

規畫委員會

鄉郊及新市鎮規畫小組委員會 二零一三年八月二日下午二時三十分舉行的 第 493 次會議記錄

出席者

規畫署署長	主席
凌嘉勤先生	
馬錦華先生	副主席
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	
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

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

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

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
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會
區佩瑜女士

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七月十九日第 492 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」)二零一三年七月十九日第 492 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，二零一三年七月二日，一名針對規劃申請編號 A/YL-PS/401 的提意見人及其代表發信給城規會秘書提出上訴，反對小組委員會在二零一二年十二月二十一日的會議上批給該宗申請有效期為五年的臨時規劃許可這一決定。該宗申請提出在屏山的「工業(丁類)」地帶關設危險品倉庫(第五類危險品)。該名提意見人及其代表在信中要求與相關的政府部門(包括元朗民政事務處、地政總署元朗地政處、消防處、屋宇署和運輸署)舉行會議，處理他所關注的各項關於該宗申請的問題。二零一三年七月五日，城規會秘書處向該名提意見人發出書面回覆，解釋小組委員會在審議該宗申請時所考慮的因素，以及根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，只有因城規會所作出的決定而感到受屈的申請人，才可以申請對城規會的決定進行覆核／上訴。

3. 該名提意見人及其代表其後發出兩封日期為二零一三年七月十五日和二零一三年七月二十二日的信給城規會秘書處，要求城規會覆核其決定，並表示他們關注該危險品倉庫的消防安全問題、申請地點內的違例構築物，以及區內的交通情況。該名提意見人及其代表亦要求與相關的部門舉行會議。

4. 秘書表示，規劃署屯門及元朗規劃專員和其他相關部門(包括元朗民政事務處、地政總署元朗地政處、消防處和運輸署)的代表在二零一三年六月十九日與該名提意見人及其代表舉行會議，解釋各部門對該宗個案的意見。秘書處的職員也曾接

聽該名提意見人的代表幾次電話查詢，向他解釋小組委員會在二零一二年十二月二十一日會議上審議該宗申請時所考慮的因素。

5. 委員備悉沒有條文規定提意見人可以要求城規會覆核根據條例第 16 條批給規劃許可的決定，而相關的小組委員會文件已收錄相關部門就消防安全、違例建築工程和交通方面提出的意見。委員在審議該宗申請時，已考慮所有相關的規劃因素、相關部門的意見和所收到的公眾意見，才決定批給該宗申請有效期為五年的臨時規劃許可。委員備悉該名提意見人及其代表所提交的信件的內容，並同意秘書處應給予適當的回覆。委員也同意秘書處應把該名提意見人及其代表關注的問題轉達相關的政府部門，以便按情況採取跟進行動。

西貢及離島區

[此時，高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/41 在劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)3」地帶的
西貢清水灣第 223 約
地段第 245 號松濤苑 A1 號屋的毗連政府土地
闢設附屬於屋宇的臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/41 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士表示，文件的替代頁(第 6 頁)已分送給委員參考。麥黃潔芳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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該為期三年附屬於屋宇的私人花園；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。批准這宗申請，會立下不良先例，導致同類的發展在「綠化地帶」出現，累積影響所及，會有損該區的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到松濤苑業主立案法團和一名市民提交的兩份公眾意見書。該名市民表示反對這宗私人花園申請。松濤苑業主立案法團表示反對這宗規劃申請，但沒有提供任何理由。西貢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，規劃署不支持這宗申請。擬關設的臨時私人花園有部分鋪了硬地面，其所在之處是政府土地，當中 46 平方米或 65.7% 屬於「綠化地帶」，另外 24 平方米或 34.3% 則屬於「住宅(丙類)3」地帶。這項發展不符合該「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。所申請的用途不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請並沒有特殊的規劃情況令當局要予以批准，亦沒有有力的規劃理據令當局要讓有關居民把這塊政府土地用作私人花園供其獨享。根據規劃署的記錄，申請地點在一九九八年曾受干擾，植物被清除，而現在則有部分鋪了硬地面。從景觀規劃的角

度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。此外，批准這宗申請，會為西貢「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

7. 麥黃潔芳女士回應一名委員的問題時表示，據在二零一三年七月二十六日實地視察時所見，松濤苑 A2 號屋和 A3 號屋旁邊的土地有一些構築物，包括玻璃簷篷和圍欄。不過，規劃署沒有收到有關在該區進行發展的規劃申請，而地政總署也不會批出短期租約，准予作此用途。

