

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年三月一日下午二時三十分舉行的
第 483 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

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
朱慶然女士

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二零一三年二月八日
第 482 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」)二零一三年二月八日第 482 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。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生及喬宗賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/13 號)

3. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介坪洲分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

修訂項目 A1：把志仁街一塊用地(即前志仁公立學校北面部分的用地)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(面積約 1 614 平方米)

- (i) 坪洲的前志仁公立學校用地在坪洲分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，該學校於二零零七年停辦，校舍由兩部分組成，分別位於「政府、機構或社區」地帶的北部和南部。該學校北部的用地(下稱「有關用地」)是政府土地，被政府鑑定為具潛力發展房屋。教育局局長已確定不再需保留該學校作教育用途，其他政府部門經諮詢後亦表示不需要該塊用地作「政府、機構及社區」用途。該學校南部的用地主要屬私人土地，現建有一幢二級歷史建築物，之前用作教學大樓，建議保留作可能發展的「政府、機構及社區」用途；
- (ii) 當局已進行評估，確定把有關用地改劃來興建發展密度與毗鄰發展項目相若的住宅，不會出現無法克服的技術問題，有見及此，建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並把最高地積比率定為 0.75 倍，最大上蓋面積定為 40%，以及最高建築物高度定為三層。預計可在擬議的「住宅(丙類)4」地帶提供約 16 個單位；

修訂項目 A2：把兩塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(面積約 95 平方米)

- (iii) 在擬劃為「住宅(丙類)4」地帶的用地北面邊界旁邊有兩小塊平坦空置政府土地，現時在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。為了更有效發揮擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶的發展潛力，建議把這兩塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。由於坪洲並沒有認可鄉村，按建議把這兩塊土地改劃作此地帶，對小型屋宇發展不會有影響；

修訂項目 B：把兩塊土地及一條現有行人徑由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(面積約 99 平方米)

- (iv) 有關用地的東面邊界有一個斜坡，西面邊界現時建有一幢一層高領有牌照的構築物，可作住宿及廚房用途。當局建議把該斜坡和該構築物所在的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。另外，亦建議把現有一條通往前志仁公立學校及附近村屋的行人徑由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。建議作出這樣的修訂，是爲了修正用途地帶的範圍，以反映已建成的構築物，以及該幅由地政總署負責維修保養的斜坡。

4. 林嘉芬女士表示，在東灣豪園及擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶之間有一塊空置的政府土地，爲了更加善用土地資源，她建議把該塊政府土地劃入擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶。對於主席的提問，鄭達昌先生在實物投影機放上一幅繪圖以作回應。他告知委員該塊政府土地毗連擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶的北面邊界。主席留意到該塊政府土地形狀不規則，遂詢問是否應把之劃入擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶。秘書表示，倘小組委員會同意把該塊政府土地劃入擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶，使土地資源更妥善地運用，便須要求規劃署作出跟進，理順和調整擬劃設的「住宅(丙類)4」地帶的範圍。委員表示同意。主席作出總結，表示小組委員會同意《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10》的修訂建議，待加入上述這項建議後，有關建議適宜根據《城市規劃條例》(下稱條例)第 5 條展示。

5. 經進一步商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 待加入上文第 4 段所述的建議後，載於文件附錄 II 的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/10A》(將重新編號爲 S/I-PC/11)所示的各項擬議對《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿均適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/10A》(將重新編號爲 S/I-PC/11)的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備該草圖時

就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及經修訂的《說明書》會連同該草圖一併公布。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-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
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/56 號)

6. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與申請人的顧問香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議設有 3 500 個龕位的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請。運輸署署長對於申請人提交的交通影響評估報告所載的數據及其收集方法有負面意見，並對如何監察和執行有關的交通管理計劃表示質疑。在周末繁忙時間，西貢公路／蠔涌路與南邊圍迴旋處交界以及西貢公路連接的其他道路的交通

通量已達到甚或超出其容車量上限。雖然西貢公路第一期擴闊工程(清水灣道至匡湖居一段)已在二零一一年刊憲，並於同年獲行政長官會同行政會議核准，但有關工程項目尚未有確實的落實時間表。申請人指該項工程預計會於二零一五年完成，看來應該無法成事。交通影響評估報告提到前往靈灰安置所的人選用的交通工具，指他們大部分會使用穿梭巴士而不用私家車，但卻沒有提出理據或作出解釋。其實，他們多數會自行駕車而不用穿梭巴士，因此對該區的道路網會有不良影響。至於如何監察和執行交通管理計劃所建議的措施，特別是提供穿梭巴士服務和如何確保前往靈灰安置所的人會先行預約，都令人存疑。此外，擬議的發展項目亦須提供充足的停車位，而不應單靠附近的公眾停車場來應付靈灰安置所在運作上的需要；

- (ii) 警務處處長對於這宗申請有極大保留。他認為申請人計算在人流高峰時段前往擬議靈灰安置所的人次有嚴重謬誤，因為有關數字是在最近重陽節按人頭點算的人數，但其實清明節的人數會較多。根據警方在重陽節和清明節所見的情況，在這兩個節日前往如此規模的靈灰安置所拜祭的人數預計會超過 25 000。即使申請人估計每小時有 900 名訪客是正確的，附近的道路網也會不勝負荷，因而令南邊圍迴旋處出現擠塞。預計前往申請地點拜祭的人大多會使用私家車，儘管附近有兩個公眾停車場，但大部分停車位已被區內村民所用，剩下來的停車位非常有限，根本不足以應付所需。屆時交通會嚴重擠塞，而由於南邊圍迴旋處就在附近，車龍很容易會伸延至該迴旋處，令西貢公路的車流也嚴重受阻；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有些保留。由於申請地點的形狀不

規則，而擬議的建築物又建於東北面的邊界，因此形成了一些細小的空地，但這些空地難以進行園景美化。此外，申請地點東北面的邊界和西面向着西貢公路的部分亦沒有足夠的園景美化設施作遮隔之用；以及

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一二年十一月六日為止，當局收到 188 份反對這宗申請的公眾意見書。反對的理由主要包括對交通有不良影響；接近住宅發展項目；西貢不宜進行這類發展；對附近居民造成滋擾；對附近居民構成心理影響；影響物業價格和生活質素；以及立下不良先例。二零一三年一月十五日，當局公布申請人為回應政府部門的意見而提交的進一步資料，供公眾查閱，其後收到三份公眾意見書，分別由兩名西貢區議員和一名市民提交。該兩名西貢區議員重申當地村民的反對意見，而該名市民則表示反對這宗申請，理由包括申請地點接近西貢中心小學；擬議的發展對環境有影響，以及現時有把人類骨灰撒放海上的免費服務；
- (e) 民政事務總署西貢民政事務專員表示，西貢民政事務處沒有收到反對意見，但這宗申請性質敏感，他預期區內人士會有強烈的反應，所以當局必須詳細考慮區內人士的意見，才作出決定；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。當中要點列述如下：
 - (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申請地點所在的「政府、機構或社區」地帶頗大，申請地點既是其中一部分，應留作闢設政府、機構或社區設施之用。在申請地點發展靈灰安置所，與該區的住宅特色並不協調；

- (ii) 擬議發展的靈灰安置所帶來的車流和人流會對附近的道路網造成不良影響，而在清明節和重陽節期間，影響尤甚。申請地點內停車位及上落客設施不足應付擬建靈灰安置所的需要，如何監察和執行申請人所建議的交通管理計劃，亦會令人懷疑。運輸署署長不支持這宗申請，而警務處處長亦對擬議的發展有極大保留。申請人未能證明擬議的發展在人流管理方面（特別是在節日期間）可以接受；
- (iii) 申請人未有提交美化環境建議以支持其申請，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有些保留；以及
- (iv) 在白沙灣分區計劃大綱圖上有關的「政府、機構或社區」地帶內並沒有同類申請獲得批准，倘批准擬議的發展，會為同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的交通情況惡化。

8. 喬宗賢先生回應一名委員的問題時表示，有關的「政府、機構或社區」地帶是預留作興建一所學校之用，其北面現時有一校舍目前被政府部門用作貨倉。申請地點為一幅私人土地，目前用作油漆工廠。根據《城市規劃條例》，該油漆工廠屬於現有用途。

商議部分

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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點是一個緊連西貢公路而面積頗大的「政府、機構或社區」地帶的一部分，所在地區主要包括蠔涌、南邊圍、窩美、響鐘和匡湖居的住宅。申請地點應預留作闢設政府、機構或社區設施之用，以配合當地居民及／或西貢更廣大地區的需要。在

申請地點發展擬議的靈灰安置所，與該區的住宅特色並不協調；

- (b) 擬議的靈灰安置所所帶來的車流和人流會對附近的道路網造成不良影響，而在清明節和重陽節期間，影響尤甚。申請地點內的停車位及上落客設施不足以應付擬建靈灰安置所的需要，如何監察和執行申請人所建議的交通管理計劃，亦令人存疑。申請人未能證明與這項發展所造成的交通影響和所涉及的人流管理問題可以妥為解決；以及
- (c) 批准擬議的發展會為白沙灣分區計劃大綱圖上有關的「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的交通情況惡化。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/58 在劃為「其他指定用途」
註明「住宅暨船艇停泊區」地帶
的西貢匡湖居購物中心地下B12號舖
開設臨時學校(教育中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HH/58號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時學校(教育中心)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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，至二零一六年三月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意有關規定，在申請處所開設的補習學校運作前，必須先已取得規劃許可；

