見

(k) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 12 段，當中要點列述如下：

- (i) 申請地點是廣大的「康樂」地帶的一部分，發展項目主要是低矮和低密度的住宅。北面較遠處過了粉嶺公路是「新界東北新發展區規劃及工程研究」提出要發展的古洞北新發展區，會發展成為多元化發展中心，提供中至高密度的公共及私營房屋及就業機會。粉嶺公路／金坑路以南及坑頭路以東的「康樂」地帶，則已確定為具潛力發展區，適合發展低密度私營住宅項目並關設相關的政府、機構或社區及配套設施。有關古洞南具潛力發展區的規劃及工程研究快將於二零一二年十二月展開；
- (ii) 位於坑頭路申請地點附近曾有兩宗改劃用途地帶的申請(編號 Y/NE-KTS/3 及 4)，該兩宗申請提出發展低矮和低密度住宅項目，分別於二零一一年九月二十三日及二零一二年十月十九日獲小組委員會批准；
- (iii) 申請地點所在的「康樂」地帶總面積為 8.55 公頃，主要為私人土地(約 89.4%)，現時用作多項用途，包括東部及北部的低矮住用構築物和村屋，以及西部的露天貯物場、工場和貨倉。由於大部分的土地均屬私人所有，所以該「康樂」地帶的規劃意向只能通過私營界別參與方能落實。不過，從未有人提交

過康樂發展建議。由於申請地點的環境及情況不斷轉變，現時不失為檢討該區長遠的規劃意向的良機；

- (iv) 申請人提議把該「康樂」地帶的東北部(約 1.77 公頃)改劃為「綜合發現區」地帶，以便發展低矮及低密度住宅項目(最高地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為三層(包括停車間))。除了西南面一些露天貯物場、臨時工場及貨倉外，附近的用途主要是低矮和低密度的村屋及住用構築物，擬發展的住宅項目與這些用途協調。此外，擬議的發展密度與申請地點附近現有的住宅(例如北面劃為「住宅(丙類)2」地帶的 Goodwood Park 和天巒、位於「住宅(丙類)1」地帶的嘉麗山莊(最高地積比率為 0.43 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為三層(12.05 米))，以及該兩宗獲批准的改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-KTS/3 和 Y/NE-KTS/4)所涉項目的發展密度亦相若；
- (v) 申請地點一帶饒具鄉郊特色，四周混雜低矮的村屋／住用構築物、露天貯物場及貨倉用途，擬議的住宅用途及發展密度與此地區特色配合。從視覺及景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這宗申請所提出的改劃用途地帶建議可以接受；
- (vi) 申請人提交了交通影響評估報告、環境評估報告、排水評估報告及排污評估報告，以支持其改劃用途地帶的申請。政府部門對改劃用途地帶的建議原則上並無反對或負面意見，他們提出的相關技術問題可在詳細設計階段處理。根據對「綜合發展區」地帶內發展項目的規定，申請人須就其擬議住宅發展項目提交總綱發展藍圖、園境設計總圖及其他技術評估報告予當局作進一步考慮；

[劉志鵬博士此時到席。]

(vii) 雖然有區內人士及公眾意見基於土地用途的協調、交通、渠務、環境、生態、景觀及視覺問題等主要理由反對這宗申請，但申請人已解決這些問題。至於供小型屋宇發展的土地會減少的問題，由於申請地點完全位於坑頭村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且申請人是申請地點的唯一擁有人，所以把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，不會影響坑頭村可供發展小型屋宇的土地供應；以及

(viii) 規劃署認為把申請地點由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶的建議原則上可以接受。不過，由於申請地點是一個較大的「康樂」地帶(約 8.55 公頃)的一部分，因此檢討整個「康樂」地帶的長遠土地用途會更為恰當。考慮到附近地區現有的土地用途及可能會出現的發展項目，以及本港對房屋用地的需求，或可把該「康樂」地帶餘下部分改劃作低密度住宅用途，以善用有限的土地資源。倘小組委員會同意現在這宗申請，規劃署會就整個「康樂」地帶進行詳細的土地用途檢討，然後把檢討結果提交小組委員會考慮。

8. 寶力勤先生應主席的邀請陳述時表示沒有補充，因為規劃署的陳述已很詳盡，而且政府部門亦不反對這宗改劃用途地帶的申請。

9. 一名委員留意到該「康樂」地帶內有大量私人土地，遂詢問規劃署有否考慮該區對康樂設施的需求，以及現在這宗改劃用途地帶申請對區內康樂設施供應的影響。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應說，自一九九四年劃設該「康樂」地帶以來，當局從未收到任何在該地帶發展康樂用途的建議，只會收到兩份主要關於發展住宅的建議書。由於該「康樂」地帶的土地主要屬私人所有，其規劃意向能否落實要視乎市場而

定。古洞南附近已有雙魚河鄉村會所及香港高爾夫球會等康樂設施。除了該「康樂」地帶，分區計劃大綱圖內尚有其他地方劃為「康樂」地帶，包括南面一幅約七公頃的用地，該處自一九九四年劃為「康樂」地帶以來，從未曾收到任何發展康樂用途的建議。基於附近都是一些低矮的發展項目，該「康樂」地帶有潛力發展低矮住宅。規劃署及相關的政府部門原則上不反對這宗申請。至於該「康樂」地帶餘下的部分，規劃署會進行土地用途檢討，以確定該處的土地可劃作哪些合適的用途。

10. 胡女士回應主席的詢問時提到文件的圖 Z-2b，她指出申請地點東南邊界旁邊的屋宇是村屋，西南面 13 幢小型屋宇是根據獲批准的編號 A/NE-KTS/80 的申請而興建，而在南面較遠處則是坑頭村。主席繼而詢問檢討該「康樂」地帶土地用途的時間表。胡女士說會盡快進行有關的檢討。

11. 一名委員詢問附近地區的住宅項目是否主要是獨立屋，以及申請人有否考慮在申請地點興建分層住宅大廈，而不興建獨立屋，以增加單位數目。胡女士回應說，該區的屋宇主要是低矮的獨立或半獨立屋，甚少分層住宅大廈。寶力勤先生表示申請人的建議是興建三層高的獨立屋連花園，以期與該區的鄉郊特色協調一致，並無計劃興建分層住宅大廈。寶力勤先生回應同一名委員的詢問時說，考慮到附近地區發展項目的性質、對基礎設施的需求及區內其他「綜合發展區」地帶的發展參數，申請人無意以高於 0.4 倍這個地積比率及高於三層這個建築物高度的發展密度來發展該幅土地。

12. 另一名委員問到進行發展項目的時間表。寶力勤先生回應說，考慮到由修訂分區計劃大綱圖和土地契約以及批出建築圖則至最後進行建築工程所需的時間，他預定發展項目於二零一六年完成。

13. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知他們，申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後進一步商議有關的申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

14. 一名委員支持這宗申請，並贊同規劃署檢討該「康樂」地帶的建議，理由是自劃設該「康樂」地帶以來，當局從未收到任何在該地帶發展康樂用途的建議。由於現時房屋用地供應短缺，該名委員認為土地用途檢討應檢視能否增加地積比率及建築物高度。

15. 另一名委員也不反對這宗申請，但認為雖然有需要增加住宅供應，但有關的土地用途檢討應考慮該區現時的特色，審慎研究適合該區的發展密度。主席表示，規劃署檢討該地帶的土地用途時，應通盤考慮，既要參考附近地區的發展密度，也要顧及該區基礎設施的承受力。

16. 另一名委員對這宗申請表示支持，認為按建議興建低矮的住宅，可令該區煥然一新。主席表示規劃署應加快進行土地用途檢討，以助盡快增加住屋用地的供應。

17. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，以及規劃署應全面檢討整個「康樂」地帶。有關分區計劃大綱圖的修訂建議應提交小組委員會，待小組委員會批准後再根據《城市規劃條例》刊憲。

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/23 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的西貢清水灣第 238 約地段第 501 號及增批部分略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/23 號)

18. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十三日要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應公眾及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

19. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/56 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的西貢響鐘第 214 約地段第 26 號 B 分段、第 28 號餘段、第 29 號餘段、第 40 號、第 41 號餘段、第 785 號及第 787 號闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/56 號)

20. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉他已就未能出席會議致歉。

21. 秘書報告在會議前收到西貢區議員方國珊女士提交的一封請願信，該信已呈上會議，供委員參閱。方議員信中表示反對這宗申請，因為擬闢設的靈灰安置所接近住宅發展項目，會對交通造成負面影響。

22. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，以回應部門提出的意見。

23. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生，以及水務署工程師／新界東區(供應及保養 1)廖展浩先生、工程師／策劃 1 施健力先生、水務化驗師／水源管理 2 蘇麗華女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

[公開會議]

檢討《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上山寮村的「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/12 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片簡介檢討結果，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 一九九零年，汀角中期發展審批地區圖首次加入了山寮村的「鄉村式發展」地帶，及至一九九一年，汀角發展審批地區草圖把該地帶由 1 524 平方米擴大至 5 164 平方米。其後，首份汀角分區計劃大綱圖亦加入了該地帶，而該地帶自此亦維持不變。規劃署曾先後在二零零零年一月八日及二零零四年二月十三日兩次向小組委員會提交關於擴大該「鄉村式發展」地帶的建議。第一次提交的建議，因為要解決與集水區有關的問題，小組委員會決定延期考慮。第二次提交的建議，小組委員會則同意可作為與相關的政府部門及山寮村民磋商的基礎。雖然當時有關的建議經進一步修訂後得到相關的政府部門接受，但山寮原居民代表拒絕接受修訂後的建議；
- (b) 山寮原居民代表亦曾兩次向小組委員會提出改劃用途地帶的申請(編號 Z/NE-TK/7 及 13)，一次要求

把約 0.58 公頃的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，另一次則要求把約 3.66 公頃的土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。小組委員會分別於二零零四年二月十三日及二零零九年一月二十三日決定不同意有關的建議，部分原因包括該「農業」地帶內的土地適合復耕；該「綠化地帶」有林地及河溪，按建議把「鄉村式發展」地帶擴大至該「綠化地帶」，會影響生態，但有關的建議沒有提出方法處理；申請人沒有提供足夠資料，從水質、景觀、農業和自然保育規劃、土力安全的角度，證明改劃用途地帶的建議可以接受；

- (c) 二零一零年十一月十九日，城規會考慮編號 A/NE-TK/301 關於在山寮興建小型屋宇的申請時，得知該區的「鄉村式發展」地帶可用作興建小型屋宇的土地供不應求，遂要求規劃署檢討該區「鄉村式發展」地帶的範圍；

[陳漢雲教授此時到席。]

山寮地區

- (d) 山寮地區位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，富鄉郊特色，西部有一座祠堂和一些破落的構築物。該區中部地勢平坦，主要為長有雜草的荒廢農地。環繞着中部的是八仙嶺郊野公園山腳的連綿林地。區內有兩條河，從北面的山嶺流向南部，再入東面的集水區；

發展限制

- (e) 該區位於上下段間接集水區，所有擬議的發展項目都要接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而東南部位於下段間接集水區，更接近入水口，在該處進行的發展會更易影響集水區的淡水資源，造成污染的風險更高。因此，水務署不會接受任何把「鄉村式發展」地帶擴展至下段間接集水區的建議；