商議部分

8. 主席表示，申請地點有部分劃為「綠化地帶」，此地帶有清晰的規劃意向，就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。因此，申請人指政府尚未決定申請地點的永久用途的說法並不正確。

9. 一名委員問到載於文件的替代頁(第 6 頁)的建議拒絕理由。麥黃潔芳女士回應說，雖然申請地點是「綠化地帶」內的政府土地，但以「綠化地帶」內的政府土地應供公眾享用為理由而拒絕這宗申請，未必恰當。至於載於文件第 12.1(b)段的建議拒絕理由，麥黃潔芳女士表示應刪除當中「現有天然植物遭大量清除」的字眼，因為申請地點現時沒有植物。

10. 一名委員知道申請地點的天然植物已被清除，遂詢問當局可否採取執管或恢復原狀行動。地政總署助理署長(新界)林嘉芬女士解釋，在政府土地上砍伐樹木的情況是由漁農自然護理署監察，而地政總署則會對在已批租土地上非法砍伐樹木的情況採取執行契約條款行動。據悉，申請地點的樹木已被砍伐多時，未必有足夠證據採取執管行動。對於在松濤苑 A2 號屋和 A3 號屋旁邊那些懷疑是違例的構築物，地政總署會在需要時採取跟進行動。

11. 關於建議的拒絕理由，秘書表示，根據有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃

指引編號 10，與周圍地區特色配合的靜態康樂用途可獲酌情考慮。在先前的一宗有關擬於政府土地闢設私人花園的城市規劃上訴個案中，上訴委員會同意城規會的看法，認為「綠化地帶」的規劃意向中的「靜態康樂用途」是指為公眾而設的靜態康樂用途。該宗上訴被上訴委員會駁回，理由是上訴人沒有提供充足的理據，足以要偏離這個規劃意向。她請委員考慮是否有特殊情況或有力的規劃理據要讓有關居民把這塊政府土地用作私人花園供其獨享。

12. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為應適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上提出的意見。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬闢設的臨時私人花園不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書沒有提出有力的理據，說明為何要把申請地點內屬於「綠化地帶」的政府土地用作私人花園供其獨享；
- (c) 擬闢設的臨時私人花園不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請並沒有特殊的情況可作為支持理據。申請書亦無資料證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體環境的質素下降，並對區內景觀造成負面影響。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/41 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢黃宜洲第 257 約地段第 104 號 A 分段(部分)、第 104 號餘段(部分)、第 105 號 B 分段(部分)、第 105 號餘段(部分)、第 107 號餘段(部分)、第 107 號 A 分段(部分)、第 108 號餘段(部分)、第 108 號 B 分段(部分)、第 108 號 D 分段(部分)、第 109 號餘段(部分)、第 109 號 D 分段(部分)、第 110 號餘段(部分)、第 110 號 A 分段(部分)、第 111 號餘段(部分)、第 113 號 D 分段(部分)、第 113 號 G 分段(部分)、第 113 號 H 分段(部分)、第 139 號(部分)、第 147 號餘段(部分)、第 152 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)、第 161 號(部分)、第 167 號 B 分段(部分)、第 167 號 C 分段(部分)、第 167 號餘段(部分)、第 181 號 A 分段(部分)、第 181 號餘段(部分)、第 182 號餘段(部分)、第 182 號 A 分段(部分)、第 184 號(部分)、第 188 號(部分)、第 189 號(部分)、第 190 號(部分)、第 191 號(部分)、第 192 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(雨水渠)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/41 號)

13. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的意見。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月

時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥黃潔芳女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/466 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村麻布尾村第8約地段第653號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/NE-LT/466C號)

15. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十八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地政總署及渠務署所提出的意見。

16. 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(當中有一個月是規劃署要求延期)，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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/476 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1534 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/476 號)

簡介和提問部分

17. 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，當局收到兩份由新塘原居民代表及創建香港提交的公眾意見書。新塘原居民代表反對這宗申請，理由是擬議的發展會影響該區的「風水」。創建香港表示反對這宗申請，主要理由是申請地點部分地方劃為「農業」地帶，區內也欠缺正規通道及污水收集系統。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。擬建的小型屋宇並不符合「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」)，因為原居民代表沒有提供其村未來 10 年對小型屋宇的需求資

料，證明新塘「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。不過，擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍位於新塘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，並且在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目旁邊，亦可接駁至擬鋪設的公共污水收集系統，故此擬建的小型屋宇可予以從寬考慮。雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，但從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不協調，不大可能對景觀資源造成嚴重的不良影響。關於反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見。至於公眾關注的「風水」問題，並不是小組委員會要考慮的規劃因素。