- (b) 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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的下列意見：
 - (i) 須提醒申請人該臨時學校(教育中心)須符合建築物安全規定和發牌當局可能附加的其他相關規定。在提交建築圖則的階段，該署會提出其他意見；以及
 - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執管行動，移除所有違例建築；以及
- (d) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生，以及高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生和喬宗賢先生出席會議，解答委員的提問。鍾先生、鄭先生和喬先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/807 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田美城苑停車場大樓沙田市地段第 229 號 A 分段
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」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/ST/807 號)

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

- | | |
|----------------------------------|--|
| 主席凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會策劃小組委員會
及建築小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士
(以地政總署
助理署長身分) | — 為房委會的候補委員，負
責替代擔任房委會委員的
地政總署署長 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為房委會策劃小組委員會
的候補委員，負責替代擔
任該小組委員會委員的民
政事務總署署長 |
| 陳漢雲教授 | — 為房委會建築小組委員會
委員 |
| 梁慶豐先生 | — 與房屋署有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 與房委會有業務往來 |
| 霍偉棟博士 | — 曾為房委會委聘顧問公司進
行的一項可行性研究(已於
二零零九年完成)擔任顧問 |

15. 陳漢雲先生及霍偉棟博士已就未能出席會議致歉。小組委員會認為主席、林嘉芬女士、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士涉及直接利益，須在會議討論此議項時暫時離席。副主席此時代為主持會議。

[主席、林嘉芬女士、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[李美辰女士此時到席。]

(b) 為批給編號 A/S T/694 的申請作臨時「公眾停車場（貨櫃車除外）」用途的規劃許可續期三年，至二零一六年三月二十六日止；

(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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名沙田區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見，而沙田民政事務專員則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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一六年三月二十六日止，並須附加以下條件：

- 必須把剩餘的停車位優先租予美城苑的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的停車位數量。

[主席、林嘉芬女士、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/808 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 A 舖
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/808 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生告知小組委員會，文件第 10 頁有關當局收到的意見書數目須作更正，該頁的替代頁已分發給委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，原因是擬議的發展會涉及 39 間商店，申請人須證明有足夠的泊車和上落客貨設施。消防處處長也反對這宗申請，因為所涉樓宇的地面一層的合計商用樓面面積會超出 460 平方米；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 20 份公眾意見書，表示反對這宗申請。反對的主要理由如下：
- (i) 有關建議違反租契，但地政總署並未採取執法行動；
 - (ii) 擬議發展所涉的地方沒有得到妥善管理，也沒有保安員駐守，會危及其他租戶的安全。洗手間的衛生也有問題，但業主並沒有處理；
 - (iii) 朝向麵房街的霓虹指示牌會引致光污染，影響駕駛人士的視線；以及
 - (iv) 有關建議不符合消防安全規例，因為防火門沒有關閉，而且走廊被非法佔用，使逃生通道受阻。類似的申請曾遭城規會以消防安全為由拒絕，但現在這次建議並沒有提出改善措施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。評估的要點如下：
- (i) 根據城規會規劃指引編號 25D 的規定，申請人應向消防處處長證明所申請的商業用途不會引起或增加火警危險。這宗申請所涉工業樓宇的地下低層及地面一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，而目前該幢樓宇地下低層及地面一層獲准作商店及服務行業用途的合計商用樓面面積則為 423.64 平方米。消防處處長不支持這宗申請，因為若把申請處所的樓面面積(427.77 平方米)計算在內，合計商用樓面面積便會超出 460 平方米的准許上限。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定；

- (ii) 申請書沒有資料證明擬議的發展不會對該區道路網的交通造成不良影響。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有證明該處有足夠的泊車位和上落客貨設施，也沒有表示會在申請地點內提供這些設施，應付運作上的需要；以及
- (iii) 現在這宗申請所涉的處所是先前一宗編號 A/ST/779 的申請要求經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)的同一處所，樓面面積為 680.034 平方米。小組委員會於二零一二年六月一日拒絕了該宗申請，而規劃情況至今沒有任何改變足以支持偏離小組委員會先前的決定。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為現時這幢工業樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的准許上限，而且從消防安全的角度而言，有關建議不可接受；以及
- (b) 申請書沒有資料證明擬議商業用途的設立和運作不會對該區道路網的交通造成不良影響。

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/2 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號S/NE-PK/11》，把上水丙崗第91約多個地段及毗連政府土地由「農業」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-PK/2B號)

22. 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英環香港有限公司有業務往來。黎慧雯女士也就此議項申報利益，表示她現時與申請人的顧問傲林國際設計有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上。

23. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間回應漁農自然護理署所提出的意見，以及與運輸署解決各項技術問題，而且其他政府部門可能會提出更多意見。

24. 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兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期共六個月，因此，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-MKT/2 擬在劃為「康樂」地帶的
打鼓嶺第82約地段第1號餘段、第2號餘段及
毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家
車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/DPA/NE-MKT/2號)

25. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門所提出的意見。

26. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10 至 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/119 擬在劃為「農業」地帶的
上水上水華山第52約地段第293號A分段第2小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/NE-FTA/119至122號)

A/NE-FTA/120 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
上水上水華山第52約地段第293號A分段第3小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/NE-FTA/119至122號)

A/NE-FTA/121 擬在劃為「農業」地帶的
上水上水華山第52約地段第293號A分段第4小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/NE-FTA/119至122號)

A/NE-FTA/122 擬在劃為「農業」地帶的
上水上水華山第52約地段第293號A分段第5小分段
及第293號C分段第1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-FTA/119至122號)

27. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點接近，故同意應一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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文件第9段和附錄IV。從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這四宗小型屋宇申請，認為會為村民帶來方便。其餘兩份則來自嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。他們的主要意見概述如下：
- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點和周邊地區均非常適宜用作農耕。為了保障關乎食品供應的重大公眾利益，香港的農地面積不應進一步縮減；
 - (ii) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，未能保障現時及日後居民的健康和福祉。給予規劃許可，可能會令鄉村的生活環境惡化、影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；
 - (iii) 沒有設置污水收集系統，污水從化糞池滲出，累積影響所及，會對地下水和附近的水體造成負面影響；以及
 - (iv) 通道和泊車位供應不足會引致村民／居民發生衝突；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。至於漁護署署長和公眾的負面意見，其實，申請地點完全／大部分位於上水華山村的「鄉村範圍」內，目前是被植物覆蓋的空地，北鄰是鄉村民居，而西北鄰則是已獲批准發展的小型屋宇。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村格局及四周饒富鄉郊特色的環境並非不協調。此外，擬議發展的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成很大的不良影響。相關的政府部門對這四宗申請也沒有負面或反對意見。再者，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准申請地點位於／有部分位於同一「農業」地帶的同類小型屋宇申請。另外，針對排水和景觀影響的問題，規劃署已建議在規劃許可附加相關的條件。

29. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

30. 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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年三月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (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；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

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

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/77 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1523 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-LK/77 號)

A/NE-LK/78 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1523 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-LK/78 號)

32. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點接近，故同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 在兩個申請地點各擬興建的屋宇(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 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為在兩個申請地點附近都有活躍的農耕活動，而且申請地點的復耕潛力亦高。再者，根據他最近一次實地視察所見，兩個地點都貼近一條天然河流，該河兩岸有樹木生長。擬議的發展(包括地盤平整工程)或會對該河造成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就兩宗申請收到三份公眾意見書。其中一份意見書來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請。其餘兩份分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，前者反對這兩宗申請，後者則對申請表示關注。他們的主要意見撮錄如下：
 - (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以致未能保障現時及日後的居民的健康和福祉；
 - (iii) 由於欠缺污水收集系統，污水會從化糞池滲出，累積影響所及，會對地下水和附近的水體造成負面影響；以及
 - (iv) 通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突；以及
- (e) 規劃署的意見——

申請編號 A/NE-LK/77

根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長和提意見人所提出的負面意見，環境保護署(下稱「環保署」)認為，擬建的小型屋宇規模細小，所以不會造成嚴重污染。至於提意見人所關注的化糞池和滲水井系統的問題，若接駁公共污水渠不可

行，申請人便須遵守環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載的規定。再者，根據北區地政專員的指引，在河溪、水泉、水井或海灘 15 米範圍內不得設置污水排放系統。如在距離河道或不作飲用或家居用途的水井 15 至 30 米的地方設置污水排放系統，則該系統須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。按照申請人提供的資料，擬設的化糞池與該河相距約 28.7 米。

申請編號 A/NE-LK/78

根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管申請地點完全位於「農業」地帶內，但擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為該地點貼近一條天然河流，該河兩岸有樹木生長，但申請書並沒有資料證明擬議的發展不會嚴重影響該河。根據北區地政專員的指引，在河溪、水泉、水井或海灘 15 米範圍內不得設置污水排放系統。如在距離河道或不作飲用或家居用途的水井 15 至 30 米的地方設置污水排放系統，則該系統須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。北區地政專員表示，申請人須確保擬設的化糞池距離東北面的河流 15 米以上。根據申請人提供的資料，擬設的化糞池最接近該河的位置與該河相距約 16 米。

34. 基於編號 A/NE-LK/77 與 A/NE-LK/78 兩宗申請提出興建屋宇的位置相鄰，一名委員詢問為何規劃署就這兩宗申請提出了不同的建議。陳冠昌先生回答說，編號 A/NE-LK/77 的申請提出興建的小型屋宇有部分在「鄉村式發展」地帶，有部分在「農業」地帶，距離附近河流約 16 米，擬設的化糞池則與該河相距約 28 米；而編號 A/NE-LK/78 的申請提出興建的小型屋宇則完全位於「農業」地帶內，與附近河流相距約 3 米，擬設的化糞池則距離該河僅約 16 米。由於申請人在編號 A/NE-LK/78 的申請書中沒有提供足夠的資料，證明擬建的小型屋宇不會對該河造成負面影響，所以有關申請不獲支持。