- (f) 該區西北面有兩幅已登記的斜坡。如所作的發展會影響該兩幅斜坡或受其影響，必須諮詢土木工程拓展署土力工程處；

小型屋宇用地的供求情況

- (g) 山寮村對小型屋宇的需求殷切，截止二零一二年十一月止，該村尚未處理的小型屋宇申請有 39 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量亦已由二零零六年的 19 幢增加至二零一二年的 250 幢。按規劃署的最新估計，該村「鄉村式發展」地帶約有 0.41 公頃(或等同約 16 幅小型屋宇用地)可供使用，但未來興建 289 幢小型屋宇需要約 7.23 公頃土地，因此，該地帶的土地不足以應付所需；

情況的變化

- (h) 為山寮村「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇而計劃鋪設的污水收集系統，其工程項目於二零零八年十一月刊憲。該系統的擴展工程在二零一一年展開，計劃於二零一三年年底完成。待該公共污水收集系統建成，便是時候擴大山寮村的「鄉村式發展」地帶，以應付該村對小型屋宇的需求；

土地用途建議

- (i) 擴大「鄉村式發展」地帶的建議要符合的其中一個原則，就是任何發展都不得影響或越進斜坡、林地和河道，以確保對現有天然環境的影響能減至最少。此外，擬議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍也應有限制，不至損及現有的天然地貌和鄉郊環境，或不至令水資源受廢物和污染物所污染；
- (j) 規劃署考慮過有關地點的現況、地形、土地類別、可獲批准進行的發展、基建的負荷能力、小型屋宇用地的供求及各相關政府部門的意見後，建議對分區計劃大綱圖作出以下修訂：

把「農業」地帶和「綠化地帶」改劃作「鄉村式發展」地帶

- (i) 把貼近現時「鄉村式發展」地帶周圍的約 1.03 公頃土地由「農業」地帶和「綠化地帶」土地改劃為「鄉村式發展」地帶。這些在祠堂旁邊的地方(文件中圖 8 所示的 A 區及 B 區)主要是平坦的荒廢農地，有一些破敗的舊住用構築物，適合作鄉村式發展，與現時的景觀特色與鄉郊環境亦協調。擴大後的山寮「鄉村式發展」地帶佔地約 1.45 公頃(或等同約 58 幅小型屋宇用地)，西面和南面有一條行人徑作界線，亦有部分範圍以上下段間接集水區之間的分界線為界。待鋪設了所計劃的公共污水收集系統後，區內的鄉村發展項目將可接駁到該系統；
- (ii) 雖然擬議的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以用來興建預計未來 10 年所需要的 250 幢小型屋宇，但已足以用來興建目前尚未處理的申請所涉及的 39 幢小型屋宇。規劃署認為逐步增加預留作小型屋宇發展的土地，才是恰當的做法。至於在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的申請，當局仍會根據「臨時準則」，按個別情況予以考慮；

[馬詠璋女士此時離席。]

把「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶改劃為「綠化地帶」

- (iii) 建議把現時「鄉村式發展」地帶的西北部改劃為「綠化地帶」(約 0.1 公頃)，以及把位於現時「鄉村式發展」地帶西北面和一條區內路徑以南合共兩幅土地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」(約 0.21 公頃)。這三個地方(文件中圖 8 所示的 C 區及 D 區)都位於山坡下段的沖蝕帶及長滿成齡樹木的林地邊陲。把這些地方改劃為「綠化地帶」是爲了

確保對目前景觀質素所造成的影響減至最少，並加強土力安全；

- (k) 規劃署已諮詢各相關的政府部門。環保署表示，只要日後興建的小型屋宇能接駁已計劃鋪設的污水收集系統，該署便不反對這項改劃用途地帶的建議。水務署則關注小型屋宇的入伙時間，以及怎樣確保小型屋宇妥善接駁公共污水收集系統和執行的方法／途徑。漁護署基於有關的「農業」地帶復耕潛力高，不支持這項建議；
- (l) 由於山寮的公共污水收集系統預定於二零一三年年底鋪設完成，加上大埔地政專員表示會在發給那些提出在集水區內發展小型屋宇的申請的建議書中加入附帶條件，規定有關的小型屋宇須接駁公共污水收集系統，所以應該足以解決水務署所關注的問題。至於漁護署所提出的問題，須留意的一點是，山寮「鄉村範圍」內的農地已荒廢多年；以及
- (m) 倘小組委員會同意有關的改劃用途地帶建議，規劃署便會在汀角分區計劃大綱圖加入有關的建議，然後把修訂建議提交大埔區議會和大埔鄉事委員會進行諮詢。

25. 一名委員問到，計劃鋪設的公共污水收集系統是否足以應付按建議擴大後的「鄉村式發展」地帶的污水。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回答說，山寮目前並沒有發展項目，而擬議的「鄉村式發展」地帶可興建約 58 幢小型屋宇。該公共污水收集系統是為山寮已計劃的鄉村發展而設計，故應有足夠能力應付所需。關於這方面，規劃署已諮詢渠務署，該署不反對擴大「鄉村式發展」地帶的建議。

26. 胡潔貞女士回應一名委員的查詢時表示，雖然山寮現時沒有人居住，但根據大埔地政專員的資料，目前該村尚有 39 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計該村未來 10 年所需要的小型屋宇為 250 幢。擬議的「鄉村式發展」地帶是因應山寮未來的需要而劃。胡女士在回應這名委員另一查詢時指出，現時「鄉村式發展」地帶內有約 0.51 公頃土地，扣除約 0.1 公頃

的斜坡後，有約 0.41 公頃土地可供興建約 16 幢小型屋宇。「鄉村式發展」地帶擴大後，將有約 1.45 公頃土地可用於興建 58 幢小型屋宇。雖然城規會已批准了幾宗小型屋宇申請，但由於排污網絡還沒有鋪設好，區內仍未興建任何小型屋宇。

27. 主席詢問上段間接集水區和下段間接集水區的分別。水務署工程師／新界東區(供應及保養 1)廖展浩先生答稱，上下段間接集水區的分界線距離引水道或入水口約 250 米。由於下段間接集水區內的發展項目會比較接近入水口，污染水資源的風險較高，所以下段間接集水區的發展限制會更嚴格。主席亦詢問入水口的位置。廖先生指入水口位於上下段間接集水區分界線東南面約 250 米之處。他亦確認水務署不支持把「鄉村式發展」地帶擴展至下段間接集水區。在下段間接集水區內的小型屋宇申請，會逐一按情況評估。

28. 胡潔貞女士回應主席的查詢時指出，在「鄉村式發展」地帶西北面那些屬「鄉村範圍」的受干擾土地並不在汀角分區計劃大綱圖的範圍內。雖然「鄉村式發展」地帶按計劃擴大後，不足以應付預計未來 10 年的小型屋宇需求，但已足夠興建尚未處理的申請所涉及的 39 幢小型屋宇和應付短期需求。當局會監察小型屋宇的長遠需求，若有需要，會檢討「鄉村式發展」地帶的規劃。在過渡期內，要在「鄉村式發展」地帶以外興建小型屋宇，可提出第 16 條規劃申請，城規會將會逐一按情況考慮。

29. 一名委員認為，即使不建議擴大「鄉村式發展」地帶，也可按「臨時準則」考慮小型屋宇申請，假如擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集網絡，可以從優考慮。這名委員又問，「鄉村式發展」地帶擴大後，興建小型屋宇是否仍須申請。主席表示，在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇是經常准許的，無須提出規劃申請，但仍須向地政總署申請。

30. 基於香港由內地供水，一名委員查詢本地水資源在應付香港用水需求方面所佔的比重。廖先生回答說，香港所用的水約有 20% 至 30% 由本地水塘供應。

31. 由於根據建議，「鄉村式發展」地帶會擴大三倍，一名委員對有關建議有所保留。這名委員認為，在小型屋宇政策完

成檢討前，城規會不應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。主席回應說，檢討小型屋宇政策不屬於城規會的職權範圍，但城規會有責任根據現行的小型屋宇政策規劃小型屋宇的發展，由於山寮土地短缺，不足以應付小型屋宇需求，城規會有需要擴大「鄉村式發展」地帶以應村民所需。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對山寮「鄉村式發展」地帶所作檢討的結果；
以及
- (b) 同意文件第 7.3 段和 7.4 段所述的改劃用途地帶建議，並同意在提交已加入有關建議的汀角分區計劃大綱圖擬議修訂予小組委員會考慮前，須就有關建議諮詢大埔區議會和大埔鄉事委員會。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士，以及水務署工程師／新界東區(供應及保養 1)廖展浩先生、工程師／策劃 1 施健力先生、水務化驗師／水源管理 2 蘇麗華女士出席會議，解答委員的提問。胡女士、廖先生、施先生及蘇女士此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士及吳育民先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/5 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約海下村
第 283 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/5 號)

A/DPA/NE-HH/6 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約海下村
第 283 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/6 號)

33. 鑑於這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點相鄰，委員同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生借助實物投影機簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 背景方面，有數宗申請因要待行政長官會同行政會議就海下發展審批地區草圖的申述作出決定而獲城規會延期考慮，而這兩宗申請是其中兩宗，亦與該草圖的申述有關。自行政長官會同行政會議於二零一一年十月四日核准該份草圖後，相關的政府部門便一直與這幾宗獲城規會延期考慮的申請的所有申請人聯繫，尋求方法解決其申請在保護樹木及生態和景觀價值方面的各個問題，並物色其他可用的地點。由二零一二年七月起，先後有四宗申請(編號 A/DPA/NE-HH/1、2、3 及 4)撤回，由新的申請取代，編號分別是 A/DPA/NE-HH/34、35、33 及 29。至於現在這兩宗申請，因為一直找不到申請人回應部門所關注的問題，所以必須提交小組委員會考慮；
- (b) 兩宗申請各擬興建的屋宇(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」)不支持這兩宗申請，因為擬議的發展可能對有保育價值的樹木品種及林地的整體有不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為擬議的發展對現有的景觀資源及附近地方的景觀會造成負面影響。基於申請地點的坡度，進行大範圍的地盤平整工程是無可

避免的。地盤平整工程和所需的施工通道的影響會遠及申請地點範圍外，影響鄰近地方的現有樹木。其他相關的政府部門對這兩宗申請則沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及創建香港，全都反對這兩宗申請。他們的主要意見是申請地點有一片成齡次生林，擬議的小型屋宇發展會破壞該次生林的完整及當中的生態，亦會破壞區內景觀及海岸保護區。該區沒有污水收集系統，地下水及露天水域會受到污染。為該區制訂圖則的程序還在進行，任何規劃申請都應待當局完成分區計劃大綱圖及擬備了符合可持續發展原則的藍圖後才予以考慮。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於兩宗申請的文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇完全位於海下村的「鄉村範圍」內，而且其北鄰亦有一些村屋，但申請地點位於草木茂生的斜坡上，該斜坡是構成海下風水林的重要部分，長有成齡樹，與西貢西郊野公園連成一片。因此，擬議的發展與該林地的鄉郊特色並不協調。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為擬議的發展可能對有保育價值的樹木品種及林地的整體有不良影響。因此，從保育植物及保護樹木的角度而言，該茂林區並非發展小型屋宇的理想地方。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為進行擬議的發展，須進行頗大規模的地盤平整工程及清除現有植物，很可能會對擬建小型屋宇的覆蓋範圍以內及以外的地方造成不良影響。若批准這兩宗申請，會為其他在草木茂密的斜坡的同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降，並會對該區的景觀資源和特色造成不良影響。這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／

