

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年一月十七日下午二時四十五分舉行的
第 503 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

陳漢雲教授

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
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

黃令衡先生

梁慶豐先生

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年一月三日
第 502 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」)二零一四年一月三日第 502 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，二零一四年一月十六日，原訟庭批准城市規劃委員會提出的司法覆核申請(案件編號：高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)。該宗司法覆核，要求推翻城市規劃上訴委員會就擬在元朗南生圍和甩洲發展高爾夫球場及住宅項目的建議所作的決定。有關判決的詳情會在下一次城市規劃委員會會議上報告。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NP/16 擬在劃為「其他指定用途」註明「吊車終站」地帶的大嶼山昂平路 111 號昂坪纜車站部分地下低層闢設娛樂場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-NP/16 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，這宗申請由昂坪 360 有限公司提交。該公司是香港鐵路有限公司的附屬公司。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與昂坪 360 有限公司及香港鐵路有限公司都有業務往來。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與香港鐵路有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士仍未到席，又認為符先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。

[符展成先生和曹榮平先生此時暫時離席。]

4. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在昂坪纜車站(終站大樓)部分地下低層闢設的娛樂場所(「黑暗中對話」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員表示支持這宗申請。相關的政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名離島區區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為當局沒有在區內進行諮詢。離島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，規劃署不反對這宗申請。有關建議與該區所作的旅遊用途相配合。旅遊事務專員表示支持這宗申請，認為這個新景點可增添該區對訪客的吸引力，有助把大嶼山推廣為舉辦會議、展覽及獎勵旅遊活動的理想地點。該項建議不涉及改變終站大樓的體積和高度，而佔用終站大樓的總商業樓面面積(310 平方米)並沒有超出「其他指定用途」註明「吊車終站」地帶所准許的最大非住用總樓面面積(1 200 平方米)。此外，該項建議可為視障人士帶來就業機會，有正面的社會影響，而擬議的用途對附近一帶的環境和交通並不會造成負面影響。至於有公眾關注到沒有在區內進行諮詢，其實，當局有公布這宗申請，讓公眾在法定公布期的首三個星期內提出意見，而離島民政事務專員亦已諮詢昂坪的居民代表／寶蓮禪寺的方丈，兩人對這宗申請都沒有意見。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 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二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，根據《東涌吊車條例》(第 577 章)及相關的計劃協議，申請人須向離島地政處申請並取得該處同意。倘離島地政處予以批准，或會附加合適的條款和條件(包括規定申請人補繳地價)，但政府不保證申請會獲得批准；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，營辦商在展開業務前，必須先申領相關的牌照；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，有關的娛樂場所須完全符合「2011 年建築物消防安全守則」B 部第 3 條就公眾娛樂場所訂的規定。」

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/227 擬在劃為「康樂」地帶及「道路」地帶的西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、地段第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、地段第 103 號 A 分段(部分)、B 分段(部分)、地段第 104 號 A 分段及餘段、地段第 105 號 A 分段及餘段、地段第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、地段第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、地段第 109 號 A 分段及餘段、地段第 110 號至第 111 號和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/227 號)

8. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他是申請人的顧問公司梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東，小組委員會備悉符先生已避席。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮申請。

10. 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，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，否則不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。譚女士此時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士和荃灣葵青地政專員徐君宇先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/45 擬在馬灣多個地段和毗連政府土地闢設康樂公園
(馬灣公園)(擬修訂已核准總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/45 號)

11. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司馬灣公園有限公司提交。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，原因是他們現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士尚未到達參加會議，而符先生則沒有參加會議。

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 申請人建議按申請編號 A/I-MWI/43 修訂已核准總綱發展藍圖，以便進行城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年七月五日批准的馬灣公園發展計劃；
- (b) 申請人擬於馬灣公園進行康樂發展，以提供娛樂、康樂、遊樂、購物、餐廳和其他商業設施。馬灣公園第一期工程大部分已完成。主要的景點包括山頂花園、馬灣大自然公園、挪亞方舟和太陽館已分別於二零零七年五月、二零零九年七月和二零一二年七月開放予公眾參觀。馬灣公園第二期旨在發展「予以重修的馬灣村」。待解決一切未徵用地段和簽立批地文件問題後，才會開始施工。總綱發展藍圖的修訂項目包括：
 - (i) 把未徵用地段剔出已核准總綱發展藍圖；
 - (ii) 修訂申請地點的界線，以配合最新的地段索引圖；
 - (iii) 把活動中心的設計和概念由原先設有戶外活動區的三幢建築羣設計改為單幢兩層高建築物的設計，以免侵佔地契所規定預留的非建築用地。活動中心會設有體育館、多用途室、活動室和休憩處，以供進行各類活動；
 - (iv) 優化消防教育中心和博物館的設計和概念，把該大樓從現有消防局對面的用地遷移至東南面較遠處，以免侵佔現有的主要公共排水設施(一個隔沙井)。消防教育中心和博物館