18. 一名委員詢問申請人可否在申請地點位於「鄉村式發展」地帶內的那部分興建小型屋宇，把位於「農業」地帶內的餘下部分土地留作農業用途。劉志庭先生表示，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內，但申請地點包括的整個地段則位於「農業」地帶內。地政總署助理署長／新界林嘉芬女士回應主席的問題時表示，批給擬建小型屋宇的建屋牌照列明小型屋宇覆蓋範圍的位置。申請人可能希望保留有關地段的餘下範圍自用，例如闢設私家花園。

[霍偉棟博士此時到席。]

19. 秘書表示，這宗申請覆蓋的整個農業地段橫跨「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶。倘申請人只想在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，便無須申請規劃許可。秘書表示，沒有該村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，故此未能證明如「臨時準則」的規定有足夠土地應付該村日後的小型屋宇需求。由於這宗申請只涉及「農業」地帶內的小部分土地(約 15%)，委員或想考慮可否從寬考慮這宗申請。

商議部分

20. 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八月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。這項許可並須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，在計劃鋪設的污水收集系統建成前，不會動工興建屋宇；須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；污水渠接駁點須在申請地點內；以及申請人須自費把擬議發展項目的排污設施接駁至日後鋪設的公共污水渠；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／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。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如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，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及

- (ii) 根據渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程—第二階段」，新塘村會進行鄉村污水收集系統工程。在該區附近進行的鄉村污水收集系統工程暫定於二零一三年展開，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。擬建的小型屋宇所在地區目前沒有公共污水收集系統可供接駁。根據目前渠務署的工程計劃，擬議的發展項目西北面的地方會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水收集系統，在技術上，申請人可自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬設的公共污水收集系統。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；
- (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非由路政署維修保養；
- (e) 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，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 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有

需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

(iii) 申請人及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

(f) 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/457 擬在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路
第 17 約地段第 1615 號餘段經營臨時商店及
服務行業(寵物用品店及附屬獸醫診所)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/457 號)

簡介和提問部分

22. 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) 擬經營的商店及服務行業(寵物用品店及附屬獸醫診所)，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，當局收到一名大埔區議員提交的公眾意見書，表示不反對這宗申請，並轉達一名居民的意見，指擬議的用途不應變作狗房、訓練狗隻或售賣寵物的地方。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。對於提意見人擔心擬議的商店會用作狗房、訓練狗隻或售賣寵物的問題，申請人已澄清擬議的商店不會售賣寵物。不過，這項許可只批給作申請的用途，建議加入一項指引性質的條款，告知申請人申請地點不得用作狗房、訓練狗隻及售賣寵物。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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，至二零一六年八月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)，為申請的用途關設泊車設施和上落客貨車位，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)，落實根據這宗申請所提交的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內未有遵守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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

24. 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) 申請地點不得用作狗房、訓練狗隻及售賣寵物；

- (c) 留意地政總署大埔地政處的意見，申請人須向地政總署申請短期豁免書，以便把申請地點上已搭建或將搭建的構築物納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證最終會批准有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須在申請地點提供足夠的地方，供附屬於擬議用途的車輛停泊及上落客貨；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時有公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時也有公共污水收集系統可供接駁；
- (f) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須遵從由環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置。在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人須留意：
 - (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的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

消防處收到申請人正式提交的上述平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/516 在劃為「康樂」地帶的粉嶺流水響第85約地段第612號G分段闢設臨時車輛、機器及建築器材修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/516號)

26. 秘書報告，申請人於二零一三年七月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門所提出的意見。

27. 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 9 及 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/438 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村第79約地段第180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/438號)

A/NE-TKL/440 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪洋村第79約地段第180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-TKL/440號)

簡介和提問部分

28. 小組委員會得悉編號 A/NE-TKL/438 及 440 這兩宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，故同意可一併考慮這兩宗申請。

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 編號 A/NE-TKL/438 及 440 兩宗申請所涉的擬建屋宇(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 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點及其附近地方的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶。儘管如此，兩宗申請都只涉及興建一幢小型屋宇。運輸署署長認為這兩宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這兩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，當局收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、創建香港及嘉道理農場暨植物園公司。該名北區區議員支持這兩宗申請，因為可方便村民興建小型屋宇。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司反對這兩宗申請／提出其關注的問題，主要原因是擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；香港的農地面積不應進一步縮減，以保障食物有穩定供應；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；有關發展會對周邊地區的交通、環境、排污及排水造成負面影響，以及批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例。北區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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但兩個申請地點位於坪洋村「鄉村式發展」地帶的南面，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村範圍」內，故認為申請地點擬建的小型屋宇與周邊地區並非不協調。關於公眾意見方面，規劃署認為擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這兩宗申請沒有負面或反對意見。此外，規劃署建議在規劃許可附加有關提交並落實排水和美化環境建議的條件，以解決有關發展可能影響申請地點的排水和景觀的問題。

30. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

31. 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八月二日止；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。

32. 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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的任何通道都不是由路政署維修保養；以及
- (e) 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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/816 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田道風山排頭村186號紫霞園的毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/816B號)

28. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署所提出的意見。

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

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

屯門及元朗區

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/414 為批給在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號(部分)作臨時「私家車及客貨車停車場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/414 號)

簡介和提問部分

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

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「私家車及客貨車停車場」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/323)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

36. 黎定國先生在回應主席的提問時表示，當局並無接獲任何公眾意見。

商議部分

37. 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，由二零一三年八月十四日至二零一六年八月十三日止，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的任何時間，除了私家車及客貨車外，其他車輛不得在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月十三日或之前)，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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與發展項目有關的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點可經由政府土地及私人土地接達青山公路-屏山段。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。前往申請地點的通道或會受到土木工程拓展署的「連接新界西北及新界東北之單車徑-屯門至上水段第一階段(元朗至錦田河)」工程項目影響。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。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，其中包括支付地價或費用等；
- (c) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而車輛不得排隊至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須就青山公路-屏山段前往申請地點的通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和青山公路-屏山段的通道；
- (f) 留意水務署的意見，即申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最就近而合適的政府總水管。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)，並須負責有關私人地段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
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點鄰近「連接新界西北及新界東北之單車徑-屯門至上水段第一階段(元朗至錦田河)」工

程項目的用地。申請人須留意，其停車場的運作不得影響該項目的建造工程。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/836 在劃為「露天貯物」地帶及「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)及毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，並闢設地盤辦公室及貨櫃修理工場(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)

簡介和提問部分

39. 秘書報告，符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與申請人的其中一名顧問英環香港有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

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

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，並闢設地盤辦公室及貨櫃修理工場，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，因為通往申請地點的擬議通道會取道現時的廈村路，經過的重型貨運車輛會對附近的易受影響用途造成噪音及塵埃滋擾。然而，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。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，當局接獲三份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、一名市民和創建香港。他們均反對申請，主要理由是有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；導致交通擠塞和消防安全問題；對附近地區的景觀、排水和排污造成負面影響；以及影響果園和樹木。有關工場活動亦會對附近居民造成噪音及塵埃滋擾。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，因為會有重型貨運車輛使用擬議通道，對附近的易受影響用途造成滋擾，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。自二零零九年起，有數宗涉及在申請地點西鄰用地作臨時露天存放貨櫃用途的規劃申請(編號 A/YL-HT/599、658、743 及 771)獲小組委員會批准。為回應環保署署長所關注的問題，以及紓解任何可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制營業時間及在申請地點進行活動的類型，以及禁止貨櫃車在離開申請地點後左轉入東行的廈村路。至於有公眾意見反對申請，理由是有關發展會對交通、景觀、排水和排污造成影響，相關政府部門(包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)沒有就這宗申請提出負面意見或反對。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月二日止，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，不得於星期一至六晚上六時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，如申請人所建議，不得於星期六下午二時至六時在申請地點作業；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，除貨櫃修理工場外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、拆除包裝、重新包裝、修理車輛及工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，貨櫃車在離開申請地點後不得左轉入東行的廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，在有關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一四年二月二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)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個星期內(即在二零一三年九月十三日或之前)設置滅火筒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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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(即在二零一四年五月二日或之前)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；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

43. 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與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建作地盤辦公室及貨櫃修理工場的擬議指明構築物，亦沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地批給許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。當局已發出批准書編號 ML/LM14350 及 ML/LM14421，准許分別在第 125 約地段第 591 號及第 545 號搭建農用構築物。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政總署會視乎情況安排終止有關的批准書。相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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 遵從由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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點必須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路排隊等

候，亦不得以倒車方式進出申請地點。根據已提交的交通影響評估報告，由廈村路通往申請地點的鄉村通道由申請人負責管理和保養，而所有離開申請地點的車輛均不得左轉入東行的廈村路；

- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須提供認可的人手操作手提器具，而有關器具的位置須在貯物場、開放式棚架或圍封式構築物(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)的圖則上清楚標示。申請人另須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。該處收到正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質，而安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提供理據供消防處處長考慮；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，對於在申請地點進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇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的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。倘申請人擬進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請。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。用作臨時辦公室的改裝貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。此外，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；以及

- (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。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/844 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)
臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)
並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/844A 號)

44. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十八日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理消防處所提出的意見。

45. 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進一步資料當日起計的兩個月內，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會有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於前後已給予合共三個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/845 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)
臨時露天存放舊電器並闢設附屬工場及
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/845A 號)

46. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十八日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理消防處所提出的意見。

47. 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進一步資料當日起計的兩個月內，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會有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於前後已給予合共三個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[陳漢雲教授此時返回席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗流浮山豐樂園第 123 約地段第 1457 號餘段及毗連政府土地進行綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘，使濕地不會淨減少(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/224D 號)

48. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司 Mutual Luck Investment Ltd.、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)及遠東發展有限公司提交。黎慧雯女士現時與新鴻基及申請人的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)有業務往來，已就此議項申報利益。符展成先生現時與長實、新鴻基及申請人的三家顧問公司(即雅博奧頓、英環香港有限公司及弘達交通顧問有限公司)有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黎女士及符先生可留在席上。

49. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議由小組委員會考慮。申請地點佔地約 816 700 平方米，位於《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的範圍。這宗申請已應申請人的要求延期四次(合共七個月)，以便申請人處理有關

政府部門的意見，特別是生態、景觀和城市設計及交通方面。自上次於二零一三年四月延期後，申請人已就政府部門的意見提供進一步回應，包括近期后海灣區內雀鳥記錄的最新分析、釐清總綱發展藍圖所顯示的土地界線及用途，以及處理政府部門關於景觀及擴闊道路建議的意見。由於所提交的進一步資料於二零一三年七月二十五日及二零一三年七月二十九日才收到，沒有足夠時間讓相關政府部門提供意見。規劃署亦打算與申請人及相關政府部門舉行會議，解決尚未處理的問題；因此，規劃署要求小組委員會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間諮詢相關政府部門，以及解決尚未處理的問題。

50. 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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/251 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2201 號(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2339 號 A 分段(部分)及第 2341 號(部分)臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/251 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，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，因為有易受影響用途位於申請地點附近(最接近的距離約八米)及通道(深灣路)一帶，預計擬議用途會對環境造成滋擾。當局於二零一零年接獲兩宗針對申請地點的噪音及空氣污染滋擾的投訴，投訴已證明屬實。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，當局接獲一份公眾意見書。一名流浮山居民反對這宗申請，主要理由是露天貯物用途的運作會產生塵埃及噪音滋擾，而當局不應以先前批給七項規劃許可作為批准這宗申請的理由。提意見人亦表示，由於申請地點位於旅遊景點及民居附近，倘申請地點的露天貯物用途獲得批准，申請人須嚴格遵從規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。舉例而言，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；以及露天貯物用途的作業時間應受到限制，從而避免造成噪音滋擾並保持四周地區的質素。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——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一年。雖然環保署署長基於有易受影響用途位於申請地點附近(最接近的距離約八米)及通道(流浮山道)一帶而不支持這宗申請，但該區主要為露天貯物場，申請用途與該區的整體特色並非不相協調。為回應環保署署長所關注的問題，以及紓緩任何潛在的環境影響，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度；禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物；以及限制所使用車輛的類別。雖然申請人要求批給為期三年的規劃許可，但須注意的是，基於過往三年有針對申請地點的污染投訴，規劃署就先前的申請(編號 A/YL-LFS/204、226 及 233)批給較短的一年規劃許可期，以便監察申請地點的情況。鑑於公眾關注申請地點的作業問題，加

上最接近的民居距離約為八米，規劃署建議批給較短的一年(而非申請人所要求的三年)規劃許可，以便繼續監察申請地點的情況。

52. 馮智文先生在回應一名委員的詢問時表示，當局所接獲兩宗證明屬實的投訴是由附近居民提出的。馮智文先生在回應另一名委員的詢問時表示，為紓緩任何潛在的環境影響，規劃署在文件第 13.2(a)至(f)段建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度；禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物；以及限制所使用車輛的類別。

商議部分

53. 一名委員詢問以規劃許可附帶條件限制使用超過 5.5 公噸的車輛是否可行，因為申請人或須就有關的露天貯物用途使用大型車輛運送物料。馮智文先生在回應時表示，規劃署是按申請人的建議施加限制，禁止使用超過 5.5 公噸的車輛。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，則這項規劃許可會停止生效並撤銷。規劃署會監察申請用途的運作情況。