小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對該區現有的樹木和植物及景觀特色造成不良影響。這兩宗申請亦無特殊情況值得城規會從寬考慮。

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生回應主席的查詢時表示，除風水林外，該區亦有其他樹木被漁護署署長確認為有保育價值。

商議部分

36. 由於區內的林地有保育價值，一名委員認為申請人應把擬議發展對林地的影響的詳細資料提交小組委員會考慮。

37. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱兩宗申請的文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關的申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對該區的景觀特色、現有樹木和植物(包括部分具有保育價值的植物)造成不良影響；以及
- (b) 批准有關的申請會為該區其他的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的植物和天然環境造成不良影響。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/33 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約海下村第 283 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/33 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生借助實物投影機簡介這宗申請，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 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點位於植物茂生的山坡上，長滿野草及草本植物，東面為灌木林，南面邊界亦長滿植物，包括竹樹、土生樹木及一棵成年齡樹，其樹幹及樹冠伸延至申請地點。雖然擬議發展的小型屋宇與附近這種鄉村特色並非不相協調，但從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有很大保留，理由是興建擬議的小型屋宇須進行地盤平整工程及清除植物，會對申請地點及其範圍外的地方的景觀造成不良影響。他指出，申請人沒有提交保護樹木建議，以證明擬議的發展不會對現有的景觀資源造成負面影響。由於擬議發展的屋宇會佔用申請地點的所有地方，規定要實施紓緩景觀影響的措施，實屬不切實際。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內收到三份公眾意見書，分別來自嘉道里農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名市民，他們全都反對這宗申請，主要意見包括海下「不包括的土地」的三面均是西貢郊野公園，一面則是海下灣海岸公園，而在現有鄉村範圍附近則是風水林和具保育價值的次生林。申請地點本身位於樹叢中央，穿過或非常接近一條季節性河流。興建擬議的小型屋宇會對一個重要的天然生境的生態造成影響。增加海下的小型屋宇數目，可能會令區內的滲水井系統不勝負荷，污染水質及海下灣海岸公園。興建擬議的小型屋宇亦會奪去現有居民泊車的地方，擬議小型屋宇的準佔用人亦沒有地方可泊車。申請人沒有提交規劃研究、環境影響、交通(車輛)影響、交通(行

人)影響、視覺影響、景觀影響、樹木調查、土力影響評估、排污影響評估及風險評估等方面的報告，以證明有關的發展不會造成負面影響。海下屬於發展審批地區圖所涵蓋的地方，當局現正擬備有關的分區計劃大綱圖。根據一般推定，在分區計劃大綱圖備當前，涉及的地區不宜進行發展。在有關的分區計劃大綱圖備妥並獲核准前，不應批准在該處興建小型屋宇。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，理由是擬議的小型屋宇會影響申請地點及其範圍外的地方的景觀，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示在申請地點生長的主要為野草和草本植物，他對這宗申請沒有意見。漁護署署長建議告知申請人須採取良好的地盤施工方法，以免影響附近的樹木及風水林。關於公眾意見所提出的海下灣海岸公園及郊野公園的生態問題，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬建的小型屋宇規模細小，不大可能會造成嚴重的污染。他不反對擬議的發展，但申請人須取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。雖然有公眾意見認為申請書內沒有相關的影響評估報告及其他詳細的資料(例如車輛通道、泊車位、排水、基礎設施、保護郊野公園及環境方面的資料)，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。對於有意見認為在有關的分區計劃大綱圖備妥前，不應批准興建小型屋宇，要留意的是，制定發展審批地區圖並非為了禁止進行發展，而是要在擬備分區計劃大綱圖期間對該區施加規劃管制。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可以按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月七日止。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：

- 一 提交並落實排水建議，包括確保擬議的小型屋宇不會阻礙地面水流，亦不會對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響的建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法，務必只在申請地點內進行所有建築工程，以免影響風水林；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，海下村沒有公共雨水渠可供接駁。申請人須設置合適的雨水排放系統，收集申請地點內所產生或由附近地區流入申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。不論擬議排水設施設於申請地點範圍以內或以外，申請人均須負責這些設施的建造及維修保養，並須承擔有關費用。申請人／擁有人如在排水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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。

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；

- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 留意運輸署署長的意見，附近那條鄉村通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條鄉村通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養局釐清該條通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由海下路通往申請地點的通道不是由路政署維修保養；
- (h) 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處理有關的小型屋宇申請。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，可能會附加條款和條件；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (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／承建商便須採取以下措施：

- (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並與供電商作出安排；
- (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／沙田、大埔及北區吳育民先生出席會議，解答委員的提問。吳先生此時離席。]

議程項目 10 及 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/19 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 826 號 A 分段及毗連政府土地翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/19A 號)

A/DPA/NE-TKP/20 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 826 號餘段及毗連政府土地翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/20A 號)

42. 鑑於這兩宗第 16 條申請由同一名申請人提交，提出的用途相同，所涉地點亦相鄰，委員同意應一併考慮這兩宗申請。

43. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十日要求小組委員會延期兩個月才考慮這兩宗申請，以便有時間準備補充資料，以回應部門提出的意見。

44. 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，由於小組委員會已批准延期合共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/22 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段興建 12 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/DPA/NE-TKP/22 號)

45. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，以回應部門提出的意見，特別是污水處理設施的問題。

46. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/160 在劃為「工業(丁類)」地帶的古洞北第 95 約地段
第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、
第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、
第 762 號 A 分段、第 762 號 C 分段及毗連政府土地
關設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/160 號)

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年十一月三十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，回應運輸署所提出的意見。

48. 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，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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/75 擬在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 37 約地段
第 48 號、第 49 號、第 50 號、第 52 號餘段、
第 52 號 A 分段(部分)、第 52 號 B 分段(部分)及
毗連政府土地臨時露天存放待售新舊車輛
(包括兩輛私家車及四輛輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/75A 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售新舊車輛(包括兩輛私家車及四輛輕型貨車)(為期三年)的建議；
- (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住用構築物，而且過去三年間，曾有一宗有關廢物污染的投訴個案涉及申請地點，但該宗投訴並不成立。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點所在之處的景觀富鄉郊特色，但擬議的用途與周邊環境的景觀特色不相協調。若比較二零一零年、二零一一年及二零一二一年所拍下的航攝照片，可見該處的景觀資源和特色已受到嚴重干擾。批准這宗申請，亦會立下不良先例，產生鼓勵作用，令周邊地區有更多露天存放用途，使鄉郊環境和毗鄰的「綠化地帶」變差。其他政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展會利便村民。其餘四份意見書分別來自創建香港、一名市民、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會，他們均表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的露天存放用途不符合「農業」地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例，導致鄉郊環境變差；申請地點十分接近一條河，而該河的河水排往「具重要生態價值的河溪」，因此可能會影響幼體蜻蜓的水生生境；停泊的車輛會影響該村的環境和道路安全；以及在申請地點發現的填土工程可能涉及「先破壞，後建設」的行為。當局亦公布有關這宗申請的進一步資料，

在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。如上文所述，該名北區區議員同樣表示支持這宗申請。其餘三份意見書來自嘉道理農場暨植物園公司和兩名市民（他們轉達原居村民的意見），則表示反對這宗申請。除上文所述的反對理由外，原居村民亦擔心因申請地點進行填土工程而出現水浸，可能會令該村的小路和風水受損，並且污染該河的水質；

- (e) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和萬屋邊的村代表都反對這宗申請，而一名現任北區區議員則對這宗申請沒有意見。他們反對的理由是有關發展會對環境造成不良影響，因為有一條天然河接近申請地點，而且車輛排放物會導致空氣污染、噪音和水污染。此外，學童和村民經常使用該小路，車輛增多或會導致意外發生。再者，擬議的用途與「農業」地帶不相協調，又有礙觀瞻，更會影響環境和生態。此外，申請地點的復耕潛力高；
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長反對這宗申請，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。申請書內沒有有力的規劃理據足以要偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批准作同類的露天存放用途，擬議的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途也不相協調，而且相關的政府部門有負面意見，公眾亦反對這宗申請。申請人未有提交任何技術建議，證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀、環境和生態造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為附近一帶主要是農地和林木茂密的「綠化地帶」，擬議的用途與附近這種鄉郊景觀不相協調。若比較二零一零年及二零一一年所拍下的航攝照片，可見申請地點的景觀資源和特色已受到嚴重干擾。批准這宗申請，會立下

不良先例，產生鼓勵作用，令周邊地區有更多露天存放用途，使鄉郊環境和毗鄰的「綠化地帶」變差。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，擬議的用途會對附近居民造成滋擾。對於這宗申請，不但有區內人士提出反對，亦有公眾人士有負面意見。

50. 錢敏儀女士回應一名委員的提問時表示，申請地點的面積雖然大，但申請人已表明只會把之用作停泊兩輛私家車及四輛輕型貨車。

51. 錢敏儀女士回應另一名委員的提問時表示，小組委員會曾於二零一二年七月六日延期就這宗申請作出決定，以便規劃署調查有關的違例發展是否算是濫用規畫申請程序。規畫事務監督其後向相關的土地擁有人發出強制執行通知書，而該違例發展亦已停止。錢女士再證實，申請人是該份強制執行通知書的收件人之一。

52. 主席問及文件的圖 A-4a 所示的填土物料是否建築物料。錢女士回答，她手上並無有關資料。

商議部分

53. 一名委員不支持這宗申請，因為這宗申請涉及「先破壞，後建設」的行為。

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

- (a) 申請地點不符合「農業」地帶的規畫意向，有關的規畫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。申請書內沒有有力的規畫理據足以要偏離這個規畫意向，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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為擬議的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調，申請地點先前也沒有獲批給規劃許可，而且相關的政府部門有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 擬議的發展與附近具鄉郊特色的地區不相協調，因為附近一帶主要是農地，並有住用構築物；以及
- (d) 申請書並無資料證明擬議的發展不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/405 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 883 號餘段
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(組合式電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/405 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設私人發展計劃公用設施裝置(組合式電力支站)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為擬議的發展對村民有好處。北區民政事務專員並沒有收到區內人士的反對意見，一名坪洋原居民代表則表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

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十二月七日止。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) 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；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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
- (c) 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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，以便把現正搭建的構築物納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；

- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 倘擬議的組合式電力支站未能根據《香港法例》第 121 章獲簽發豁免證明書，則有關發展必須符合《建築物條例》的有關規定；
 - (ii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度；
 - (iii) 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，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (iv) 屋宇署在申請人正式提交圖則的階段，會根據《建築物條例》就擬議的發展提出詳細意見；
- (d) 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；
- (e) 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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意衛生署署長以下的意見：
 - (i) 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，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。因此，此項目的倡議者必須確

保有關裝置符合防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準；以及

- (ii) 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，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻射的影響；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據其實地視察所見，申請地點有些樹木受攀緣植物影響。為免現有樹木受擬議發展項目的建築工程影響，申請人須提交有關保護樹木措施的建議。此外，根據擬議發展項目的布局設計圖，沿申請地點的邊界可以種植樹木；以及

- (h) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《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規定。

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/406 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 612 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/406 號)

A/NE-TKL/407 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 612 號 B 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/407 號)