內會設有展覽場地／活動室、食品商店和洗手間，並與毗連的戶外空間融為建築羣體；

- (v) 刪除通往擬議酒店發展的通道，以便與根據道路《(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(下稱「道路條例」)刊憲的內容相符；
 - (vi) 把旅遊車停車處遷往植物苗圃用地的東面，以便原址保留現有馬灣足球場。旅遊車停車位的數目上限會維持不變；
 - (vii) 對底圖進行整體更新，以反映現有建築物結構和更正註釋；
- (c) 進行修訂後，擬議公園所得出的用地面積和總樓面面積會分別由 190 100 平方米減至 176 100 平方米(-14 000 平方米或-7.4%)，以及由 33 664 平方米減至 31 564 平方米(-2 100 平方米或-6.2%)；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，現扼述如下：
- (i) 荃灣葵青地政專員和運輸署署長對這宗申請不表反對，亦不反對從申請中刪除通往地段第 151 號、214 號、215 號、218 號及 219 號(下稱「有關地段」)的道路，因為刪除該連接道路已獲道路條例授權進行。因此，就申請編號 A/I-MWI/43 施加的規劃許可附帶條件(f)項「設計並落實通往有關地段的道路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求」，無須再予履行；
 - (ii) 機電工程署署長表示，申請人應向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。倘確有

地下電纜(及／或架空電纜)，申請人應採取所需措施；

- (iii) 水務署總工程師／發展(2)認為，即使未來鋪設的擬議 DN300 水管所橫越的用地會從總綱發展藍圖剔出，亦不應令申請人獲免除自費提供擬議水管的責任；
- (iv) 其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有意見；

公眾意見

- (e) 在這宗申請及其進一步資料的法定公眾查閱期內，當局共接獲 24 份意見書，其中 17 份來自個人、一份來自馬灣鄉事委員會、兩份來自受影響的私家地段業權人、其餘四份分別來自一名區內居民、芳園書室、馬灣大街村公所和馬灣寮屋大聯盟；
- (f) 18 份包括來自馬灣鄉事委員會、毗連地段第 317 號及 318 號業權人和一名區內居民的公眾意見書支持這宗申請，主要理由是馬灣公園會提供各種康樂設施和促進本港的旅遊業發展，而且剔除未徵用地段不會對該公園的整體規劃意向造成重大影響；
- (g) 四份反對這宗申請的公眾意見書，主要原因是把馬灣公眾碼頭、馬灣奧尾避風塘和沿岸地區納入該公園界線範圍的建議，會妨礙公眾使用這些設施；批准從總綱發展藍圖刪除私家地段的申請，會令私家地段業權人在徵用土地的過程中與申請人磋商時處於弱勢；天后廟和伯公的搬遷事宜、寮屋的清拆和安置事宜、鄉村範圍界線和新界豁免管制屋宇申請等事宜尚未解決；以及政府土地牌照持有人和寮屋擁有人的安置和賠償安排被忽視；
- (h) 兩份公眾意見書就馬灣公園的發展事宜提供建議，其中包括保留坐擁青馬大橋美景的地段第 142 號、143 號和 244 號作展覽、零售或短期住宿用途及把

一些寮屋和舊漁村活化；保留舊馬灣碼頭、紅樹林地區、碇泊處和天后廟；把婦女及兒童醫療中心和舊馬灣鄉事委員會大樓翻新作旅遊業用途；以及在通往芳園書室的道路沿線豎設電燈柱；