35. 陳冠明先生回應一名委員的查詢時說，渠務署總工程師／新界北的意見，是指編號 A/NE-LK/77 和 A/NE-LK/78 兩宗申請擬建小型屋宇的覆蓋範圍與附近河流分別相距約 3 米及 16 米。

商議部分

申請編號 A/NE-LK/77

36. 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二零一七年三月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共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(下稱「環保署」)的意見；
- (c) 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；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，若接駁公共污水渠不可行，申請人便須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載的規定；以及
- (e) 留意地政總署署長的意見，在河溪、水泉、水井或海灘 15 米範圍內不得設置污水排放系統。如在距離河道或不作飲用或家居用途的水井 15 至 30 米的地方設置污水排放系統，則該系統須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。

申請編號 A/NE-LK/78

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.2 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「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。這宗申請沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議的發展貼近一條天然河流，但這宗申請沒有提供足夠的資料，證明擬議的發展不會對該河造成不良影響。

[此時，陳福祥先生離席，梁慶豐先生和邱榮光博士暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/498 在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑
第 51 約地段第 2808 號 B 分段、
第 2808 號 C 分段、第 2808 號 D 分段、
第 2808 號 E 分段及第 2808 號餘段(部分)
闢設臨時貨倉及露天存放鋼材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/498 號)

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月七日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間準備補充資料，以回應相關政府部門的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/499 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺軍地第 83 約地段第 691 號 G 分段、
第 691 號 H 分段及第 691 號 I 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/499 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點完全位於

「農業」地帶內，申請地點內和附近地區常有耕種活動；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，來自一名市民和兩個機構(分別是創建香港及嘉道理農場暨植物園公司)。該名市民對這宗申請沒有意見，但提出應諮詢更多附近的村民。兩個機構則表示反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬議的小型屋宇發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，批准這宗申請亦會為同類申請立下不良先例；
 - (ii) 申請地點及附近地區是常耕農地。為確保食物供應穩定，不應讓香港的農地進一步減少；
 - (iii) 污水從化糞池滲出，累積影響所及，會對地下水和附近的水體造成負面影響，損害現有及日後的居民；以及
 - (iv) 該區亦欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車及康樂設施發展藍圖。未能確定闢設通道、給予通行權、提供泊車及康樂設施會引起居民糾紛和爭拗；
- (e) 北區民政事務專員曾徵詢區內人士的意見。粉嶺區鄉事委員會主席和軍地的居民代表表示反對這宗申請，理由是這宗小型屋宇發展項目的申請是由私人發展商提出，有關屋宇並不是供區內村民使用。軍地的一名原居民代表表示支持擬興建的小型屋宇，而另一名原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 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。關於漁護署署長及提意見人提出的負面意見，其實申請地點附近現有一些村屋，而軍地中心區就在申請地點北面僅約 20 米外，所以擬在申請地點興建的小型屋宇與附近地區

並非不相協調。此外，小組委員會先前亦曾在有附帶條件的情況下，批准了同一「農業」地帶內的同類小型屋宇發展申請。預計擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、交通、排水和景觀造成嚴重的不良影響。其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有負面／反對意見。有區內人士反對這宗申請，理由是小型屋宇發展項目由私人發展商提出，並不是供區內村民使用，但須留意的是，反對者關注興建擬議小型屋宇的意向，並不是規劃考慮因素。

42. 由於其中一幢擬建的小型屋宇涉及跨村建屋的申請，而軍地的土地不足以應付小型屋宇的需求，一名委員詢問，是否亦應就跨村建屋的申請的原來村落可供發展小型屋宇的土地進行評估。陳冠昌先生回答說，其中一名申請人聲稱是粉嶺鄉和合石的原居村民，根據規劃署的估計，和合石的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求(尚欠約 88 塊小型屋宇用地)。根據現行的小型屋宇政策，當局准許在同鄉進行跨村建屋的申請。

商議部分

43. 主席備悉，申請地點是常耕農地，位於軍地與虎地排「鄉村式發展」地帶的範圍之間。他詢問小型屋宇發展項目可否位於「鄉村式發展」地帶內。陳冠昌先生回應時提及文件的圖 A-2，指出只有位於申請地點北面 and 南面的一塊狹長土地是常耕農地，申請地點附近有一些村屋。此外，小組委員會於二零零九年三月十三日批准了一宗申請(編號 A/NE-LYT/390)，該宗申請擬在申請地點附近的地方興建五幢小型屋宇。自此以後，該處的規劃情況並沒有重大改變。

[此時，劉智鵬博士離席，邱榮光博士則返回席上。]

44. 由於申請地點劃為「農業」地帶，而且是常耕農地，一名委員對如何在保存土地作農業用途與發展小型屋宇兩方面取得平衡，表示關注。陳冠昌先生表示，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」(下稱「臨時準則」)，因為軍地的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。此外，在申請地點擬興建的三幢小

型屋宇，其中兩幢的覆蓋範圍完全位於軍地的「鄉村範圍」內，餘下的一幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦有超過 50% 在「鄉村範圍」內，故此，這宗申請可獲從寬考慮。此外，擬在申請地點興建的小型屋宇與周邊地區並非不相協調，因為申請地點附近現有一些村屋，而軍地中心區就在申請地點北面僅約 20 米外。

45. 秘書解釋，如「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，當局可從寬考慮位於「鄉村式發展」地帶外但仍在「鄉村範圍」內的小型屋宇發展項目。不過，如圖 A-2 所示，軍地的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」大部分重疊，只有一小塊狹長的土地位於軍地的「鄉村式發展」地帶外而又在「鄉村範圍」內，可用作發展小型屋宇。申請地點位於這一小塊狹長的土地上，是區內唯一可用作鄉村擴展範圍的土地。雖然申請地點有部分地方仍在進行耕種，但過去曾有位於該塊狹長的土地內涉及小型屋宇發展項目的同類申請獲得批准。由於軍地可應付日後小型屋宇需求的土地不足，委員或可考慮應否批准這宗小型屋宇申請。

46. 兩名委員表示關注申請所涉的「農業」地帶可能會用作發展小型屋宇。秘書表示，小型屋宇的發展只限於原居村落位於「鄉村範圍」內的土地進行，根據「臨時準則」，只有在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求的情況下，才會批准在「農業」地帶內發展小型屋宇。規劃署過去曾不建議批准小型屋宇申請，理由是申請地點是常耕農地，而且「鄉村範圍」內有其他地方適合用作發展小型屋宇。不過，委員或可決定是否從寬考慮這宗申請，因為申請地點所在的一小塊狹長土地位於「鄉村式發展」地帶外而又在「鄉村範圍」內；過去曾有位於該塊狹長土地內的同類申請獲批給許可；以及軍地「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付未來的小型屋宇需求。主席表示，考慮到這個發展趨勢，這兩條村最終會合併。

47. 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二零一七年三月一日止；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
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施和設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (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；
 - (ii) 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
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (d) 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。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/380 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺
坪輦路第 84 約地段第 22 號(部分)、
第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)
關設臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物
高度限制(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/380C 號)

49. 秘書報告，這是申請人第四次要求延期。小組委員會於二零一二年十一月九日批准上一次的延期要求後，申請人為了回應政府部門的意見而提交了進一步資料，包括對部門意見的回應、經修訂的環境評估報告、經修訂的交通安排建議，以及就該份環境評估報告而提供的進一步說明資料連數頁經修訂的環境評估報告。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為有關的技術評估符合要求，他對這宗申請並無進一步意見。不過，由於運輸署於二零一三年二月一日提出了進一步意見，申請人的代表於二零一三年二月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間進一步回應運輸署提出的意見。

50. 鑑於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，讓其回應運輸署在二零一三年二月一日提出的進一步意見，一名委員詢問運輸署在當日提出了什麼意見，以及申請人於同日提交了什麼資料。陳冠昌先生回應說，申請人在上一次要求延期後提交了進一步資料以回應環境及交通方面的問題。二零一三年二月一日，申請人提交了資料以澄清環境評估報告中的資料，而環保署署長認為有關的環境評估符合要求。運輸署署長亦在二零一三年二月一日就申請人提交的交通影響評估報告提出了意見。委員亦備悉有關道路設計、通道安排及出入主要路口的預計車輛架次等交通方面的資料不獲運輸署署長接納。

51. 秘書回應一名委員的詢問時解釋，倘小組委員會不同意延期考慮這宗申請的要求，這宗申請便會於下次會議提交小組委員會考慮。不過，申請人已就這宗申請進行各項技術分析，包括環境評估、視覺影響評估和車輛迴轉範圍分析等。由於只