59. 鑑於這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且兩個申請地點相鄰，委員同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助實物投影機簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近地區有活躍的農業活動。運輸署署長表示對這宗申請有所保留，並指出小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大增，但若批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展項目，會為日後的同類發展立下不良先例。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留。申請地點四周被農地及臨時構築物包圍，北面、東面及南面較遠處有村屋，東南面較遠處是滿布林木的「綠化地帶」。若批准擬議的小型屋宇申請，會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損害擬議發展所在地區的鄉郊景觀特色。其他相關的政府部門對這兩宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗編號 A/NE-TKL/406 及 407 的申請，當局分別收到三份及兩份公眾意見書，其中各有兩份內容相同。第

一份由一名北區區議員提交，表示支持有關申請，因為村民可以受惠；第二份由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注到這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准有關申請，這個在「農業」地帶內的地區日後會出現許多同類申請。由於申請地點及附近地區大部分是常耕農地，城規會應考慮擬議的發展可能會造成的累積影響。關於編號 A/NE-TKL/406 的申請，當局另收到一名市民的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點有部分會佔用通往農地的現有通道。北區民政事務專員表示，坪洋原居民代表支持這兩宗申請，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及現任區議員則對有關申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於兩宗申請的文件第 11 段，規劃署不支持這兩宗申請。雖然這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但申請地點現時是一幅常耕農地，亦是偌大的「農業」地帶的主要部分，該處有活躍的農業活動。一直以來，新界豁免管制屋宇／小型屋宇都集中在李屋村的「鄉村式發展」地帶內，該地帶現時仍有 2.2 公頃的土地（約 87 幅小型屋宇用地）可供使用。在二零零二年至二零一一年期間，李屋村東面的「鄉村範圍」（距離該村本村約 20 米）內曾有 10 宗小型屋宇發展申請獲小組委員會批准，但在該村「鄉村式發展」地帶西面的「農業」地帶內，則未曾有同類的小型屋宇發展申請獲得批准。此外，兩個申請地點與李屋村本村距離亦很遠。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持有關申請，因為申請地點及附近地區有活躍的農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對擬議的發展有所保留，因為發展項目所在地區的鄉郊景致怡人，若批准擬議的小型屋宇申請，會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發

展」地帶外，損害該區的鄉郊景觀特色。此外，運輸署署長亦認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。申請人聲稱申請地點附近(包括第 82 約地段第 669 號 A 分段至 C 分段、地段第 671 號 A 分段和 B 分段及地段第 680 號 A 分段餘段)曾有同類的小型屋宇申請獲小組委員會批准，不過，這些地段位於坪輦路的西面，較接近李屋村本村(在有關地點西北面約 20 米)，而「鄉村式發展」地帶亦緊貼這些地點的西面。小組委員會批准這些地點的規劃申請，是考慮到有關的申請符合「臨時準則」，因為有關地點位於李屋村的「鄉村範圍」內，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦主要在李屋村的「鄉村式發展」地帶內。至於其中那些完全位於「農業」地帶內的規劃申請，小組委員會則是考慮到有關鄉村的「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，以及擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不大可能會對附近地區的環境、排水及交通造成嚴重的不良影響。至於現在這兩宗申請，其申請地點與坪輦路及李屋村本村相距較遠，情況根本不能與那些同類申請相提並論。

61. 錢敏儀女士回應主席的提問時表示，李屋村東面的土地部分有耕作活動，部分則空置。

商議部分

62. 一名委員認為這兩宗申請與李屋村東面的核准申請類似，因為申請地點都是位於「農業」地帶及「鄉村範圍」內。秘書說，城規會決定是否批准一宗規劃申請時，除了要考慮申請地點位於哪個用途地帶及是否在「鄉村範圍」內這些因素外，亦要考慮「臨時準則」所載列的其他因素，例如有關地區的特色、擬議的發展與四周環境是否協調、該區是否已有基礎設施及政府部門有否提出反對等。李屋村東面有更多空置土地可供使用，該處亦曾有規劃申請獲小組委員會批准。該村西面則有活躍的農業活動，並未有任何小型屋宇發展申請獲小組委員會批准。錢女士補充說，李屋村的「鄉村式發展」地帶內約有 2.2 公頃的土地，可供興建 87 幢小型屋宇，而該村現時尚

未處理的小型屋宇申請只有 32 宗，因此，該「鄉村式發展」地帶在短期內仍有足夠土地應付小型屋宇需求。

63. 一名委員不支持這兩宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，附近地區亦有活躍的農業活動。

64. 一名委員認為拒絕這兩宗申請也沒用，根本不能使有關的土地可恢復作農業用途。錢女士表示，申請地點及李屋村西面近申請地點的地方仍有活躍的農業活動。

65. 一名委員認為申請地點四周都是常耕農地，根本沒有理由要批准這兩宗申請。這名委員詢問李屋村東面的規劃申請獲城規會批准前，漁護署有否就有關申請提出反對。

[小組委員會此時休會五分鐘。邱榮光博士在休會時離席。]

66. 秘書報告，漁護署署長也不支持李屋村東面先前獲批准的規劃申請，因為申請地點的復耕潛力高。不過，李屋村東西兩面的地方的特點不同，東面主要是休耕農地，西面則主要是常耕農地。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱兩宗申請的文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作小型屋宇發展之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

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

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-KLH/446 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約地段
第 556 號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/446 號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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(為期三年)的建議；
- (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表示，申請地點有一半位於「蓮塘／香園圍口岸及相關的道路工程」計劃的收地及清拆範圍內的政府土地上。經土木工程拓展署通知，這部分的政府土地暫定於二零一三年七月四日或之前移交當局。由於申請地點有部分受收地計劃影響，他不支持這宗申請。土木工程拓展署總工程師／口岸工程表示，申請地點有部分位於「蓮塘／香園圍口岸及相關的道路工程」計劃下的粉嶺公路交匯處大窩西支路擬議改道工程的範圍內，該項工程會於二零一三年年初展開。假如申請人修訂申請地點的界線及其車輛入口位置，以配合改移位置後的大窩西支路的經修訂路線和水平，他原則上不反對這宗申請。根據《處理臨時用途及露

天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為最接近南華莆的村屋位於申請地點邊界 100 米範圍內，預期申請的用途會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請則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收到一份由兩名南華莆原居民代表提交的意見書，他們反對這宗申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，用作露天存放建築材料，會對附近地區的環境造成負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為在申請地點西部的私人土地(面積約 635 平方米)的臨時用途可予容忍，為期三年。申請地點的東部屬政府土地(約 695 平方米，52%)，位於「蓮塘／香園圍口岸及相關的道路工程」計劃的部分工地範圍內，已定於二零一三年七月移交土木工程拓展署總工程師／口岸工程，不過，只要申請人修訂申請地點的界線及其車輛入口位置，以配合這項公共工程，土木工程拓展署原則上不反對這宗申請。申請人其後提交了一份經修訂的符合土木工程拓展署總工程師／口岸工程的規定的平面圖。土木工程拓展署總工程師／口岸工程對擬議的車輛入口位置沒有負面意見。由於申請地點先前曾獲小組委員會批給規劃許可，所以或可從寬考慮這宗申請。由於申請地點的東部(約 695 平方米，52%)已被政府收回，所以在申請地點餘下西部的私人土地(約 635 平方米，48%)的擬議用途可暫時予以容忍。有關安排不會影響該項公共工程計劃。至於環保署署長擔心有關的發展會對附近居民造成環境滋擾，過去三年，並沒有關於環境方面的投訴涉及申請地點。針對環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。至於市民擔心有關的發展會對環境造成負面影響的問題，應注意的是，該地點自一九九八年起便已用作露天貯物，過去三年並沒有涉及環境方面的投訴，而相關的政

府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。有關提意見人關注的問題，可透過履行規劃許可附帶條件處理。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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，批准這宗申請部分的建議，即准許把申請地點西部的私人土地(面積約 635 平方米)用作臨時露天存放建築材料。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十二月七日止，並須附加以下條件：

- (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晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行挖井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (c) 須定期進行清理和保養工程，以免排水設施淤塞；
- (d) 遷移車輛入口位置，而有關情況必須符合土木工程拓展署總工程師／口岸工程或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年一月十八日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置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(即在二零一三年六月七日或之前)，提交防止上段間接集水區水質受污染措施的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，落實防止上段間接集水區水質受污染措施的建議，而落實情況必須符合水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(即在二零一三年六月七日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請的部分建議批給臨時規劃許可，是讓申請人可把申請地點西部的私人土地用作臨時露天貯物，以避免影響落實「蓮塘／香園圍口岸及相關的道路工程」計劃；
- (b) 在申請地點續作申請的用途前，須先為規劃許可續期；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養其雨水收集和排放系統，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。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在進行任何挖掘工程前，申請人須向水務署提交挖掘工程建議書，以便水務監督核准工程各方面的事宜。在水務監督書面批准有關的挖掘工程後，申請人方可進行工程，並須遵守水務監督就有關的挖掘工程所訂的任何規定。倘該地段或地段任何部分的發展在任何時候引致任何地陷情況，申請人須就地陷情況對私人物業所造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求作出彌償，無須政府負責。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。他的其他意見列於文件的附錄 IV；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，為履行上述規劃許可附帶條件(c)項，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定向消防處提交有關的證明書。倘在擬議的地點內搭建了有蓋構築物(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屋棚)，便須安裝消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署，否則租戶須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

- (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置。

消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制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。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/447 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第9約地段第617號B分段第1小分段及第618號B分段餘段(部分)
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/447 號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為南華莆最接近申請地點的村屋與申請地點邊界相距少於 100 米，預計其環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自南華莆兩名原居民代表的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，不應用

作露天存放建築材料，若作此用途，會對周邊地區的交通造成不良影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長反對這宗申請，但須注意的是，申請闢設的用以存放建築材料的貨倉規模細小，而且在過去三年也沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。建議的用途不大可能會對周邊地區的環境造成重大的不良影響。為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，限制貨倉的作業時間和禁止在申請地點進行工場活動。雖然有公眾意見提出有關周邊地區的交通會受到不良影響的問題，但運輸署並不反對這宗申請。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零一五年十二月七日止，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，不得於下午五時至上午九時三十分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，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，須護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；

- (e) 在規劃許可有效期內，須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，提交有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，落實有關防止污染上段間接集水區水質的預防措施建議，而落實情況必須符合水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(即在二零一三年六月七日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，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；
- (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；
- (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；以及
- (l) 在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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 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) 向地政總署大埔地政專員申請批出短期豁免書，把已在申請地點搭建的構築物納入規範；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，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及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在進行任何挖掘工程前，申請人須向水務監督提交挖掘工程的書面建議，待水務監督核准工程各方面的事宜。申請人必須待水務監督就有關挖掘工程給予書面批准後，方可進行工程，並且必須遵守水務監督就有關挖掘工程所訂明的規定。倘有關地段或當中任何部分的任何發展在任何時候導致或引起地陷情況，申請人必須就地陷對私人物業造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求作出彌償，無須政府負責。水務署總工程師／發展(2)的其他意見載列於文件附錄 III；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，倘在擬議的地點搭建了有蓋構築物(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屋棚)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非建築圖已送交屋宇署，否則租戶須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審

批。申請人擬備所要提交的平面圖時，須留意以下兩點：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
- (ii) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；

消防處收到申請人正式提交的上述建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須按經核准的建議設置有關的消防裝置；以及

- (g) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途。

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/458 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨
第 10 約地段第 816 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/458 號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點為一幅已荒廢的農地，毗鄰百合豪庭的村屋。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從景觀規劃的角度而言，並不反對這宗申請，理由是申請地點四周混雜了村屋、農地、長滿植物的田地和林木，擬議發展的小型屋宇與這種鄉郊環境亦非不協調，預計不會對景觀資源造成不良影響。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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十二月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