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年八月二日止，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，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 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修理、清洗、拆卸及工場活動；

- (e) 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(包括起卸、拆除及貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車／拖架／拖頭)駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養所落實設置的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)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三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年九月十三日或之前)提供滅火筒和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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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；
- (n) 倘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) 倘在上述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。

55. 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有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與該項發展有關的任何土地問題；
- (c) 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，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。前往申請地點須經過其他私人土地及政府土地，地政總署不保證給予通行權。第 129 約地段第 2225 號的土地獲有效的短期豁免書第 3675 號涵蓋，准許搭建最大覆蓋面積為九平方米及高度上限為三米的構築物。倘申請獲批給許可，有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履

行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；

- (d) 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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時有兩棵樹木的狀況欠佳，建議補種樹木並進行適當的樹木護理，例如清理雜草及樹底周圍的廢料；
- (h) 留意消防處處長載於小組委員會文件附錄 V 的意見，並向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。有關平面圖必須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人必須遵從「露天貯存用地良好作業指引」。倘申請人擬獲豁免設置若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (i) 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，不應指定作這宗申請下的獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建

築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人必須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工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇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，不應視作當局認可在申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少闊 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)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 倘在運作上有需要使用起重機起卸所存放的物料，申請人必須遵從勞工處處長所發出的《安全使用流動式起重機工作守則》。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/219 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」地方的元朗南生圍青朗公路及青山公路－潭尾段交界的政府土地闢設鋼筋預製組件工場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/219A 號)

56. 秘書報告，黎慧雯女士現時與申請人土木工程拓展署有業務往來，已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黎女士可留在席上。

57. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議由小組委員會考慮。申請地點佔地約 15 719 平方米，位於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上部分劃為「露天貯物」地帶及部分顯示為「道路」地方的範圍。在法定公眾查閱期內，當局共接獲 110 份公眾意見書，其中一名提意見人提交法律陳

述，表示城市規劃委員會無權批准在分區計劃大綱圖作擬議預製組件工場用途。由於涉及複雜的法律考慮因素，規劃署要求小組委員會延期一個月(即在小組委員會於二零一三年九月六日的會議)才就這宗申請作出決定，以便有時間諮詢相關政府部門(包括律政司)，以及向申請人進一步釐清發展方案。

58. 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，這宗申請須在一個月內(即在小組委員會於二零一三年九月六日的會議)提交其考慮。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/408 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田高埔村第 103 約
地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段(部分)、
第 216 號 S 分段餘段(部分)、
第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段及
第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(地產代理及便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/408 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)，
為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載列的評估，認為申請用途可予容忍三年。由於對上一宗申請(編號 A/YL-KTN/372)因申請人沒有履行有關提交排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關條件的進度。

60. 委員並無就申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月二日止，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，不得於下午八時至翌日上午九時在申請地點進行地產代理業務；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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；

- (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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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，包括貯物用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請地點的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不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，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由錦田公路往返申請地點須穿越露天政府土地上的區內通道。地政總署不會爲所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘在第 103 約地段第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)及第 237 號 B 分段第 4 小分段(部分)發現有未經政府批准的構築

物，以及在第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段發現有違反短期豁免書第 2941 號所載條件的違例情況，地政總署會考慮對申請地點採取執行契約條款行動。有關土地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及條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 採納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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道未必由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須根據獲同意的排水建議在申請地點落實排水設施。如在運作期間發現排水系統不足或欠妥，必須作出補救。如因排水系統故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬議發展不會妨礙地面水流或對任何現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗連地區造成負面影響。申請人在其地段界線以外進行排水工程前，必須諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；
- (i) 留意消防處處長的意見，即有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免

提供若干消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。根據《建築物條例》，凡未經屋宇署批准而現時在已批租土地上搭建的構築物，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請下的任何用途。申請人必須遵從規定，即倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人必須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，因此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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。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工程。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。當局會在提交圖則階段詳細查核建築工程及排水工程。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/651 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號 A 分段、第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號、第 3040 號(部分)及毗連政府土地關設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/651C 號)

簡介和提問部分

63. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，有關內容詳載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及一名市民提交。提意見人反對／表示關注這宗申請，主要理由包括申請人未能證明已設法履行規劃許可附帶條件，致使這宗申請獲批給的規劃許可曾兩度被撤銷；擬關設的燒烤場地是否會在下午六時關閉備受質疑，因燒烤場地一般在晚間時段最為繁忙；申請地點的馬隻排泄物、使用的馬車和設置的馬隻專用沙圈會引致環境衛生、安全及水土流失的問題。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