有交通問題尚須解決，委員或可考慮是否給予申請人最後一次機會，讓其解決交通問題。

52. 陳冠昌先生回應主席的詢問時說，擬闢設的混凝土配料廠尚未開始營運，不涉及任何執管行動。

53. 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，而由於已批准延期共八個月，因此這是最後一次批准延期，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 19 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/417 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)、第 2195 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/417 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房(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。不過，過去三年並無涉及申請地點在污染方面的投訴記錄；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為擬議的發展可滿足相關村民的需要。民政事務總署北區民政事務專員曾就這宗申請徵詢區內人士的意見。一名軍地原居民代表反對這宗申請，主要因為該地點附近有一些寮屋住用構築物，批准這宗要求闢設狗房和停泊小型客貨車的申請，會在噪音、衛生和污水排放方面造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於環保署署長和區內村民所關注的問題，有關部門在過去三年並沒有接獲針對該地點在環境方面的投訴，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，並禁止在申請地點進行拆卸活動或把該處用作工場。而且亦會建議申請人遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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，至二零一六年三月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸和工場活動；
- (d) 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)在申請地點作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年九月一日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 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及短期租約，以便把已搭建的構築物和違例佔用政府土地的情況納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。如該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 若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，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用途；
 - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃或屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 關於上文(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須闢設從街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設置緊急車輛通道；以及
 - (v) 若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)條釐定該地點准許的發展密度。
- (g) 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；
- (h) 留意消防處處長的意見，若申請人在申請地點內搭建有蓋構築物而無須提交建築圖則，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，並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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (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；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守《公眾衛生(動物及禽鳥)條例》(第 139 章)、《貓狗條例》(第 167 章)、《防止殘酷對待動物條例》(第 169 章)及《狂犬病條例》(第 421 章)所載的法定要求；
- (k) 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；
- (l) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據觀察所見，除一些被剪去頂部的樹外，大部分樹木的狀況良好，申請人如發現被剪去頂部的樹木枯死，須種植新樹替代。此外，從申請人提交的園景設計圖可見，在申請地點南面和西面的邊界有地方可植樹；以及
- (m) 採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 20 和 21

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/424 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 1 小分段 B 分段、第 1088 號 A 分段第 3 小分段、第 1088 號 A 分段餘段(部分)及第 1089 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/424 號)

A/NE-TKL/425 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 B 分段、第 1086 號 B 分段、第 1088 號 A 分段第 18 小分段(部分)及第 1088 號 A 分段餘段(部分)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/425 號)

58. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於同一個「農業地帶」內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建的屋宇(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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點復耕潛力高，附近亦有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號 A/NE-TKL/424 及 A/NE-TKL/425 這兩宗申請，當局各收到三份分別由一名市民及創建香港和嘉道理農場暨植物園公司兩家機構提交的公眾意見書，表示反對這兩宗申請。另外，關於編號 A/NE-TKL/425 這宗申請，亦收到世界自然基金會的公眾意見書，表示反對這宗申請。他們的主要意見撮錄如下：
 - (i) 擬在申請地點進行的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准這兩宗申

請，會為同類申請立下不良先例。當局須確保食物供應穩定，不應讓香港的農地面積進一步減少；

- (ii) 申請人未能確定該區會有合適的道路和適當數目的泊車位，這樣會導致居民不和及犯罪行為，亦會造成火警風險；
 - (iii) 該區欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車及康樂設施發展藍圖。倘批准發展擬議的小型屋宇，會令該區的生活環境變差。未能確定會有通道、通行權、泊車及康樂設施，亦會引起居民糾紛；
 - (iv) 據二零一二年八月進行的實地視察所見，申請地點可能涉及「先破壞，後建設」活動，這些活動不應鼓勵；
 - (v) 該區先前曾有小型屋宇發展的申請。小型屋宇數目若突然增加，可能會對該區的地下滲水井系統構成壓力，以致廢水溢流，或有未完全處理的污水污染地下水，最終影響東面的溝渠和果園，並會對陸地及淡水生態造成負面影響；以及
 - (vi) 編號 A/NE-TKL/425 的申請所涉的地點鄰近一些獲評為「優質」農地的常耕農地，復耕潛力「高」。不過，申請人未能證明擬議的發展與該區整體的格局協調；
- (e) 北區民政事務專員諮詢過區內人士。現任區議員、塘坊原居民代表及塘坊居民代表均支持這兩宗申請，但打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這兩宗申請，理由是申請地點接近擬建的污水處理廠，而且影響風水；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。關於漁護署署長及提意見人關注的土地用途協調問題，擬建的小型屋宇不

會與附近地區格格不入，因為塘坊村的中心區就在申請地點以北約 50 米處。再者，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准同一「農業」地帶內有關發展小型屋宇的同類申請。預料擬建的小型屋宇不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成嚴重的不良影響。其他經諮詢的相關政府部門對這兩宗申請沒有負面或反對意見。關於區內人士所提出有關排污和風水的意見，須注意的是，環保署署長對這兩宗申請沒有意見，而風水問題亦非審議這宗申請時要考慮的規劃因素。有公眾意見指編號 A/NE-TKL/424 的申請所涉的地點可能涉及「先破壞，後建設」活動。關於這方面，規劃署先前曾因為申請地點有違例貯物用途(包括存放貨櫃)而發出了完成規定事項通知書。有關的執管個案已按照既定的執管程序處理，並於二零一二年二月結束。

60. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

61. 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二零一七年三月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可都須附加下列條件：

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

62. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／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；

- (b) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
 - (ii) 消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／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；
- (d) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，擬議的新界豁免管制屋宇位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」建議指定作污水處理廠的用地附近；以及
- (e) 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-WKS/2 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
禾徑山路旁第 79 約的政府土地興建八幢屋宇
(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-WKS/2A 號)

63. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的申請人土木工程拓展署及該署的顧問艾奕康有限公司有業務往來。小組委員會同意黎女士涉及直接利益，應在小組委員會討論這宗申請及作出決定時暫時避席。

64. 符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的八幢屋宇(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 11 段及附錄 IV。為進行蓮塘／香園圍口岸工程，當局須收回三幅位於坪洋和萊洞的屋地，而根據現有的搬村條件，擁有這些屋地的村民可獲政府提供另外的屋地。發展局局長支持這宗申請，認為這宗申請有理據，因為蓮塘／香園圍口岸工程是一項重要的策略性工程，必須及時收回受影響的屋地，確保工程能在二零一八年或之前完成。不過，漁農自然護

理署署長(下稱「漁護署署長」)則表示從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請，因為申請地點及附近的復耕潛力高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年十一月三十日，當局收到兩份公眾意見書。其中一份意見書由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有特別意見，另一份意見書則來自嘉道理農場暨植物園公司，表示關注這宗申請，因為這宗申請不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，可能會令村民和發展商以為在「農業」地帶或「綠化地帶」內發展總會／最終會獲得批准。城規會應考慮潛在的累積影響。二零一三年一月二十五日，當局公布這宗申請的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期的首個三個星期內，即截至二零一三年二月十五日，當局收到三份公眾意見書。同一名區議員和粉嶺區鄉事委員會表示對這宗申請沒有特別意見／沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司則提出相同意見；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員曾就有關建議諮詢區內人士。他表示，禾徑山原居民代表支持這宗申請，但打鼓嶺區鄉事委員會副主席、該名現任區議員和禾徑山居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長和提意見人指擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但規劃署認為申請地點位於一偌大的「農業」地帶的邊緣，現時又有一條通道接達，批准這宗申請應不會影響禾徑山「農業」地帶其餘地方的完整，而且擬建的新界豁免管制屋宇與現有的鄉郊景觀特色亦非不協調。至於有公眾意見指會立下先例，這宗申請應視作特殊個案處理，因為蓮塘／香園圍口岸工程及其連接道路工程須在二零一八年或之前完成，必須及時清理受影響的屋地。批准這宗申請應不會為有關的「農業」地帶和「綠化地帶」

內的其他同類申請立下不良先例而對該區造成累積影響。

66. 一名委員詢問擬議的八幢屋宇可否完全在「農業」地帶內發展而不佔用「綠化地帶」的土地。陳冠昌先生回應說，申請人乃根據一些準則(例如必須是平地及政府土地)進行選址，根據選址的結果，申請地點被選作興建擬議的小型屋宇。陳冠昌先生並指出，申請地點內那一小部分劃為「綠化地帶」的地方毗鄰一條區內小徑，目前長滿草。

商議部分

67. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月一日止。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) 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
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 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》；以及
 - (ii) 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；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

(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；以及

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/159 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
上水古洞北第 95 約地段第 391 號 B 分段、
第 392 號 C 分段餘段、第 394 號 D 分段、
第 1941 號 A 分段、第 1941 號 B 分段第 1 小分段、
第 1941 號餘段、第 2030 號 A 分段、第 2030 號餘段、
第 2054 號及第 2106 號、第 96 約地段第 675 號
(部分)及毗連政府土地
進行綜合性低密度住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/159B 號)

69. 秘書報告，這宗申請由恆基兆業地產有限公司的附屬公司提出，顧問是英環香港有限公司、雅邦規劃設計有限公司和偉信顧問集團有限公司。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 與恆基兆業地產有限公司、英環香港有限公司和雅邦規劃設計有限公司有業務往來。

黎慧雯女士 與恆基兆業地產有限公司、雅邦規劃設計有限公司和偉信顧問集團有限公司有業務往來。

70. 小組委員會同意符先生和黎女士涉及直接利益，須在小組委員會討論這宗申請及作出決定時暫時避席。

[符先生和黎女士此時暫時離席。]

71. 秘書報告，申請人申請規劃許可，以便在劃為「綜合發展區」地帶的申請地點發展擬議的低密度住宅項目，興建約 171 幢屋宇(地積比率為 0.38 倍，上蓋面積為 18.53%)和兩間會所。申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」所涵蓋的古洞北新發展區內。該項研究預期於二零一三年下半年完成。這宗申請提出發展的低密度住宅項目會左右該項研究的建議。由於該項研究已進入後期階段，規劃署要求城規會延期就這宗申請作出決定，直至該項研究完成及有關古洞北新發展區的土地用途建議定實為止。規劃署的延期要求符合城市規劃委員會規劃指引「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)，因為快將完成的一項政府的重要規劃研究或即將就一項大型基礎設施計劃宣布決定，可能會對有關地點有重大的規劃影響，因而會影響城規會的決定，而且該署亦非要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他各方的權益。

72. 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，這宗申請須待「新界東北新發展區規劃及工程研究」於二零一三年下半年完成及有關古洞北新發展區的土地用途建議定實後才提交小組委員會考慮。