- (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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須待公共污水收集網絡建成後，方可展開擬議小型屋宇的實際建造工程；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統須接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人須在該已計劃的公共污水收集系統鋪設後，把整個污水排放系統接駁至該公共污水收集系統；
- (c) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管由擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經這些私人地段鋪設至已計劃的公共污水收集系統；
- (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。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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：

- (i) 申請地點附近沒有公共雨水排放系統可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於有關地段的範圍之內或以外，都須由申請人自費建造及維修保養。申請人／擁有人如在排水系統運作期間，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，根據渠務署的工程項目「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)，該署會在寨沔村鋪設公共污水渠；以及
- (ii) 工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」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。寨沔村的鄉村污水收集系統工程於二零一二年展開，暫定於二零一六年年底完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。理論上，倘申請人打算把污水排往公共污水收集系統，可自行把其污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬建的公共污水渠。該公共污水收集系統的初定位置可能會因有關地點的實際情況而有所修改；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點並連接林錦公路的通道並非由路政署維修保養；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特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，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》；以及
- (j) 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/464 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1323 號 A 分段第 2 小分段 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/464 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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 段及附錄 V。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從景觀規劃的角度而言，原則上不反對這宗申請，認為擬議的小型屋宇大體上與周邊的鄉郊環境協調，預計不會對景觀資源造成不良影響。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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十二月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

- (c) 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
- (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。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統須接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人須在該已計劃的公共污水收集系統鋪設後，把整個污水排放系統接駁至該已計劃的公共污水收集系統；
- (b) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管由擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經這些私人地段鋪設至已計劃的公共污水收集系統；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)許可，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置；
 - (ii) 擬建的化糞池須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；以及

- (iii) 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；
- (d) 留意環保署署長的意見，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，而污水渠的接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內。另外，須預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程。如要進入毗鄰的私人地段，以便建造及維修保養污水渠接駁系統，必須徵得該地段的擁有人在法律上的同意；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養。如在排水系統運作期間，發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求作出彌償，無須政府負責；
 - (ii) 根據工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」，新塘村會進行鄉村污水收集系統工程，而其中在申請地點附近進行的鄉村污水收集系統工程暫定於二零一二年／二零一三年展開，於二零一六年／二零一七年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定；以及
 - (iii) 擬建的小型屋宇有部分位於「鄉村式發展」地帶外，而該處現時沒有公共污水收集系統可供接駁。不過，根據渠務署目前的工程計

劃，擬議的發展項目附近會鋪設公共污水渠。在技術上，申請人可把其污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬議的公共污水收集系統。不過，這些僅是初步資料，或會因為有關地點的實際情況而有所修改；

- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署所編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交所需的資料，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；
- (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)。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《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特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，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》；

- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由林錦公路通往申請地點的通道並不是由路政署維修保養；以及
- (j) 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/417 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大埔布心排村 7 號
第 29 約地段第 1200A 號興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/417 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書，提意見人分別是嘉道理農場暨植物園公司、布心排村原居民代表和該村的村民。他們反對這宗申請的主要理由包括該區劃為「海岸保護區」地帶，規劃意向在於保護和保育天然海岸線，一般而言，不應進行發展；「汀角具特殊科學價值地點」有大片矮紅樹林，擬議發展項目的建築工程會造成徑流，這些徑流和生活污水會影響申請地點周邊那些長滿植物的地方的生態，而這些地方在生態上與「汀角具特殊科學價值地點」相連，但申請書卻沒有提出紓減影響的措施；申請地點並無公共排水渠，也沒有行人通道可達；在申請地點範圍內有用作廚房和廁所的違例臨時構築物；以及倘批准這宗申請，會為區內「海岸保護區」地帶的其他同類申請立下先例，城規會應考慮批准這宗申請可能造成的累積影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。針對提意見人指申請地點周邊地區在交通、環境、生態、排水方面所受的影響，可在規劃許可加入相關的附帶條件，盡量減低對周邊地區可能造成的不良影響。

85. 鑑於申請地點位於「海岸保護區」地帶內，一名委員詢問是否有排水和排污方面的問題要關注。劉志庭先生答稱已諮詢渠務署，該署不反對這宗申請。

商議部分

86. 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十二月七日止；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) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，由於有關地段的契約文件已遺失，這宗申請多半會以換地形式處理。現有的臨時構築物必須拆除，以符合換地文件所准許的有蓋面積及總樓面面積；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清有關的鄉村通道所在土地的類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能引起的土地糾紛；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響申請地點旁邊易受影響的地方，特別要避免侵佔該處和污染該處的水質；
- (d) 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污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。申請地點附近亦沒有公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須予以補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求負上責任並作出彌償；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (f) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(不屬於新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途；
 - (ii) 倘擬建的新建築物屬《建築物條例》所指的新界豁免管制屋宇，則地政總署須就這宗申請給予意見；否則，申請人必須先取得屋宇署的許可和同意。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士作統籌人，統籌擬議建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上的違例建築工程，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的執法政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上現有的建築工程或違例建築工程；
 - (iv) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有通往街道的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定其准許的發展密度。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/528 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半山洲第 21 約地段第 482 號 N 分段第 1 小分段及第 2 小分段關設公用事業設施裝置(組合式電力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/528 號)

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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(組合式電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，當局沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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十二月七日止。除非在該日期

前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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，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》；
- (b) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，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)是非常重要的。倘能遵從該些指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，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，而在建造新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。此外，在有關的組合式電力支站啓用後，申請人須進行實地量度，以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，並把報告提交機電工程署署長審閱；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在施工期間，申請人應避免破壞現有的樹木；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人稍後須向屋宇署提交所需的岩土資料；
- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正

式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (f) 留意路政署高級工程師／新界東的意見，連接達運道與申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (g) 留意地政總署大埔地政專員的意見，擁有人須向地政總署申請批出短期豁免書，涵蓋在所涉地段闢設的組合式電力支站。不過，地政總署不保證有關的短期豁免書申請最終會獲批准。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/8 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，把屯門第 132 約地段第 1744 號 A 分段至 C 分段及第 1744 號 F 分段至 I 分段由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設宗教機構及靈灰安置所 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/8A 號)

92. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月三十日要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間解決土地用途和交通的問題。

93. 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三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，由於小組委員會已批准延期合共三個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/432 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約及第 375 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制(由停車場上 10 層放寬至兩層的入口大堂、機電設施、地庫停車場及其他附屬設施上 10 層)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/432B 號)

94. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一家附屬公司提交，顧問包括英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及偉信顧問集團有限公司(下稱「偉信公司」)。下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 符展成先生 | — 現時與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司及偉信公司有業務往來 |
| 劉智鵬博士 | — 在掃管笏管青路申請地點附近擁有一個單位 |

小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士及劉博士可留在席上。

95. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十八日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應公眾就牛角龍村的通道安排所提出的意見。

96. 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，由於小組委員會已批准延期合共六個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/393 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山庸園路第 122 約地段第 763 號餘段、第 764 號、第 765 號(部分)、第 766 號、第 767 號(部分)、第 768 號(部分)、第 771 號及第 772 號 B 分段(部分)闢設臨時貨倉(存放新舊建築材料及設備)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/393 號)

97. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉他已就未能出席會議致歉。

98. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十七日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關部門就環境所提出的關注問題。

99. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/202 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段(部分)、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段(部分)、第 4658 號餘段(部分)及毗連政府土地進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制及進行填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/202A 號)

100. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地公司」)旗下一家附屬公司提交，顧問包括英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)。現時與恒地公司、英環公司、康冠偉公司、艾奕康公司及雅博奧頓公司有業務往來的符展成先生就此議項申報利益。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示現時與恒地公司、艾奕康公司及雅博奧頓公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上。

101. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月十五日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間進一步檢討有關的排污影響評估報告。

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，由於小組委員會已批准延期合共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/206 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2874 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/206 號)

103. 秘書報告，申請地點在申請人提出這宗申請前可能會進行違例的地盤平整工程，有關行為正是城規會於二零一一年七月公布要對付的「先破壞，後建設」行為。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，規劃署要求小組委員會延期就這宗申請作出決定，以確定這宗申請是否涉及任何違例地盤平整工程，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序。

104. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待該署完成對懷疑在申請地點進行違例地盤平整工程的調查工作。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 122 號(部分)、第 123 號(部分)、第 124 號、第 125 號 C 分段第 1 小分段、第 125 號 C 分段餘段及第 126 號興建學校(擴建現有學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/421A 號)

105. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月十九日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間按環境保護署的要求擬備初步環境評審報告。

106. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於小組委員會已批准延期合共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[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。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/427 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 271 號、第 272 號、第 273 號、第 274 號、第 275 號、第 276 號 B 分段第 1 小分段、第 279 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/427 號)

107. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她目前與宏基公司有業務往來。由於林女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留在席上。

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(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。相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並無接獲公眾的意見，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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。

109. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零一五年十二月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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／存放在申請地點；
- (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／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，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(即在二零一三年九月七日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)，提交附有尺寸的泊車位分布圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，按泊車位分布圖安排泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點／處所內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築

物。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆未獲規劃許可的構築物；

- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內各地段的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處從沒有批准申請的用途及／或佔用申請地點內的政府土地。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為是不應鼓勵的。元朗地政處曾發出修訂租約編號 M19780，容許在第 99 約地段第 271 號、第 272 號及第 273 號搭建構築物作私人住宅及農業用途。若該處發現上述地段有作其他用途的構築物，將會按照情況安排終止該修訂租約。前往申請地點須經過一條在政府土地上的非正式路徑，該路徑由落馬洲路延伸出來。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。元朗地政處曾考慮根據上次獲批給規劃許可的申請(編號 A/YL-ST/380)提出的發展參數，批出短期豁免書及短期租約予申請人，然而，現時這宗申請提出的發展參數有變。地政總署會以業主身分全權酌情考慮是否批准短期豁免書／短期租約申請，但不保證必會批准，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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他認為那些構築物須安裝消防裝置。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。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照有關規定：凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範

圍的密封式構築物，申請人須按照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。此外，應告知申請人：(i) 平面圖須按比例繪製，同時要訂明尺寸和佔用性質；以及(ii) 安裝擬議消防裝置的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某些消防裝置，須提供理據予消防處考慮；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現時在已批租土地上的構築物，若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。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃改建成臨時建築物)，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，不應視作該署根據《建築物條例》認可申請地點上現有的建築工程或違例建築工程。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地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，必須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度；
- (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)。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)，申請人便須採取文件附錄 VI 所載的措施；以及
- (i) 留意環境保護署署長的意見，他提醒申請人，倘要由申請地點排放污水，申請人有責任遵照《水污染

管制條例》的規定，向該署的區域辦事處(北)申領排污牌照。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/78 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、第 248 號(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號(部分)、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號 B 分段(部分)、第 263 號 B 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/78A 號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年十一月二十二日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應渠務署和消防處提出的意見。