[李美辰女士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。先前的五宗申請(編號 A/YL-PH/301、418、527、592 及 615)均獲批准作相同用途，因為考慮到有關發展與四周的土地

用途連林地及郊野公園並非不相協調，以及擬議發展的潛在負面影響可藉施加規劃許可附帶條件(包括有關消防安全的條件)而得以妥善解決。不過，就這宗申請而言，擬議發展涉及申請人屢次未能履行提供消防裝置資料的規劃許可附帶條件，以及申請人未能證明已真正付出努力，設法履行規劃許可附帶條件。雖然申請人已就這宗申請提交一份顯示消防裝置的圖則連照片，以及一份排水建議，但這些資料尚未獲消防處處長及渠務署總工程師／新界北接納。鑑於申請人屢次未能履行就先前規劃許可(申請編號 A/YL-PH592 及 615)附加的消防安全附帶條件，以及這些已提交的資料仍未獲相關政府部門接納，當局質疑可否藉施加規劃許可附帶條件得以妥善解決消防安全隱患的問題。申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。鑑於上述原因，這宗申請不值得從寬考慮。

64. 何劍琴女士在回應主席的問題時表示，申請地點因涉及進行如卡拉 OK 的其他活動而容易構成火警危險。由於該處四周是林地／郊野公園，從消防安全角度而言，當局認為有需要在申請地點設置消防裝置。

65. 秘書指出，文件第 12.1(a)段所載的拒絕理由可能並不恰當，因為火警危險應與擬議發展有關。主席建議對拒絕理由加以適當修訂。委員表示同意。

商議部分

66. 何女士在回應一名委員的提問時表示，當局在進行實地視察時得知該騎術學校已停辦。

67. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕申請理由，並同意對有關理由作出適當修訂，以反映委員在會議席上表達的意見。經商議後，小組委員會會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 從消防安全角度而言，當局認為擬議發展不能令人接受；以及
- (b) 先前申請編號 A/YL-PH/592 及 615 獲批給的規劃許可均被撤銷，是因為申請人未能履行規劃許可附帶條件。申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件；倘仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給作臨時用途而又同樣規定申請人須履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/670 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 336 號 A 分段第 1 小分段、第 336 號 B 分段、第 337 號(部分)、第 357 號、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、第 360 號(部分)、第 361 號(部分)、第 362 號(部分)、第 366 號(部分)、第 367 號(部分)、第 394 號(部分)及第 395 號(部分)臨時露天存放泥土及建築材料，並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL- PH/670 號)

68. 秘書報告，申請人於二零一三年七月十九日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理政府部門所提出的意見。

69. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/190 在劃為「自然保育區」地帶的
元朗石崗第 114 約地段第 1353 號 A 分段、
第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段
關設臨時狗場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/190 號)

簡介和提問部分

70. 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) 關設臨時狗場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份由元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人關注可能對附近地區造成的噪音、排污及環境影響。元朗民政事務專員亦接獲該名元朗區議員的意見。由於該份意見書與提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的意見書相同，因此當作在申請的法定公布期內接獲的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。對於公眾關注噪音及排污方面的意見，自二零零六年首次批給臨時

規劃許可以來，申請地點的情況並沒有重大改變，在過去三年亦沒有關於申請地點所涉狗場的環境投訴。申請人已根據《水污染管制條例》取得污水排放牌照。因此，申請地點的申請用途受有關當局管制及監察，不大會對附近地區的環境造成重大的負面影響。相關部門(包括環境保護署署長和渠務署總工程師／新界北)對這宗申請均沒有負面意見。為解決可能引致的環境問題，建議附加規劃許可附帶條件，規定必須妥為維修保養現有排水設施，以及批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零一六年八月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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；

- (e) 如在規劃許可有效期內的任何時間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限屆滿後，必須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。

73. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行有關條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交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，即元朗地政處並沒有批准把所指明的構築物用作狗房、狗隻產房、配種房、貯物室及職員居所。倘在第 114 約地段第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段發現有未經政府批准的構築物，以及在第 114 約地段第 1355 號 A 分段發現有違反修訂租賃許可證編號 22979 的條款的違規情況，地政總署會考慮對申請地點採取執行契約條款行動。有關土地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，其中包括支付地價或費用等。此外，由錦上路往返申請地點須穿越露天政府土地及其他私人地段的區內路徑，地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該段通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗連一條溪流。申請人應採取所需措施，以盡量避免申請地點在作業期間污染溪流；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請人必須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，而根據《水污染管制條例》發出的牌照必須在二零一七年十月三十一日期滿前續期；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最就近而合適的政府總水管。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。此外，申請地點附近的總水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物未經屋宇署批准而搭建(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進