[符先生和黎女士此時返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/338 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南田心村第98約地段第624號進行填土(約0.2米至1.2米深)，以作農業用途及搭建兩個農地住用構築物(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/338號)

73. 秘書表示，申請人於二零一三年三月一日去信城市規劃委員會秘書，反對規劃署的延期要求。此外，當局收到一名市民二零一三年二月二十八日的來信，表示反對這宗申請。

74. 秘書報告，在申請人提出申請之前，可能有人在申請地點違例清除植物和進行填土工程，也有可能曾進行挖掘工程。這種行為正是城規會在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的填土／挖掘／清除植物工程的資料，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以確定這宗申請是否涉及任何違例清除植物、填土及挖掘工程，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序。規劃署要求城規會就這宗申請延期兩個月，以待規劃署針對申請地點的懷疑違例清除植物和填土工程及曾進行的挖掘工程而進行調查。

75. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮，以等待規劃署針對懷疑違例工程而進行調查的結果。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 25

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/18 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/18A 號)

76. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與申請人的顧問弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

77. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門提出的意見，以及在即將來臨的清明節期間就交通和行人進行人手點算的調查。

78. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-YTT/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的
大埔第 27 約政府土地前魚類統營處
三門仔新村小學闢設村公所暨社區服務中心
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-YTT/2 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的村公所暨社區服務中心；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 7 段；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是在發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地帶的地方正由當局進行檢討，可能會被納入郊野公園的範圍，或被分區計劃大綱圖所取代。由於村公所應在「鄉村式發展」地帶內興建，若批准這宗申請，便違背了擬備發展審批地區圖的目的。提意見人亦要求當局為准許發展小型屋宇的所有鄉村地帶和地區擬備鄉村發展藍圖；
- (e) 民政事務總署大埔民政事務專員表示，由於該區居民需要一間村公所，故支持這宗申請。大埔民政事務專員在政策上給予支持，以象徵式租金每年一元，把相關的政府土地出租作村公所用途。對於聯益漁村及三門仔新村闢設的村公所，民政事務總署已分別於二零零九年七月及二零一一年五月給予政策上的支持；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 9 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾意見指批准這宗申請會違背擬備發展審批地區圖的目的這一點，根據發展審批地區圖的《註釋》，在劃為「非指定用途」地帶內任何用途或發展（「農業用途」或《註

釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展除外)均須向城規會取得規劃許可。因此，發展審批地區圖已對該區施加足夠的發展管制。至於為准許發展小型屋宇的所有鄉村地帶和地區擬備鄉村發展藍圖一事，規劃署擬備了涵蓋本港多條認可鄉村的部份鄉村發展藍圖，並會視乎情況檢討是否須要擬備新的鄉村發展藍圖。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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二零一七年三月一日止；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。這項許可並須附加下列條件：

- (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；以及
- (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。

82. 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，申請地點附近沒有公共排水渠。申請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／擁有人亦須就所引致的申索及要求承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁，有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，申請人須徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申

請人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；

- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減低擬議發展項目對申請地點和附近一帶的樹木的影響；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向地政總署／屋宇署提交地盤平整工程的資料(如有者)；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。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 27 至 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/461 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩
第 8 約地段第 922 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-LT/461 至 463 號)

A/NE-LT/462 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩
第 8 約地段第 922 號 G 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/461 至 463 號)

A/NE-LT/463 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩
第 8 約地段第 922 號 F 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/461 至 463 號)

83. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點相鄰，都是位於同一「農業」地帶內，故同意應一併考慮這三宗申請。

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) 擬於三個申請地點各興建的屋宇(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 9 段及附錄 V，當中要點概述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，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。林村河上游在申請地點西北面，這條天然河溪是「具重要生態價值的河溪」。在興建和運作期間，若發展項目的用地造成任何污染，可能會對這條「具重要生態價值的河溪」的生態造成負面影響；
 - (ii) 由於申請地點位於上段間接集水區，與最接近的河溪相距少於 30 米，水務署總工程師／發展(2)反對這三宗申請，理由是公共污水收集系統設於林村河另一邊，擬鋪設的污水渠的走線須經過一條橫跨林村河的行人天橋，究竟能否穿過行人天橋鋪設污水渠，

令人存疑；以及如污水渠爆裂或滲漏，可能會對林村河的水質造成污染，故此，發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為申請書內沒有足夠資料證明位於集水區內的擬建小型屋宇不會對區內的水質造成不良影響；

- (iii) 渠務署總工程師／新界北表示擬建的小型屋宇位於「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。根據渠務署目前定於二零一六年年中完工的工程計劃，申請地點附近會鋪設公共污水渠。在技術上，申請人可自行把其污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至公共污水渠。不過，他反對發展項目擬鋪設的污水渠，因為該污水渠會穿過林村河南面一條正在興建的排水道大支渠（在行人天橋旁邊），而且該污水渠可能會阻礙該支渠的水流。此外，擬鋪設的污水渠會穿過林村河兩旁的混凝土護土牆和石籠護土牆。擬鋪設的污水渠在橫越林村河的渠務署行人橋上建造，但他不同意這項安排，而且這宗申請並未證明擬鋪設的污水渠的設計（水壓設計及深度）符合要求；以及
 - (iv) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這三宗申請，理由是他關注在穿過行人天橋的地方鋪設污水渠是否切實可行，並且擔心如污水渠爆裂或滲漏，可能會對林村河的水質造成污染。已計劃在沙壩鋪設的排污系統的容量，並不是設計用來排放擬建小型屋宇的額外污水；
- (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，來自世界自然基金會香港分會，表示反對全部三宗申請，主要理由是擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，並且會對毗鄰的林村河

上游造成不良的影響，而該河是「具重要生態價值的河溪」：以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這三宗申請，理由載於文件第 11 段，當中要點列述如下：
- (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內，目前用作進行農業活動。漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，故此不支持這三宗申請。他亦指出，申請地點毗鄰林村河上游，而該河是「具重要生態價值的河溪」。在興建和運作期間，若發展項目的用地造成任何污染，可能會對這條「具重要生態價值的河溪」的生態造成負面影響；
 - (ii) 申請地點位於集水區內，渠務署總工程師／新界北反對擬議接駁申請地點的污水渠，理由是該污水渠可能會阻礙林村河南面排水道的水流。這三宗申請涉及長距離鋪設私人污水渠，而且究竟能否穿過行人天橋鋪設污水渠，令人存疑。如污水渠爆裂或滲漏，可能會對林村河的水質造成污染。因此，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)不支持這三宗申請。這三宗申請亦不符合「臨時準則」，因為申請書內沒有足夠資料證明位於集水區內的擬建小型屋宇不會對區內的水質造成不良影響；以及
 - (iii) 雖然小組委員會曾批准位於申請地點附近要求興建小型屋宇的同類申請，但這些申請都是在「臨時準則」頒布之前獲批，或是主要由於這些申請符合「臨時準則」及擬建的屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水系統而獲得批准，因此，現在這三宗申請與那些同類申請不能相提並論。

85. 劉志庭先生回答一名委員的提問時表示，申請編號 A/NE-LT/461 及 463 的所在地點是兩宗先前獲批的申請(分別

是編號 A/NE-LT/196 及 197)所涉的地點，小組委員會於一九九九年六月十一日批准該兩宗申請，但有關許可其後於二零零二年六月十一日失效。與該兩宗申請比較，現在這三宗申請是由不同的申請人提交。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。委員繼而審閱這三宗申請的文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請書內沒有足夠資料證明擬議的發展項目不會對區內的水質造成不良影響。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/530 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/530 號)

87. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應相關政府部門的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人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/TP/531 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段
第 102 號 A 分段第 2 小分段餘段
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/TP/531 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生告知與會者於二零一三年二月二十七日收到申請人的傳真，澄清有關的車輛通道並不在申請地點內。該傳真已提交席上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點超過 50% 位於洞梓的「鄉村範圍」外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到申請倘獲批准，可能會鼓勵更多小型屋宇在「綠化地帶」內興建，危害景觀質素高的林地。從景觀規劃的角度而言，他不會支持在林地內進行任何發展；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港都反對這宗申請，主要的理由是擬建小型屋宇的地點位於用作保育的「綠化地帶」內。此外，由於該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，創建香港反對這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關要點陳述如下：

- (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；
- (ii) 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」）的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於洞梓和鴉山井頭村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。因此，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。倘這宗申請獲批准，會為該區的其他同類申請立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注到申請倘獲批准，可能會鼓勵更多小型屋宇在「綠化地帶」內興建，因而危害毗鄰景觀質素高的林地；以及
- (iii) 這宗申請與毗鄰申請地點的同類申請不同，那些申請的地點幾乎完全位於「鄉村範圍」內，符合「臨時準則」的規定。但這宗申請的地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，並不符合「臨時準則」的規定。因此，現在這宗申請不能與其他已獲批准的同類申請看齊，足以令當局要同樣地從寬考慮這宗申請。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於洞梓的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。

[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

[高級城市規劃師／屯門及元朗歐展鵬先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

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/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/432C 號)

92. 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」)轄下的一家附屬公司提出，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、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」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 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 | — | 在掃管笏管青路擁有一個單位，該單位鄰近申請地點 |

93. 小組委員會同意符先生、黎女士及劉博士涉及直接利益。小組委員會備悉劉智鵬博士已離席。符先生及黎女士須在小組委員會討論及就這宗申請作出決定期間暫時離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席，而曹榮平先生此時離席。]

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗歐展鵬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制；

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在五個法定公布期的首三個星期內接獲 170 份公眾意見，當中 39 份反對申請、127 份支持申請，而四份則提出概括意見。主要意見撮錄如下：