113. 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，而由於已先後批准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/81 在劃為「綜合發展區」地帶的屯門大欖涌
第 385 約地段第 183 號(部分)及第 184 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車清潔及打蠟服務)
連附屬辦公室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/81 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生借助實物投影機簡介這宗申請，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(汽車清潔及打蠟服務)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長表示，前往申請地點須經過一條從大欖涌道伸延出來的未命名通道，該通道並非由運輸署負責管理的公共道路，故此申請人須諮詢該通道的管理和維修保養當局，問明對這項發展而言，該通道是否適合使用／負荷量是否足夠，抑或須進行改善工程。運輸署署長要求申請人說明申請地點內會否闢設泊車位供等候服務的其他車輛停泊，若不設這些泊車位，該通道沿路會出現車龍，最終或會影響大欖涌道的主要車流。他亦要求申請人證明申請地點的出入口可讓私家車在安全的情況下倒車。渠務署總工程師／新界北表示，這項發展所在的地區附近沒有公共污水收集系統可供接駁。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人必須按照《水污染管制條例》的規定，收集、處理和排放申請地點的廢水。其他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，當局沒有收到公眾的意見，而屯門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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並設置商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為住宅區提供服務。這項發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點附近主要是民居、燒烤場及空置土地，這項發展與這些土地用途以至整區的鄉郊環境並不協調。雖然申請地點附近也有貯物場，但該等貯物場皆懷疑是違例發展，可能會被規劃事務監督採取執管行動對付。此外，申請人未有提供任何資料，回應運輸署署長所關注的交通問題，以及渠務署總工程師／新界北和環保署署長所關注有關處理洗車服務排放的廢水的問題。在同一個「綜合發展區」地帶內並沒有同類的申請獲批准，加上申請地點附近有多幅空置土地，倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類申請立下不良先例，令這些申請擴散入「綜合發展區」地帶內。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致附近地區整體的環境質素下降。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 鄧建輝先生回應主席的提問時表示，在沒有公共污水收集系統可供接駁的地區，項目倡議者須設置排污設施，處理擬議用途排放的污水。申請人建議的污水處理設施須符合《水污染管制條例》的相關規定。就現在這宗申請而言，申請人未有就擬議的污水處理設施提供任何資料，供環保署署長考慮。

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

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並設置商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為住宅區提供服務。這項發展不符合此規劃意向。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展與周邊地區現有的民居及鄉郊環境並不協調。申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的交通和排污情況造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綜合發展區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/218 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善(包括屋宇、分層住宅、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及進行填土、填塘及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/218 號)

118. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地公司」)旗下一家附屬公司提交，顧問之一是領賢規劃顧問有限公司。現時與恒地公司及領賢規劃顧問有限公司有業務往來的符展成先生就此議項申報利益。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示現時與恒地公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上。

119. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十二日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料，以回應部門的意見。

120. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/278

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2844 號餘段(部分)、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、第 2858 號餘段、第 2859 號餘段(部分)、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2897 號(部分)及第 2898 號(部分)闢設臨時貨櫃車場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/278 號)

121. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料，以回應部門的意見。

122. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/814 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 93 號餘段(部分)、第 94 號(部分)、第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 98 號(部分)、第 100 號(部分)、第 101 號、第 103 號、第 104 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、第 118 號、第 119 號、第 120 號(部分)、第 121 號(部分)、第 123 號(部分)、第 129 號(部分)、第 130 號、第 131 號、第 132 號(部分)、第 133 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃及物流中心連附屬露天存放可回收材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/814 號)

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時露天存放貨櫃及物流中心連附屬露天存放可回收材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關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，理由是申請地點附近(最接近的民居距離約 50 米)及沿通道(屏廈路)一帶均有民居，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。環保署署長反對這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境方面的投訴。為紓緩可能出現的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止進行工場活動及堆疊貨櫃。

124. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零一五年十二月七日止，並須附加以下條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至翌日早上八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進行作業；

- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、車軸修理、汽車修理、貨櫃修理及工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)電器／電子用品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，現時在申請地點設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)提交申請地點上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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年一月十八日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防

證書(FS251)，而有關滅火筒及消防證書必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月七日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在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。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行／展開有關的發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意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。元朗地政處從沒有批

准搭建所指的構築物，即物流中心、電錶房、洗手間、地盤辦公室及上落客貨區。第 125 約地段第 93 號餘段的私人土地受短期豁免書編號 3040 規管。該豁免書准許有關地段作露天貯物的附屬用途，但核准覆蓋面積不得超過 51.26 平方米，而高度距離地面水平不得超過五米。當局發出了批准書編號 MT/LM 12296，以便在第 125 約地段第 101 號搭建構築物。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，元朗地政處會視乎情況終止批准書。申請地點可經一條由屏廈路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，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，但不保證有關申請會獲批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價／費用等；

- (e) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。車龍不得伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路。由屏廈路通往申請地點的車路不屬於運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該條車路所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水流由申請地點流向附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在東面邊界發現八棵枯樹，而在北面邊界則

有一些樹木受攀緣植物影響，以致狀況差劣，必須補種樹木以作替代。由於有關人員無法前往北面邊界視察現時毗鄰構築物的樹木，申請人日後須提供顯示這些樹木狀況的照片；

- (i) 留意消防處處長在文件附錄 V 提出的詳細意見。申請人若擬申請豁免提供上述指明的若干消防裝置，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乃屬違例構築物，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(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，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，建築事務監督在有需要時可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上現有的建築工程或違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/815 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗廈村新圍第 125 約地段第 678 號餘段(部分)
闢設私人設施裝置(中華電力有限公司的變壓電力支站)
以及為電纜槽進行挖土工程(1.5 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/815 號)

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人設施裝置(中華電力有限公司的變壓電力支站)以及為電纜槽進行挖土工程(1.5 米深)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是擬在電力支站東南隅進行的挖土工程或會影響東界面線現有的棕櫚樹。此外，申請人並無提交保護樹木建議或美化環境建議。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人(毗鄰民居金麟軒 A 座的其中一名業主)表示，介乎其屋宇的地界牆與擬議電力支站之間有一條闊 4.5 米的緊急車輛通道，但申請人提交的繪圖上並無顯示。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。關於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，建議附加有關提交並落實保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件，以處理他關注的問題。至於公眾意見，據悉金麟軒 A 座附近的地界牆與擬議電力支站約相距 3.8 米。屋宇署及消防處均不反對這宗申請。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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十二月七日止。除非在該日期前，所准許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；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議及設置滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

130. 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，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關契約訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並無批准搭建擬議指明尺寸的構築物作為中華電力有限公司的變壓電力支站。第 125 約地段第 678 號餘段的私人土地受短期豁免書第 3342 號規管，容許把有關土地用作電力組合式支站(電力支站)，所獲准的覆蓋面積不得超過 13.7 平方米，而高度則不得高於地面水平之上 3 米。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。他不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權。倘申

請獲得批准，地段擁有人仍須向他提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准該宗申請。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／費用；

- (b) 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，以收集申請地點產生的徑流，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鄰近地區及現有排水設施造成負面的排水影響。申請人如要在用地界線以外進行任何排水工程，必須在排水工程展開前諮詢元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須採取適當的措施，例如把擬議變壓器及電掣房的各孔口設於遠離易受影響設施的位置，以免擬議發展造成噪音滋擾；
- (d) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須進行適當的環境美化，以紓緩擬議電力支站對附近地區造成的景觀影響；
- (e) 留意消防處處長的意見，即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。所關設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所定的標準；
- (f) 留意衛生署署長的意見，即世界衛生組織表示，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，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，將不會受到嚴重的負面影響。因此，申請人須確保有關裝置符合防護委員會的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵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，並應探討有何低成本的方法，減少在新設施施工期間的輻照影響；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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；解決為闢設供水系統而在私人地段鋪設水管涉及的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓。

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/818 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1805 號(部分)及第 1832 號(部分)臨時存放回收材料(家庭用品、電子零件及產品)連附屬工場、辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/818 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放回收材料(家庭用品、電子零件及產品)連附屬工場、辦公室及貯物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關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」)對申請有保留，因為申請地點幾乎被回收材料佔用，而該等材料存放在露天地方或有蓋的構築物。大部分材料屬舊電子器材／電器，並存放在戶外，沒有得

到適當的保護以免對環境造成負面影響，例如土地污染。環保署署長關注申請人是否真正有意把所有回收材料，特別是舊電子器材／電器存放在有蓋構築物及已鋪築的地面，以便保護環境。其他相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見，有關意見由兩名元朗區議員提交，其中一名區議員建議通往申請地點的區內路徑應以混凝土鋪築，以免造成環境污染；另一名區議員反對申請，理由是申請人因未能履行規劃許可條件以致先前的規劃許可多次被撤銷。此外，存放電子零件會污染環境和泥土，而臨時工場用途也會對附近居民造成噪音滋擾。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。為解決環保署署長所關注的事項及紓減對環境可能造成的影響，已建議附加有關處理電子廢物的規劃許可附帶條件。過去三年，當局沒有接獲針對申請地點並證明屬實的環境投訴。至於公眾提意見人對環境污染及噪音滋擾表示關注，環保署署長表示，該署過去三年並無接獲針對申請地點而提出的噪音投訴，而且最接近的住宅發展位於屏廈路對面約 130 米外。為紓減任何對環境可能造成的影響，已建議就作業時間及處理電子廢物方面附加規劃許可附帶條件。鑑於申請人未能履行先前申請(編號 A/YL-HT/666)的規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十二月七日止，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八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點拆卸電器／電子器材；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方處理(包括裝卸和存放)電器／電子器材、電子零件及用品；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放任何物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年一月十八日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月七日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月七日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月七日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內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；以及
- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履

行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (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，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物，而申請人須向元朗地政專員提出申請，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，但不保證有關申請會獲批准。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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水流由申請地點流向鄰近的公用道路及排水渠；
- (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安裝／保養／改裝／修理工程後，須發出證書(FS251)，供消防處處長審批；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，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，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上的現有建築工程或違例建築物。申請人若擬在申請地點進行新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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)條釐定准許的發展密度。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/825 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1837 號(部分)及第 1839 號(部分)關設臨時工場連附屬貯物室(為期三年))(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/825 號)

135. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十九日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。

136. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/244 在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2182 號餘段、第 2183 號餘段、第 2184 號餘段、第 2185 號餘段、第 2186 號、第 2156 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處(運送五金)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/244 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處(運送五金)(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」)不支持申請，因為申請地點附近(最接近者位於 40 米範圍以內)及有關通道(流浮山道)沿途有易受影響用途(民居)，預計這些用途會受到環境滋擾。其他政府部門對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，當局接獲一份由流浮山商會理事長提交的公眾意見。鑑於區內有多宗作工場用途的規劃申請，他擔心現有道路未能應付各個發展項目，並認為政府應擴闊流浮山道和深灣路，以應付有關的需求。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，並不支持申請。「商業／住宅」地帶的規劃

意向，主要是作商業及／或住宅發展。這宗申請涉及臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處，與有關「商業／住宅」地帶的規劃意向不相協調。申請書中亦沒有充分的理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點鄰近其西面及西南面的民居（最接近者位於40米範圍以內），以及其西北面著名的旅遊景點流浮山海鮮市場及流浮山各式食肆。臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處與其西南、西及西北面四周的住宅／旅遊業發展不相協調。雖然有關「商業／住宅」地帶內申請地點附近有露天貯物用途，但該等用途都是《城市規劃條例》所容忍的現有用途，或規劃事務監督可採取執行管制行動的涉嫌違例發展。申請書中亦無資料顯示有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。就此，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近及有關通道（流浮山道）沿途有易受影響用途，預計這些用途會受到環境滋擾。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為政府部門對環境方面有負面意見，而申請人亦沒有提交任何環境評估，以處理相關部門的負面意見，亦未有證明所申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響。自二零零一年以來，小組委員會曾拒絕全部六宗先前申請（編號 A/YL-LFS/70、143、147、152、160 及 220），該等申請全涉及在申請地點作各項露天貯物及工場用途。自拒絕該等申請以來，有關的規劃情況一直沒有重大改變，故拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

138. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 有關發展不符合「商業／住宅」地帶主要是作商業及／或住宅發展的規劃意向。申請書中並無充分的規劃理據支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與其西南、西及西北面四周的住宅／旅遊業發展不相協調；以及
- (c) 有關發展不符合有關「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編號 13E，因為有關部門對環境方面有負面意見，而申請人亦未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

[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提問。馮先生此時離席。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/378 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 264 號 B 分段餘段(部分)、第 266 號 A 分段(部分)、第 266 號餘段(部分)、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段(部分)、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及毗連政府土地進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/378B 號)

140. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦」)是申請人

的顧問。符展成先生現時與新鴻基、英環及雅邦有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與新鴻基及雅邦有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生已因未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可以留席。

141. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年十一月二十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。

142. 經商議後，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兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延期共六個月，因此這次是最後一次延期。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/394 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 107 約地段第 1750 號 A 分段第 4 小分段餘段、
第 1750 號 A 分段第 5 小分段餘段及
第 1750 號 A 分段第 6 小分段餘段(部分)
闢設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/394 號)

143. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年十二月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進一步研究發展建議的詳情。

144. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/583 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦上路
第 106 約地段第 1726 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/583 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，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 段和附錄 IV。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點位於元崗村的「鄉村範圍」外。根據現行指引，倘擬議屋宇用地位於或多於 50% 的範圍坐落在認可鄉村的 300 呎「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶(圍繞認可鄉村)外，則有關小型屋宇申請一般不會獲考慮。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，儘管申請地點已鋪築地面，但申請地點宜作溫室種植，而且附近仍有耕種活動。由於申請地點具有良好的復耕潛力，他從農業發展角度不支持這宗申請。其他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沒有接獲任何公眾意見，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 段所詳載的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目有違「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，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。漁護署署長從農業發展角度不支持這宗申請，因為申請地點具有良好的復耕潛力。儘管申請地點已鋪築地面，但申請地點宜作溫室種植，而且附近仍有耕種活動。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向。此外，這宗申請並不符合「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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點及新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。按照臨時準則的規定，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，除非情況非常特殊，否則申請通常不獲批准。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，則較具經濟效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請。地政總署元朗地政專員表示，元崗村有 27 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計未來十年小型屋宇需求為 170 宗（即需 197 塊小型屋宇用地或合共約 4.9 公頃土地）。根據規劃署的最新評估，在申請地點以北約 190 米的元崗村「鄉村式發展」地帶內約有 3.1 公頃土地，可興建相等於約 124 幢小型屋宇。儘管該等土地不足以應付元崗村的長遠小型屋宇需求，但有關土地仍足以應付現時尚未處理的申請和未來數年的需求。

146. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合「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」，因為申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，則較具經濟效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請。

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-KTS/584 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 698 號 A 分段、第 701 號 B 分段餘段(部分)、第 701 號 C 分段(部分)、第 702 號 C 分段(部分)及毗連政府土地作臨時露天存放汽車零件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-KTS/584 號)

簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，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汽車零件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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。然而，他不支持這宗申請，理由是申請地點的南鄰、西鄰及附近有易受影響的民居，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門沒有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接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。提意見人表示，當局在審批有關申請時須考慮發展項目對天然環境及交通造成的影響，並顧及地區人士的意見。元朗民政事務專員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 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長因附近有民居而不支持這宗申請，但該署在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴，而且當局在法定公布期內也沒有接獲地區人士的反對。為回應環保署署長所關注的環境事宜，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和車輛類別，並禁止任何拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。至於公眾意見方面，建議附加規劃許可附帶條件，以回應所提及的環境事宜，並禁止車輛倒車以回應所關注的交通影響問題。

149. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

150. 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，由二零一二年十二月十九日至二零一五年十二月十八日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放於申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得倒車進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養位於申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年九月十八日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年一月二十九日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關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(即在二零一三年六月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內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；
- (n) 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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

151. 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) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 留意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，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處既沒有批准搭建所指的構築物(即辦公室及儲物室)，亦沒有批准在申請地點內進行發展及／或佔用政府土地。當局發出了修訂租約編號 M17085，以便在第 106 約地段第 701 號 B 分段和 C 分段搭建構築物作農業用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，元朗地政處會視乎情況終止修訂租約。申請地點可由石崗機場路經一小段露天政府土地前往。地政總署不會為該土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把政府土地部分從申請地點剔出或在真正佔用有關政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提供顯示申請地點內所有現有樹木位置的圖則，並就該等樹木的狀況提供最新的照片記錄；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和石崗機場路的任何現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。為履行提供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(FS 251)，以供核准；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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各項建築工程。批給這項規劃許可，不應視作該署根據《建築物條例》認可申請地點上的違例構築物。該署日後可採取執行管制行動，清拆所有的違例工程項目。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/653 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)、第 92 號餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/653 號)

152. 小組委員會備悉當局在發出文件後，接獲申請人註明日期為二零一二年十二月四日的一封信件，以及兩封註明日期為二零一二年十二月六日的信件，有關信件已在會上提交。

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請人提交了註明日期為二零一二年十二月四日及十二月六日的三封信件，提供了村民的簽名，表示支持這宗申請，以及提供了經修訂的停車場設計，把泊車位的數目由 20 個減至 15 個，以回應水務署所關注的與地下水管配合的問題；
- (b) 關設臨時村民停車場(貨櫃車除外)，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。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期首三個星期內，當局接獲七份由當地村民提交的公眾意見。所有意見均反對／強烈反對這宗申請，又或對申請表示關注，因為有關發展十分接近民居，而且佔用行人、使用輪椅的傷殘人士和兒童的現有休憩用地。此外，有關發展會產生噪音和人為光線滋擾、廢氣、負面的景觀影響及排水／水浸和衛生問題。停泊車輛亦會阻塞緊急車輛通道和村民的逃生路線，造成消防安全問題。此外，村民和村外人士將會爭用村內的免費停車場，導致治安問題。元朗民政事務專員表示接獲由兩名上輦村居民提交的反對意見。當地居民反對申請，因為小組委員會已拒絕編號 A/YL-PH/642 擬作同類泊車用途的先前申請，理由是有關發展不符合規劃意向，並會造成負面的環境影響。有關發展亦會阻塞村內唯一的通道／緊急車輛通道。此外，發展人士在第 111 約地段第 83 號搭建了非法圍板，對村民造成不便。申請人提交這宗新的申請，而非根據《城市規劃條例》第 17 條提出覆核申請，目的是避過公眾人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不支持這宗申請。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範

圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。雖然臨時停車場可滿足部分當地村民的泊車需要，但不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點呈長形，面積約為 1 318 平方米，位於鄉村羣內。由於申請地點鄰近村屋(大多距離申請地點約一至五米)，申請地點擬設每日 24 小時開放的公眾私家車及客貨車停車場，可能對當地居民造成負面的環境影響。雖然申請人提交了停車場的設計，顯示申請地點有一條闊 4.5 米的車輛通道，但申請人沒有提供有關紓緩潛在環境影響措施的詳情。地政總署指出，現時有一條通道穿越申請地點。申請地點現時是連接粉錦公路與北面及東面現有村屋的區內通道，供當地居民／行人使用。批准申請或會影響這條經由申請地點連接附近地區的區內通道。此外，由粉錦公路通往申請地點的通道長約 120 米，該狹窄通道闊約三至四米，沒有正式的路面供行人使用。擬議公眾停車場設於鄉村羣內，經常有車輛出入，亦可能構成道路安全問題。先前申請(編號 A/YL-PH/642)擬把申請地點作同類的停車場用途，小組委員會最近於二零一二年七月二十日拒絕申請，理由是有關發展不符合規劃意向，而且申請地點位於鄉村羣內，申請人未能證明發展項目不會對附近民居造成負面的環境影響。與先前申請比較，即使現時這宗申請的泊車位數目由 36 個減至 15 個，但規劃情況並沒有重大改變，足以支持小組委員會偏離先前的決定。雖然在同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請(編號 A/YL-PH/84、291 及 181)在有附帶條件的情況下獲小組委員會或經覆核後獲城規會批准，但這些申請的地點均位於鄉村的邊緣，有通道直通粉錦公路。當局在法定公布期內接獲七份公眾意見，而元朗民政事務專員則接獲一份區內人士的意見，該等意見主要基於上文(d)段所述的理由反對這宗申請或對申請表示關注。

154. 主席從文件的圖 A-4a 及 4b 留意到現時有汽車停泊於申請地點，因此詢問規劃事務監督會否採取執行管制行動。高級

城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士回答說，申請地點涉及執行管制行動，因為根據《城市規劃條例》，申請地點的泊車用途屬於違例發展。

商議部分

155. 何女士在回應一名委員的詢問時表示，申請地點涉及一宗擬設公眾停車場(私家車及輕型貨車)的先前規劃申請(編號A/YL-PH/642)，該宗申請於二零一二年七月二十日遭小組委員會拒絕。擬議的公眾停車場並非專供村民使用。

156. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第12.1段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請地點位於鄉村羣內，申請人未能證明發展項目不會對附近民居造成負面的環境影響。

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-SK/177 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的石崗錦田公路
第114約地段第616號B分段餘段(部分)、
第617號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/177號)

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(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」)認為申請地點位處「鄉村式發展」地帶內，只有在該處停泊私家車／輕型貨車可予容忍，但不得進行工場／維修活動。這宗申請擬在申請地點闢設旅遊巴士／中型貨車的泊車位，實在不理想。其他相關政府部門對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並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。為回應環保署署長的意見及解決對環境可能造成的問題，建議加入相關的規劃許可附帶條件，限制營業時間和最大的泊車容量；禁止超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)和旅遊巴士在申請地點停泊／存放；禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；以及要求申請人保養現有的邊界圍欄。

158. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十二月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內停泊／存放並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點停泊的私家車／輕型貨車不得多於 45 輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)和巴士／旅遊巴士不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 必須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，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)和巴士／旅遊巴士不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月七日或之前)落實已獲批准的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月七日或之前)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；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年一月十八日或之前)設置具有效消防證書(FS251)的滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

160. 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有關發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 批給較短的履行附帶條件期限，是爲了監察申請人履行附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬闢設的特定構築物(用作辦公室及休息室)未有取得許可，當局亦沒有批准把申請地點作擬議用途及／或佔用其內的政府土地。事先未獲政府批准便佔用政府土地的行爲實不應受到鼓勵。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在真正佔用該政府土地部分前申請正式的許可。地政總處會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘該等申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地費或費用。另外，申請地點可經一條伸延自錦田公路的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上，元朗地政處不會爲該路徑及有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內道路連接公共道路網，該區內道路並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內道路所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少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，即申請地點鄰近一條河道，申請人須避免在作業期間污染該河道；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須根據保護樹木建議(文件的繪圖A-2)提供申請地點內所有現有樹木狀況的最新照片記錄；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須留意，平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，若已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准(並非新界豁免管制屋宇)，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括作為臨時建築物的兩層高辦公室)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上的現有建築工程或違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道；
- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘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，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需