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批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。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工程。批給規劃許可，不應視作該署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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，關設可從街道通往申請地點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

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商取得電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署公布的《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並與供電商作出有關安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；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，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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/314 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、第 1037(A)及 (B)號、第 1038 號、第 1039 號、第 1040 號、

第 1041 號及第 1042 號
關設臨時汽車零件批發中心及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/314 號)

簡介和提問部分

74. 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) 臨時汽車零件批發中心及貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照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，至二零一六年八月二日止，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上午十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，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (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拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型和重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點進行作業；
- (e) 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-TT/260 而在申請地點設置的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月二日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

77. 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申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可乃批給這宗申請所擬議的用途，並不表示當局會寬容處理現時存在或可能存在於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他用途(包括工場活動)。申請人必須立即行動，中止相關未獲規劃許可的用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及該項發展的土地問題；
- (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，即申請地點內的私人地段包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、第 1037(A) 號、第 1037(B) 號、第 1038 號及第 1041 號的私人土地為短期豁免書第 3449 號所涵蓋，容許把有關土地作汽車零件批發中心及貨倉用途，而核准上蓋面積不得超逾 295.8 平方米，高度

則不得超逾地面水平之上 7.3 米。第 115 約地段第 1039 號、第 1040 號及第 1042 號的私人土地為短期豁免書第 3450 號所涵蓋，容許把有關土地作汽車零件批發中心及貨倉用途，而核准上蓋面積不得超逾 43.6 平方米，高度則不得超逾地面水平之上 7.3 米。倘這宗申請獲得批准，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／過多的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條延伸自青山公路一元朗段並位於政府土地的非正式鄉村小徑接達。地政總署不會為該小徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署無須負責維修保養連接申請地點與青山公路一元朗段的任何現有車輛通道；
- (h) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在申請地點發現有大部分現有樹木被嚴重截頂，另有四棵樹被砍伐，從園境的角度而言不可接受。申請人必須栽種狀態良好而健康的樹木，以代替被截頂或砍伐的樹木，並應採用良好的園藝方法，妥為護理在申請地點的所有現有或新栽種的樹木；

- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須在平面圖上清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人希望獲豁免提供所需的若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。然而，倘擬設的構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現存於申請地點的構築物。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在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核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置經改裝的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人必須按照《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動而予以清拆。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》的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設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闊度不少於 4.5 米的指明街道，其准許發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (l) 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，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。此外，沿青山公路—元朗段有一條高壓煤氣輸送管。如需於煤氣輸送管附近進行任何建築工程，申請人必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調，以了解擬議施工範圍附近的現有或已計劃裝設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置；如需進行任何挖掘工程，更要知悉最少須從氣體喉管後移的距離。申請人亦須留意《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/642 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)作臨時「貨倉存放建築材料及電池(連附屬工場活動)」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-TYST/642 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給申請編號 A/YL-TYST/485 的臨時「貨倉存放建築材料及電池(連附屬工場活動)」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」)表示曾

於二零一零年接獲一宗涉嫌與該區非法排放污水有關的環境投訴。然而，當局在實地視察期間並無發現所涉地點有非法排放污水的跡象或進行作業的情況。其他有關部門沒有對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，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士對申請提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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，由二零一三年八月十四日至二零一六年八月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動(包裝工序除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電池、電器、電視機、電腦顯示屏、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方存放電池；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養申請地點根據申請編號 A/YL-TYST/485 落實的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月十三日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月十三日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年五月十三日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年五月十三日或之前)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；
- (m) 倘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；

- (n) 倘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) 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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 119 約地段第 989 號的私人土地受短期豁免書編號 3441 規管。該豁免書准許有關土地作貨倉存放建築材料及電池(連附屬工場活動)用途，而核准覆蓋面積不得超過 824.04 平方米及高度距離地面水平不得超過五米。相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，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的通道／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通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須提供足夠的排水設施，以防地面水由申請地點流

往附近的公共道路及排水渠。路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (e) 須遵守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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點的所有現存樹木須根據良好的耕作原則妥為護理；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供所規定的消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。然而，須提醒申請人，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 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》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這宗申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建經改裝的貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築

事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。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進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇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》的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，必須關設從街道通往申請地點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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。黎先生、馮先生和何女士此時離席。]

議程項目 25

其他事項

82. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。