規劃署的意見

(i) 基於下列原因，規劃署不反對這宗申請：

- (i) 雖然總樓面面積有所減少(即 2 100 平方米)和剔除一些未徵用地段，重修後的馬灣村仍可保留進行食肆、商店及服務行業、康體文娛場所和度假營用途的整體規劃概念。未徵用地段大部分是農地，而根據已核准總綱發展藍圖，該些地段內並無任何已規劃的設施。原先建議在未徵用地段提供的零售和飲食設施現擬重新安排，改設於予以重修的馬灣村的餘下部分，並會在一些樓房已倒塌／荒廢或難以保留供活化再用的土地上，興建新建築物；
- (ii) 申請人已提供證據，證明自上世紀九十年代以來已盡力收購未徵用地段，但未能成事。為免妨礙或再拖延馬灣公園第二期的施工計劃，規劃署認為把未徵用地段剔出已核准總綱發展藍圖的建議，並非不可接受。由於這宗申請已剔除所有未徵用地段，現建議修訂相關的指引性質條款，刪除「特別是徵地的磋商和第 II 期工程」的字眼；
- (iii) 從土地用途規劃的角度而言，擬遷移活動中心、消防教育中心和博物館及旅遊車停車處以免侵佔所預留的非建築用地、現有隔沙井和馬灣足球場，以及擬刪除通往有關地段的道路以反映憲報公布的道路網，是可以接受的；

- (iv) 一如相關政府部門所確認，對總綱發展藍圖所作出的一些技術修訂／更新不會造成負面的環境、視覺、排水和交通影響；
- (v) 至於公眾對徵用土地和清拆寮屋事宜的關注事宜，荃灣葵青地政專員表示，該等事宜正在處理中，待這宗規劃申請獲批給許可後，荃灣葵青地政處會繼續進行有關工作。倘馬灣公園第二期計劃在有待訂定的土地徵用日期之前獲得批准和展開，當局會向政府土地持牌人發出終止通知書。屆時，佔用這些政府土地的持牌人和寮屋居民須遷出，以便騰出土地進行馬灣公園第二期工程。在清理工地之前，當局會按照政府的現行政策，對在清拆政策下符合既定規定的合資格人士發放特惠津貼和進行安置。相關持牌人和寮屋居民獲得安置的資格不會受這宗申請影響。安置和賠償事宜亦不屬小組委員會的職權範圍；以及
- (vi) 至於公眾對把私人地段和公眾設施納入馬灣公園的關注，須注意的是，有關私人地段業權人已參與換地計劃，因此他們可獲納入馬灣公園的界線範圍內。申請人亦確信可取得馬灣公園的界線範圍內的所有私人地段業權，而對公眾將使用的設施亦不會造成負面影響。

13. 一名委員就予以重修的馬灣村的屋宇的外觀和覆蓋範圍提問。洪鳳玲女士在回應時展示現用作度假屋的馬灣公園第一期予以重修的屋宇的一些照片，並指出有關屋宇的最終外觀和覆蓋範圍未必與現時屋宇相同，原因是大部分屋宇已倒塌／荒廢或難以保存。然而，鑑於按這宗申請對總綱發展藍圖作出的修訂會導致馬灣公園發展項目的整體總樓面面積有所減少，以及對申請地點已施加總樓面面積上限的實際情況，雖然有關屋宇的外觀和布局或會有所變更，當局仍可管制馬灣公園的發展密度。

14. 一名委員詢問未徵用地段的發展潛力。陳偉信先生在回應時解釋，未徵用地段劃為「綜合發展區」地帶。「綜合發展區」地帶內的所有用途或發展，均須取得城規會的規劃許可。任何在未徵用地段內的申請，不會影響同一「綜合發展區」地帶內的核准發展項目。同一名委員亦關注到未徵用地段會變得無人理會及日久失修，實在缺乏誘因進行重建／翻新。陳偉信先生回應說，未徵用地段是私人產業，相關業權人有權拒絕出售土地給申請人以供發展馬灣公園。不過，未徵用地段的業權人有責任把土地及處所保持良好狀況。洪鳳玲女士進一步解釋，未徵用地段主要是農地，而一些地段上建有鄉村式屋宇。儘管有關建築物狀況良好，而農地亦為植被覆蓋，把未徵用地段的現狀保留，看來可與馬灣公園互相協調。

[李美辰女士此時到席。]