要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (1) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即不得在申請地點內進行地面挖掘工程。如在申請地點內發現古物或假定古物，申請人須知會該署轄下的古物古蹟辦事處。

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/621 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時五金雜貨零售店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-TYST/621 號)

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時五金雜貨零售店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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉申請地點的東鄰是一個住宅發展項目(瑋珊園)。鑑於申請用途相同，而申請地點四周的環境亦與之前相若，因此他維持其先前的意見，即倘若申請用途涉及工場活動和重型車輛交通，則預計會造成環境滋擾，而根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地

的環境問題作業指引》，從環境角度而言，申請用途並不可取。其他有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲瑋珊園業主委員會及居民所提交的 50 份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要反對理由是有關發展會造成環境滋擾，包括噪音和空氣污染；影響道路安全；增加交通量；影響環境衛生；增加火警風險；與土地用途並不協調；對視覺造成影響；以及危及公眾安全。他們認為起卸貨物活動會影響行人／交通安全；貯存油漆及稀釋劑所產生的氣味和毒氣，以及切割金屬所產生的噪音和氣味會影響健康；貯存易燃物料及貨物容易引致火警，危及居民的安全，並且降低物業的價值。他們對申請人屢次提出規劃申請而城規會又不斷進行諮詢感到煩厭。他們亦指出，有關店舖在星期日及假期仍然作業，又於清晨進行工場活動，過去數年，申請地點更曾進行非法擴建。該五金雜貨零售店應在別處的工業區而非在住宅區發展。如這宗申請獲得批准，該五金雜貨零售店便會在申請地點經營長達六年，不應視作臨時用途。他們亦建議加長欄杆，防止車輛在行人路上停泊。有關發展項目亦涉及存放建築物料、搭建違例構築物及非法佔用政府土地，該等行為影響居住環境，並與附近地區的環境不相協調，因此須進行環境評估，以評估發展項目所造成的影響。該區對零售用途沒有確切需求。元朗民政事務專員亦向城規會轉交一封由瑋珊園業主委員會發出的信件，這亦是在這宗申請的法定公布期內接獲的一份公眾意見書；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為擬議臨時用途可再予容忍一年。儘管環保署署長認為申請用途從環境角度而言並不可取，因為若申請地點涉及工場活動及使用重型車輛，可能會造成環境滋擾，但過去三年，環保署署長沒有接獲關於申請地點環境的投訴，而且有關發展不涉及工場活動。為了釋除對環境可能產生的影響的疑

慮，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；禁止進行金屬切割及工場活動；限制可使用的車輛類別；禁止在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物活動；以及規定必須保養申請地點現有的邊界圍欄。至於公眾關注到在公用道路沿路進行起卸貨物活動及在申請地點範圍內進行工場活動等問題，規劃署在二零一二年十一月十九日(星期一)進行實地視察時並無發現在孖峰嶺路沿路有起卸貨物活動或工場活動。區內人士強烈反對的主要原因是，有關建議會對環境造成影響。關於這一點，規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，以釋除對環境可能產生的影響的疑慮。該五金雜貨零售店自二零零三年起獲批給規劃許可。小組委員會在考慮先前編號為 A/YL-TYST/558 的申請時已批給為期一年的較短許可有效期，並訂定附帶條件，藉以密切監察申請地點的情況和履行規劃許可附帶條件的進度。考慮到區內人士仍然強烈反對這宗申請的申請用途，規劃署認為有需要繼續監察申請地點的情況，並建議批給為期一年的較短許可有效期。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士在回應主席的詢問時表示，自批給規劃許可予先前編號為 A/YL-TYST/558 的申請以來，未有接獲針對該五金雜貨零售店的投訴。

164. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一二年十二月十九日起至二零一三年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時半至翌日早上八時半在申請地點作業；

- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行金屬切割或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物的活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據編號 A/YL-TYST/558 的申請而在申請地點設置的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內，即在二零一三年六月十八日或之前提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內，即在二零一三年六月十八日或之前落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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

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

165. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批給有效期較短的規劃許可，是爲了繼續監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 121 約地段第 1375 號餘段的土地受短期豁免書第 3294 號規管，豁免書容許把有關土地用作臨時五金雜貨零售店，核准覆蓋面積不得超過 59.6 平方米，高度不得超過地面水平之上五米。該地段的擁有人及有關政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的任何違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付土地補價或費用。此外，申請地點可從唐人新村路經行人路及一小段政府土地到達。元朗地政處不會爲該通道進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 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安裝／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。申請人若擬申請豁免設置所規定的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，防止地面水流從申請地點流入附近的公用道路／排水渠；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點上現有的構築物已獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上的現有建築工程或違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (h) 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，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《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，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供應商聯絡，如有需要，應要求供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬議構築物。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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/622 在劃為「政府、機構或社區」及「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路第 121 約地段第 1140 號 D 分段餘段、第 1141 號 C 分段、第 1141 號 D 分段第 2 小分段、第 1141 號 D 分段餘段、第 1142 號 G 分段、第 1142 號 H 分段、第 1142 號 I 分段、第 1142 號 K 分段(部分)及第 1152 號 C 分段餘段經營臨時地毯零售商店及地毯批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/622 號)

簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時地毯零售商店及地毯批發(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。相關政府部門對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，當局接獲 12 份公眾意見書。提意見人全都反對申請，主要理由是這宗申請會造成環境滋擾(包括噪音及空氣污染)、影響道路安全；令車流增加；土地用途不相協調；有火災的危險；影響環境衛生，以及可能威脅公眾的健康和安全。他們認為所申請的用途鄰近住宅發展，與附近環境不相協調；該等工業用途不應接近民居，因為這會影響區內居民的身心健康；頻繁的上落客貨活動會令車流增加，影響行人／交通安

全；以及存放地毯會有火災的危險，影響居民的安全。一些提意見人指申請地點內已進行挖掘工程，促請相關部門作出跟進。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。為回應區內人士的反對意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件，限制營業時間及禁止使用中型及重型貨車，以紓解可能造成的環境影響。此外，建議加入相關的規劃許可附帶條件，禁止車輛以倒車方式進出申請地點或車龍伸延至公共道路，以及要求申請人落實已獲接納的消防裝置建議，以解決公眾關注的道路及防火安全問題。至於申請地點內正進行挖掘工程以關設地庫，當局已知會屋宇署，以作出跟進。

167. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

168. 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，至二零一五年十二月七日止，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的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型和重型貨車和貨櫃車拖頭／拖架不得在申請地點運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得伸延至公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據申請編號 A/YL-TYST/445 而在申請地點關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月七日或之前)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三個月內(即二零一三年三月七日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月七日或之前)關設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月七日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，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)、(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；
- (k) 如在指明日期當日沒有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；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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

169. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展，包括貨倉。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 批給較短的履行附帶條件期限，是爲了監察申請人履行附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬闢設的特定構築物(用作貯物室及附屬辦公室)未有取得許可，倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘該等申請獲得批准，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。另外，申請地點可經一條伸延自唐人新村路的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上，元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須在申請地點內提供足夠的掉頭空間；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即從唐人新村路前往申請地點的擬議通道安排須徵詢運輸署的意見及獲得其批准。倘運輸署同意擬議的入口通道，申請人便須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號

(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在唐人新村路附近道路的出入口闢設車輛出入口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面水流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和唐人新村路的車輛通道；

- (h) 遵守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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證明書(FS251)，並把證明書副本送交消防處處長；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，若已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准(並非新界豁免管制屋宇)，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括作為臨時建築物的露天棚架)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上的現有建築工程或違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，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 米的指定

街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘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，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。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》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/623 在劃為「綜合發展區」及「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋大道村第 121 約地段第 415 號、第 420 號、第 421 號及第 422 號餘段
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/623 號)

簡介和提問部分

170. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，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，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長表示，灰沙圍南路以及由灰沙圍南路通往申請地點的接駁路徑均十分狹窄。申請人提交的進一步資料所指的車輛是長車，可能難以沿狹窄的接駁路徑轉動。申請人須在申請地點內提供足夠的車輛轉動空間。此外，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。申請地點涉及一項先前獲批准的用途，即為申請地點北鄰的住宅發展尙城關設臨時地盤辦公室。有關臨時地盤辦公室已於尙城落成後清拆，而該住宅發展現已入伙。申請用途(露天存放建築材料)可能會對附近易受影響的用途造成環境滋擾，例如重型車輛行駛時會發出噪音。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，當局認為就環境方面而言，申請用途並不可取。有鑑於此，他不支持這宗申請。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲 48 份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員以及當地居民(主要是尙城的居民)。提意見人反對這宗申請，主要理由是有關用途會造成環境滋擾(包括重型貨車行駛時造成噪音及空氣污染)、交通影響(例如影響道路安全、增加交通流量以及使道路交通情況惡化)、環境衛生問題(例如申請地點的積水導致蟲鼠為患)、臭味問題、土地用途不相協調(因為申請地點太接近住宅發展)、視覺影響，並危及公眾安全。部分提意見人聲稱是尙城的居民，表示他們的居住環境因擬議用途而大受影響，並建議將臨時露天貯物場遷移往別處。此外，有些意見認為該露天貯物場非常接近住宅發展，會對居民構成安全及保安的問題，因為會有很多工人／外來人士經過該處。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不支持這宗申請。擬議用途不符合「綜合發展區」及「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，前者是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地、商業和其他配套設施，而後者則是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。有關發展與申請地點北鄰的現有住宅發展以及西北面、西面及西南面的已規劃住宅用途不相協調。雖然申請地點附近有露天貯物場及工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些貯物場及工場採取執行管制行動。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請提出負面意見。環保署署長反對這宗申請，理由是擬議用途會對鄰近易受影響的住宅用途(最接近的位於申請地點北鄰)造成環境滋擾。運輸署署長亦關注長車難以沿狹窄的接駁路徑轉動。就此而言，申請人沒有在申請書附上任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境及交通造成負面影響。擬闢設臨時地盤辦公室的先前申請(編號 A/YL-TYST/548)所涵蓋的地盤面積細小得多。該宗申請主要是基於值得體恤的理由而獲得批准，即擬議用途是為方便興建毗鄰住宅發展(尙城)，而且擬議地盤辦公室的規模並非過大，與周邊環境(以住宅為主，夾雜貯物用地及停車場)亦非不相協調。然而，隨着申請地點北面同一「綜合發展區」地帶的毗鄰住宅發展尙城(有七幢住宅樓宇及 37 幢屋宇)於二零一二年落成，該區的規劃情況有所改變。此外，有關臨時地盤辦公室已於尙城落成後清拆，而有關的規劃許可已於二零一二年七月七日被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即提交並落實消防裝置建議。臨時露天存放建築材料會對附近現有及已規劃的住宅發展造成環境滋擾，而批准這宗申請亦會妨礙該區根據所屬地帶的規劃意向作長遠發展。當局接獲 48 份公眾意見書，均反對這宗申請。

171. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綜合發展區」及「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，前者是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地、商業和其他配套設施，而後者則是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請。此外，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及交通造成負面影響；以及
- (c) 有關發展與毗鄰現有的住宅發展不相協調，並會對申請地點北鄰、西鄰、西南鄰及附近的現有及已規劃住宅用途造成負面的環境影響。

[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

表達謝意

173. 秘書告知委員，這次會議是主席退休前主持的最後一次小組委員會會議，她代表所有委員向主席致謝。主席多謝委員多年來一直全力支持小組委員會的工作。

174. 會議於下午五時五十分結束。