表示反對的意見

- (i) 擬議發展與附近環境不相協調，並會使屏風效應惡化，對該區的通風造成負面影響。放寬建築物高度限制會在視覺方面造成負面影響。此外，擬議發展會阻礙毗鄰發展項目星堤的景觀；
- (ii) 該區的居民數目增加會使掃管笏村附近的道路容量超出負荷。該區的公共交通服務不足。擬議發展的出入口太接近毗鄰發展項目星堤，可能會在交通方面造成負面影響，導致交通擠塞及意外；
- (iii) 擬議發展會剝奪他們使用申請地點東面一帶的現有車輛通道，並會阻礙緊急車輛及救護車通道，而連接附近鄉村(如牛角龍村)的現

有車輛通道應予以保留，或應被剔出申請地點；

- (iv) 擬議發展屬高密度發展，有違該區的規劃意向，亦會對附近河道造成污染；

表示支持的意見

- (v) 這宗申請在布局方面有所改善，並減低擬議發展對通風造成的負面影響；
- (vi) 擬議發展可善用荒地，並可增加需求殷切的房屋用地供應；

其他意見

- (vii) 一名個別提意見人指申請地點約有 5 699 平方米的政府土地，但申請人沒有提供資料，說明如何利用該等政府土地；
- (viii) 愛琴海岸業主委員會反對擬議發展，理由是有關發展會造成屏風效應，並會反射屯門公路的交通噪音，使居民的生活質素下降；
- (e) 屯門民政事務專員表示，愛琴海岸業主委員會發信表示反對申請，理由包括有關發展會造成屏風效應，並會把屯門公路的行車噪音反射至該屋苑，影響居民的生活質素；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。就當局所接獲的公眾意見，應留意現有計劃較先前獲小組委員會批准的計劃有所改善，而相關政府部門不反對這宗申請。此外，申請人建議闢設一條闊四米的通道通往牛角龍村。表示支持的意見主要認為這宗申請的發展在設計及布局方面有所改善。現有計劃可減輕在通風方面造成的負面影響，並有助增加房屋用地供應。

95. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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二零一七年三月一日止。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) 因應下文(b)至(i)項的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括樹木調查報告連保護樹木及補種樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交並落實發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設置緊急車輛通道、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；
- (e) 提交並落實交通影響評估所確定的紓減影響／改善措施，包括設計及落實擴建掃管笏路北面避車處，以及改動青山公路與掃管笏路之間的交界處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展設計及提供泊車設施，包括電單車泊車位及區內道路設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實排水影響評估所確定的洪泛紓緩措施及排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的交通噪音影響評估報告，並落實報告所確定的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (i) 設計並闢設連接牛角龍村(第 374 約地段第 444 號及第 375 約地段第 248 號餘段)的行人／車輛通道，而有關設施必須符合地政總署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向地政總署申請換地，才能展開擬議發展項目，但該署不保證涉及政府土地的換地申請會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關換地申請，倘批准申請，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括規定申請人繳付地價及地政總署可能附加的費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關優質建築環境的規定適用於這宗申請，特別是申請人須遵照樓宇分隔的規定。該署會在正式提交建築圖則的階段提供詳細意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議發展會影響現有水管，申請人必須承擔所需改道工程的費用；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即從保護樹木的角度而言，倘發展計劃會影響工程範圍內的任何樹木，發展商須遵照《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3／2006 號》有關保護樹木的規定；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)的意見，即由於申請地點鄰近「掃管笏具考古研究價值地點」的範圍，申請人在展開建築工程前，必須進行基本狀況檢討，以評估上述地段的擬議工程對考古價值的影響，而有關情況必須符合康文署古蹟辦執行秘書的要求；以及
- (f) 與當地村民及居民聯絡，以解決任何涉及附近鄉村及申請地點餘下地段的通道安排的土地事宜。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時返回會議席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/440 擬在劃為「休憩用地」地帶的
屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、
第 492 號(部分)、第 495 號餘段、
第 498 號餘段、第 500 號(部分)、
第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、
第 503 號、第 717 號餘段及毗連政府土地
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/TM/440 號)

98. 秘書報告，黎慧雯女士現時與申請人的顧問吳振麒園境規劃師事務所有限公司有業務往來，她已就此議項申報利益。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可以留席。

99. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間解決相關政府部門提出的意見。

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提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 34
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/205 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段、第 3098 號餘段(部分)、第 3108 號(部分)、第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、第 3113 號、第 3114 號、第 3115 號餘段、第 3119 號餘段、第 3122 號餘段、第 3123 號、第 3124 號、第 3126 號、第 3131 號 A 分段、第 3131 號 B 分段、第 3131 號 C 分段、第 3131 號 D 分段、第 3131 號餘段、第 3132 號、第 3138 號、第 3146 號、第 3147 號餘段(部分)、第 3148 號、第 3150 號餘段、第 3156 號餘段、第 3158 號餘段、第 3162 號、第 3163 號、第 3164 號 A 分段、第 3164 號餘段、第 3167 號、第 3168 號、第 3171 號、第 3173 號、第 3176 號、第 3177 號、第 3178 號、第 3179 號、第 3180 號餘段、第 3181 號餘段、第 3182 號餘段、第 3189 號餘段、第 3190 號、第 3191 號、第 3192 號餘段、第 3193 號餘段、第 3194 號餘段及毗連政府土地進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制，並進行填土及挖土(只適用於地盤平整工程)(建議修訂已核准計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/205B 號)

101. 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」)轄下的一家附屬公司提出，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及 TMA Planning and Design Limited 是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司、雅邦公司及 TMA Planning and Design Limited 有業務往來

黎慧雯女士 — 與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司
有業務往來

102. 由於此議項關乎延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士及符先生可以留席。

103. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月十八日要求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，回應渠務署、規劃署及環境保護署所提出的意見。

104. 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提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/419 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、
第 150 號餘段、第 151 號、第 152 號餘段、
第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、
第 156 號 B 分段餘段(部分)、第 162 號餘段(部分)、
第 164 號餘段(部分)、第 375 號餘段(部分)及
毗連政府土地臨時露天存放循環再造物料(只限
金屬、塑膠及紙張)連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-ST/419B 號)

105. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關政府部門的意見。

106. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應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。小組委員會並同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已總共給予六個月的時間，小組委員會不會再批准延期。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/255 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/TM-LTY Y/255 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(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 9 段。渠務署總工程師／新界北沒有反對意見，並認為申請人亦應提供擬議排水設施的管道內底水平、建議斜度、上蓋和種類，以及擬議 U 形排水渠、排水井及現有設施駁口等詳細資料。運輸署署長表示，申請人須向他提交車輛迴轉圖，顯示申請地點所有泊車位的車輛轉動安排，以供考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，並表示該署進行實地視察時曾記錄當時沿申請地點西面邊界有兩株樹，但所提交的美化環境和保

護樹木建議卻沒有提及該兩株樹。擬議樹木的數量和位置須因應場地的實際狀況予以調整；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見，主要意見撮載如下：
- (i) 一名屯門區議員支持這宗申請，因為村內沒有足夠的泊車位，而村民對泊車位確有需求，尤以夜間泊車位為然；
 - (ii) 兩名村民強烈反對申請，主要因為有關通道是狹窄的單線行車道，而且於申請地點內停泊旅遊巴和重型車輛會對村民造成道路安全問題；
 - (iii) 創建香港支持這宗申請，主要因為擬議臨時發展項目符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而村內對泊車設施需求甚殷，擬設停車場可紓緩村民爭用泊車位的緊張情況；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 儘管擬議臨時停車場某程度上可滿足當地村民的泊車需求，但申請人仍須證明有關發展項目與附近地區互相協調，並可圓滿解決發展項目所造成的潛在負面影響；
 - (ii) 雖然申請人已提交美化環境和保護樹木計劃、排水計劃及消防裝置計劃，但相關政府部門對該等計劃表示關注。渠務署總工程師／新界北表示，排水評估和擬議排水設施圖並無提及申請地點內外的擬議排水設施的技術詳情(例如管道內底水平、建議斜度、上蓋和種類等)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，美化環境和保護樹木建議並無提及申請地點西面邊界的一些現有樹木。運輸署署長關注車輛於申請地點內轉動的安

排，並要求申請人提交車輛迴轉圖。不過，申請人沒有提供任何資料以解決所關注的問題。因此，申請人未能在申請書中證明發展項目不會對附近地區的交通、排水和景觀造成負面影響；以及

- (iii) 先前批出的全部三項規劃許可(申請編號 A/TM-LTYT/154、184 和 224)已分別於二零零七年、二零零九年和二零一二年遭撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。由於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，訂定規劃許可附帶條件未必能有效緩減發展項目所造成的負面影響。因此，這宗申請不應獲從寬考慮。

108. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

109. 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 12.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人未能證明有關發展項目不會對附近地區的交通、排水和景觀造成負面影響；以及
- (b) 這宗申請涉及三項先前因未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷的規劃許可。申請人未能在申請書中證明會履行相關的規劃許可附帶條件。批准這宗屢次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失去效用。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-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/78B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，而屯門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－規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。鑑於先前批給的許可曾因申請人未能履行規劃許可附帶條件而多次被撤銷，建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年三月一日止。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，不得於晚上十一時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)落實已獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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，則日後再次提交的申請將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點和通道的相關土地擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。相關地段擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在地段搭建構築物，而佔用人亦須向屯門地政處申請短期租約，以獲准佔用政府土地。他在接獲地段擁有人和佔用人的正式申請後才會考慮有關建議。倘該處接獲有關申請，他不保證該等申請會獲批准，並且不會予以置評。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，申請人必須履行政府認爲合適的條款和條件，包括繳付豁免費用／租金、按金及行政費。申請地點可經一小段政府土地(大欖涌道行人路)及其他私人地段前往大欖涌道。屯門地政處不會爲該小段政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何已核准用途。申請人若擬進行任何新的建築工程(包括在申請地點搭建臨時構築物)，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新建築工程。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。申請人須留意，倘申請用途須領取牌照，則申請地點內任何擬作該等用途的現有構築物必須符合建築物安全及發牌當局可能作出的其他相關規定；

- (f) 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》，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須根據《水污染管制條例》的規定，收集、處理及排放由申請地點所產生的廢水；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即(i)申請人須自行就通道作出安排；以及(ii)如地政總署批准興建車輛進出口通道，申請人須按照路政署所制定的標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5133、H5134 和 H5135 興建有關通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須在申請地點的出入口採取足夠的排水措施，以免地面水由該地段經車輛進出口通道流入公共道路／行人路；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處地區不能直接接駁公共雨水渠，因此申請人須自行安排雨水排放設施，以排走落於或流進申請地點的雨水，而有關情況必須符合渠務署的要求。申請地點所處地區也不能直接接駁公共污水渠；
- (j) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／改裝／維修工程完成後向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並將證明書副本送交消防處處長；
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議發展項目須取得食物牌照，以便在申請地點從事食物業(如有的話)；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘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，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。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，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/819

在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 1836 號(部分)
臨時露天存放建築機械連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-HT/819A 號)

114. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間進一步回應消防處就申請提出的意見。

115. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於申請人已獲給予合共四個月時間，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]

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/825A 號)

116. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間進一步回應消防處就申請提出的意見。

117. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於申請人已獲給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/835 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 482 號(部分)、第 483 號(部分)、第 484 號(部分)、第 485 號(部分)、第 509 號餘段、第 511 號、第 512 號、第 513 號餘段(部分)、第 514 號、第 515 號餘段(部分)、第 519 號餘段(部分)、第 520 號餘段、第 521 號餘段及第 522 號(部分)闢設臨時私家車及旅遊巴士停車場連附屬辦公室及休息室和貯存工具及農用肥料，並闢設兩個上落客貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/835 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告知小組委員會，文件第 11 及 12 頁的替代頁於會上呈交，以附加規劃許可附帶條件(即在六星期內提供滅火器及提交有效的消防證書)，供委員參考。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) 擬議臨時私家車及旅遊巴士停車場連附屬辦公室及休息室和貯存工具及農用肥料，並闢設兩個上落客貨車位，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」)並不支持這宗申請，因為通往申請地點的通道沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。不過在過去三年並沒有收到與申請地點的環境有關的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。根據在二零一二年九月十八日拍下的航攝照

片所示，申請地點是農地。雖然申請人建議在沿用地界線一帶栽種 49 棵新樹，但須注意，自他於二零一二年九月二十日進行實地視察以來，申請地點內的植被和五棵原有成齡樹已被移除。發展項目已對現有景觀特色及資源造成干擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成這宗申請，理由是二零一二年的航攝照片顯示申請地點及附近地區有一些常耕或荒置農地，有關農地可恢復進行耕種；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見，主要理由撮載如下：
- (i) 兩名提意見人(第 124 約地段第 510 號及第 506 號的擁有人)反對申請，因為這宗申請是核准規劃申請(編號 A/YL-HT/796)的延展部分，毗鄰其地段，阻塞前往其地段的通道，並造成水浸。他們關注這宗申請對環境及附近的土地用途所造成的影響；
 - (ii) 石埔村的一名村民反對申請，主要理由是申請人在沒有諮詢石埔村村民及毗鄰地段擁有人的情況下，在第 124 約地段第 510 號、第 511 號及第 512 號填土，並以圍欄阻塞通道，引致附近地區的渠道淤塞，耕作活動受水浸影響；以及
 - (iii) 創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃，或會對附近地區的環境及景觀造成負面影響，以及對已被附近的停車場及露天貯物場所產生的交通引致飽和的廈村道路網絡的交通造成負面影響。沒有足夠資料說明申請地點的植物會如何被移除及擬如何作出補償；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於環保署署長關注的事宜，最接近的民居與

申請地點相距約 110 米。不過，為解決環保署署長所關注的問題，並紓減可能造成的環境影響，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。至於漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於有關用地最近已平整，而根據分區計劃大綱圖「休憩用地」地帶的《註釋》，在所涉「休憩用地」地帶內進行填土無須申請規劃許可。建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議及保護樹木措施。至於收到公眾提出負面意見，政府部門從排水及交通的角度而言，原則上不反對這宗申請。對環境、交通、排水及景觀可能造成的影響可通過附加規劃許可附帶條件解決。

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，至二零一六年三月一日止，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，不得於星期一至星期六下午十時至翌日上午六時，以及於星期日及公眾假期下午八時至翌日上午八時，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，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月一日或之前)落實擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年四月十二日或之前)提供滅火器及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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十二月一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月一日或之前)提交美化環境建議及保護樹木措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十二月一日或之前)落實美化環境建議及保護樹木措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展涉及的任何土地問題；

- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向他提出申請，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，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括支付地價／費用等。元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證把通行權給予由洪志路經政府土地上的區內道路通往申請地點的車輛通道；
- (d) 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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流向附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並向他提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制定詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示提供消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作臨時建築物)，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法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點必須分別闢設從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，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。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/836 在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 545 號(部分)、第 546 號 A 分段(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)、第 579 號(部分)、第 580 號、第 581 號、第 582 號、第 583 號、第 584 號、第 585 號、第 586 號、第 587 號、第 588 號、第 589 號、第 590 號、第 591 號、第 592 號、第 593 號、第 594 號、第 597 號、第 615 號(部分)、第 616 號(部分)、第 617 號(部分)、第 618 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、地盤辦公室及貨櫃維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/836 號)

122. 秘書報告，符展成先生現時與申請人的顧問英環香港有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於此議項要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可以留席。

123. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月七日要求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，回應相關政府部門的意見。

124. 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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/179 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 848 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/YL-SK/179 號)

125. 秘書報告，申請人於二零一三年二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間就這宗申請所接獲的政府部門意見對建議作出相應修訂。

126. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/629 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2682 號(部分)、第 2683 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/629 號)

127. 秘書報告，申請人於二零一三年二月七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間證明確有需要在申請地點闢設公眾停車場。

128. 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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/630 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1876 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時倉庫、露天存放展覽材料及建築材料連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/630 號)

簡介和提問部分

129. 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) 關設臨時倉庫、露天存放展覽材料及建築材料連附屬辦公室，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有易受影響的住宅用途(最接近的民居位於申請地點西面及西南面，相距 15 至 20 米)，預計環境會受到滋擾。然而，環保署在過往三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (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，元朗民政事務專員亦沒有接獲當地人士提出的反對／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，不反對按臨時性質就這宗申請批給為期一年的規劃許可。對於環保署署長提出的意見，該署在過往三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，擬議發展主要涉及在密封式貨倉構築物內存放展覽材料及建築材料，只有申請地點北部的露天地方局部用作露天貯物用途。此外，一如申請人所建議，申請地點不會進行任何工場活動。預計擬議發展不會對附近地區造成重大的環境影響。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止進行拆卸、維修、清洗、噴漆及工場活動、限制使用中型及重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，以及規定須時刻妥為保養邊界圍欄。由於先前獲批給的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的規

劃許可有效期(一年)，以監察申請地點的情況，並批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。

130. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，有效期為一年(而非申請人所要求為期三年)，至二零一四年三月一日止，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，不得於下午七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的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、清洗、噴漆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-TYST/408 設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議及落實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(即在二零一三年九月一日或之前)，提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年四月十二日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號)，而有關設施及消防證書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(即在二零一三年九月一日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議及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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

132. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給較短的規劃許可有效期，旨在監察申請地點的情況，並相應地批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。倘申請人因未有履行附帶條件而再次令規劃許可被撤銷，則日後提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須與申請地點的有關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局沒有批准在申請地點搭建擬議的指明構築物，如貨倉、洗手間、警衛室、電錶房及附屬辦公室，亦沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用其內的政府土地。事先未獲政府批准而佔用政府土地的行爲實不應受到鼓勵。元朗地政處正考慮涉及第 117 約地段第 1876 號餘段及毗連該地段的政府土地部分的短期豁免書及短期租約申請。倘有關申請獲批給規劃許可，元朗地政處會進一步處理上述的短期豁免書及短期租約申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該等申請，但不保證申請會獲批准。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及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條位於政府土地的非正式路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來。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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須就公庵路與申請地點之間的擬議通道安排徵詢運輸署的意見並取得該署的許可。申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 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)，在公庵路附近的道路的出入口闢設車輛進出口通道。申請人亦須採取充足的排水措

施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠。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最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與先前已落實和已獲接納的景觀美化工程比較，在就這宗申請提交的美化環境及保護樹木建議中，申請地點四棵現有的樹木不見了，因此須重新栽種樹木；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，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顯示擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，應參照文件附錄 V 所載的規定。為履行有關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)，以供批准。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時位於申請地點的構築物，亦不便評論該等構築物是否適合作與這宗申請相關的用途。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(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，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(包括把開放式棚架用作臨時建築物)，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。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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即沿申請地點南面有 400 千伏特超高壓架空電纜。申請人須遵守下列規定：
 - (i) 充分考慮由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》內有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作走廊的規定(即 400 千伏特架空電纜應維持 50 米工作走廊範圍(每邊與發射塔的中心線相距 25 米))；
 - (ii) 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，必須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如有需要，應要求中電改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使之移離擬建的構築物；
 - (iii) 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》；以及
 - (iv) 申請人須注意 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近一些電子儀器造成不正常干擾。

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/631 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約
地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及
第 1231 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-TYST/631 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械，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，因為申請地點北面及西面有易受影響的住宅用途，預料會出現環境滋擾。不過，環保署在過去三年沒有接獲有關申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局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 段詳載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於環保署署長關注的事宜，該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長關注臨時用途可能造成滋擾一事，規劃署建

議訂定規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止進行工場活動。

134. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，至二零一六年三月一日止，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維修、拆卸、保養、清潔或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，提交有關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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)，提交保護樹木建議，包括種植圖以標示申請地點上現有樹木的確實品種及所在位置，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，落實保護樹

本建議，而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(即在二零一三年四月十二日或之前)設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)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)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。

136. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，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，旨在監察履行附帶條件的進度。倘申請人因未有履行附帶條件而令規劃許可再次被撤銷，則再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明事先未經政府批准，不得搭建構築物。短期豁免書編號 3219 涵蓋第 119 約地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段的私人土地，訂明核准建築面積不超過 32.01 平方米，而建築物高度不超過地面水平上 5.20 米。短期豁免書編號 3220 則涵蓋第 119 約地段第 1231 號 B 分段餘段，訂明核准建築面積不超過 45.29 平方米，而建築物高度不超過地面水平上 5.20 米。兩份短期豁免書所涉土地的核准用途是存放建築機械連附屬用途。申請地點須經私人地段及／或政府土地到達。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人可獲得該土地的通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／更多構築物，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身分全權酌情考慮申請，但有關申請並不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 須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，即在已提交的景觀設計圖(文件的繪圖 A-2)所示的現有樹木品種及所在位置，與在二零一二年二

月二十四日實地視察申請地點時所記錄的實際情況不符。此外，保護樹木建議須包括種植圖，以標示申請地點上現有樹木的確實品種及所在位置；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，即消防處認為申請人就這宗申請提交的消防裝置建議可以接受。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明書(FS 251)，並須把證明書副本送交消防處處長。為履行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明書(FS 251)，以供審批。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；
- (k) 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上搭建現有的構築物。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(並非新界豁免管制屋宇)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，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。此外，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，申請地點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)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 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有否地下電纜(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》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/660 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3017 號
B 分段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/660 號)

137. 秘書報告，申請人於二零一三年二月四日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便有時間處理相關政府部門提出的意見。

138. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人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

月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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/394A 號)

簡介和提問部分

139. 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) 擬闢設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段，重點如下：
 - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。實地照片顯示，申請地點上的植物已被清除，近期種有一些以木樁支撐的樹木。地面已被填平及壓實，而申請地點邊界有混凝土瓦礫。根據申請人提交的資料，申請地點面積約為 3 000 平方米(或佔三分之一)的 C 部分已被填平及鋪平，以搭建構築物及闢設通道。然而，申請人沒有提

供充分理據，證明確實需要進行大規模土地平整工程。他仍然關注申請地點是否適合作擬議農業／耕作用途。申請人亦應檢討申請地點上的泥土是否適合進行農業用途和種植樹木及灌木；以及

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言，大致上支持農業活動。然而，根據最近進行的實地視察，申請地點有一半土地曾進行填土工程。就申請地點的泥土狀況而言，倘在 A 部分使用合適的泥土或肥料，現有的泥土可用作植樹。就 B 部分而言，除非清除石頭或建築廢料，並使用有機肥料改善泥土質素，否則有關填土物料用作耕種的效果並不理想。就 C 部分而言，土地已用沙石壓實，不再適合露天耕作。由於申請地點上可能有涉嫌違例的填土工程，批准這宗申請可能會對附近環境造成影響，理由是附近地區近年涉及填土活動；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，重點如下：
 - (i) 雖然申請用途沒有違反「農業」地帶的規劃意向，但申請地點似乎曾進行違例填土工程。漁護署署長大致上支持農業活動，但他關注申請地點的填土活動以及批准申請可能會對附近環境造成影響，理由是附近地區近年涉及填土活動；
 - (ii) 擬議發展分爲 A、B 及 C 三部分。A 部分用作植樹，而 B 部分用作農業相關活動，包括種植生果、蔬菜及花卉。把 C 部分的面積(即約佔申請地點 28% 的面積或 3 000 平方

米)用作支援擬議發展(即郊野學習／教育中心及休閒農場)似乎過大，破壞該區以農地及池塘為主的鄉郊及景觀特色。由於 B 部分已被沙、泥土、碎石、石頭及建築廢料填平，而 C 部分已被沙及石頭壓實，因此漁護署署長認為該兩部分的土地不適宜耕種。申請人沒有提供詳細資料，說明如何改善泥土的狀況作耕種用途。申請人亦沒有提供具體資料，說明休閒農場的運作模式，以及如何利用 A 部分及 C 部分以支援農場運作。此外，申請人表示由貨櫃改裝而成的貯物室會用作郊野學習／教育中心，並會在貨櫃改裝而成的辦公室外搭建相對大型的門廊。然而，申請人沒有就郊野學習／教育中心的設計及運作模式提供詳細資料，以及說明搭建這樣大型門廊的需要；

- (iii) 申請書內沒有資料證明擬議發展不會對排水造成負面影響。雖然申請人表示地面徑流會流入農地，而多出的水會貯於兩個池塘作灌溉用途，但渠務署總工程師／新界北已要求申請人就擬議發展提交排水建議。此外，申請人未能證明擬議灌溉方法以及在擬議池塘貯存多出的水的建議是可行的。從景觀規劃角度而言，當局對這宗申請有所保留，理由是 C 部分的地盤平整工程涉及大面積土地，以及有意見關注申請地點是否適合用作擬議農業／耕種用途。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (iv) 批准申請會為「農業」地帶內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，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

140. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 申請地點涉及違例填土工程。申請地點的填土物料包括沙、石頭、碎石及建築廢料，不適宜耕種。申請人沒有就擬議發展(特別是休閒農場、郊野學習／教育中心及辦公室連門廊)的設計及運作模式提供詳細資料；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准申請會為「農業」地帶內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，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

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-KTN/398 在劃為「農業」及「工業(丁類)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 812 號 A 分段(部分)及第 813 號 A 分段(部分)闢設臨時樂器及音樂會海報貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTN/398 號)

簡介和提問部分

142. 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) 關設臨時樂器及音樂會海報貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，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－規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。

143. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

144. 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，至二零一六年三月一日止。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，不得於星期一至五晚上六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期六、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，《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(包括貨櫃拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)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；
- (g) 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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)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
- (i) 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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。該處沒有批准把擬議指明構築物作貨倉用途。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。地政總署不會爲涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證

給予通行權。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即發展項目不應阻塞地面水流，亦不應對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點附近現有一個常用魚塘，應避免對其造成負面影響。申請人應防止在作業期間令魚塘受到污染。此外，申請地點鄰近一棵成齡黃葛樹。申請人須採取所需措施，盡量避免對此樹造成傷害；
- (h) 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；

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(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)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。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，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (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均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。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建築工程。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，必須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。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。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。倘擬議用途須領取牌照，則申請地點內任何擬作該等用途的現有構築物必須符合建築物安全及發牌當局可能作出的其他相關規定。擬議構築物會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII

部規管。此外，申請地點現有的違例建築工程不可獲批具追溯力的許可；以及

- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人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。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/596 擬在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉菜園新村第 106 約地段
第 1993 號餘段(部分)
關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力分站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTS/596 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力分站)；
- (c) 政府部門的意見——正如文件第 9 段所詳載，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，當局接獲一份公眾意見書，來自元崗新村的村代表。提意見人強烈反對申請，因為申請人未能提供詳細的資料，以說明

通往擬議電力分站的交通／電纜路線，以及會受到有關路線影響的地段。民政事務總署元朗民政事務專員接獲一份來自元崗新村村代表的公眾意見書，跟法定公布期期間接獲的相同。元朗民政事務處對申請沒有特別意見；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，並不反對申請。至於公眾意見對這宗申請有負面意見，申請人於二零一三年二月十九日提交車輛通道圖則，以澄清從最就近主要道路前往申請地點的車輛通道。其他相關政府部門對申請沒有負面意見。建議加入指引性質的條款，提醒申請人與相關土地擁有人解決擬議發展所涉及的土地問題。

147. 委員沒有對申請提出問題。

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二零一七年三月一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；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述事宜：

- (a) 與相關地段擁有人解決涉及通往擬議發展的車輛／電纜路線的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。為電力

分站而設的擬議特定構築物沒有獲得批准。短期豁免書第 3537 號批准第 106 約地段第 1993 號餘段的私人土地作電力分站用途，獲准的覆蓋面積及建築物高度分別不得超過 12 平方米及地面上 4.6 米。此外，前往申請地點須經過私人地段及／或政府土地，地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，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；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道接駁公共道路網，該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人須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；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即中華電力有限公司須就組合式電力分站的設計和運作遵守《電力條例》及相關的法定規定。由於該組合式電力分站是為向附近地區日後的發展項目供電，因此相關的電力需求應盡量由鄰近的分站應付。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》；
- (e) 留意衛生署署長的意見，即世界衛生組織(下稱「世衛」)指出，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，工人和公眾接觸到電力設施所產生的極低電磁場，亦不會對他們造成重大的負面影響。因此，項目倡議者須確保有關設施裝置符合防護委員會所發出的指引及其他既定的國際標準。世衛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，並應探討

有何低成本的方法，減少在新設施施工期間受到輻射影響；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，以收集從申請地點流出及流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關的發展項目不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有排水設施造成任何負面影響。此外，申請人亦須就其地段界線範圍以外的工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則及經相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點內的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程，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。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。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往該處的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。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，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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。

[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 50

其他事項

150. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。