商議部分

15. 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。這項許可的有效期至二零一八年一月十七日止。除非在該日期前，現時所核准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展提交經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)和(f)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，包括保護樹木、伐樹、補種樹木和新的栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就翻新／裝修現時的鄉村構築物提交並落實外牆和外觀的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實關於緊急車輛通道、行人徑、上落貨區和落客區的建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 就馬灣公園第 I 期的旅遊車 1 區和未來馬灣公園第 II 期的旅遊車 2 區，加以設計並落實有關方案(包括提交運作安排的建議)，以及擬備應變計劃，應付馬灣其他康樂／旅遊發展項目所不能容納的交通量，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實全面的交通和運輸計劃，包括就前往馬灣的旅遊車設定有效的管制機制，以及有關整個馬灣發展項目在惡劣天氣或其他緊急情況下的應急交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供青嶼幹線底下的擬議設施和車輛通道，包括青嶼幹線保護措施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並提供緊急車輛通道、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；
- (i) 就現有和擬議易受噪音影響用途提交噪音影響評估，並提供緩解影響措施，包括就鐵路和飛機的噪音，以及擬議發展戶外表演場地所造成的噪音影響採納紓減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 設計並落實廢物運送安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交生態影響評估，連同關乎棲息處、植物調查和動物品種記錄的附帶資料，並落實所確定的緩解生態影響措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並提供排水及污水處理和排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 就擬議發展項目和馬灣其他已規劃的發展項目對馬灣供水系統的影響，提交一份評估；以及倘有需

要，改善供水系統(不限於海底水管和配水庫)，以配合擬議發展對供水的額外需求，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (n) 提交並落實考古調查安排或關於保留和復修歷史文物、建築物和構築物的詳細計劃，所涉項目包括馬灣市天后廟、前九龍海關石碑和刻有「梅尉」二字的石刻，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 就全面落實第 I 期和第 II 期提交一份經修訂的發展計劃，並根據有關計劃落實擬議發展，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請人應加快落實馬灣公園工程，以便在切實可行的範圍內盡早完成整個計劃；
- (c) 申請人應與運輸署和地政總署聯絡，確保道路和緊急車輛通道的修訂建議符合《道路(工程、使用及補償)條例》的規定；
- (d) 申請人就馬灣第 II 期的運輸設施進行規劃時，須考慮到根據繁忙時間的載客量，馬灣應以渡輪作為主要的運輸工具；
- (e) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘決定出租青嶼幹線底下的土地，只會採用短期租約的形式。由於擬議消防教育中心和博物館位於已批給申請人的短期租約 1361TW 的界線範圍內，申請人須

履行租約的特別條件，又或須根據短期租約申請修訂有關發展限制。此外，亦應根據上述短期租約的特別條件，徵詢路政署的意見，因為擬建構築物位於馬灣路的高架部分下面；

- (f) 申請人應聯絡地政總署，以解決有關協議項目的事宜；
- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即由於馬灣公園有部分地方十分接近已刊憲的馬灣東灣泳灘，公園的興建工程不應侵佔刊憲的海灘範圍；
- (h) 留意民政事務總署荃灣民政事務專員的意見，即申請人應向馬灣漁業權益協會有限公司和馬灣鄉事委員會簡介有蓋碇泊區的詳細設計；
- (i) 留意民政事務總署荃灣民政事務專員的意見，即申請人應向珀麗灣業主委員會、馬灣鄉事委員會和馬灣的其他居民簡介馬灣公園的發展事宜；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 更換及修復水管工程第 4 階段會受到影響，有關更換及修復工程計劃預定於二零一一年至二零一五年進行。申請人須聯絡水務署總工程師／顧問工程管理，以解決有關邊界鄰接問題；以及
 - (ii) 未來鋪設的擬議 DN300 水管將會橫越擬從馬灣公園現有總綱發展藍圖剔除的用地，以及擬議水管應由財團發展商鋪設，並移交水務署。把這些用地從總綱發展藍圖剔出，不應令申請人獲免除自費提供擬議水管的責任；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有

地下電纜(及／或架空電纜)。倘確有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士和荃灣葵青地政專員徐君宇先生出席會議解答委員的提問。各人此時離席。]

[黎慧雯女士和曹榮平先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/MOS/3

申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》，把位於馬鞍山泥涌第 167 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶及「休憩用地」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/MOS/3 號)

17. 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」)的附屬公司集來有限公司提交，而艾奕康有限公司、英環香港有限公司及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司是申請人所委聘的顧問公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新鴻基公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來，亦是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東。黎慧雯女士也就此議項申報利益，表示她目前與新鴻基公司及艾奕康有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已避席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上，但認為應在商議此議項時避席。

18. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步的資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮申請。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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，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，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/96

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山沙田市地段第 502 號和 574 號及毗連政府土地(近落禾沙)興建住宿機構(校外學生宿舍)，並略為放寬非住用總樓面面積限制，以作學生宿舍的輔助設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/96B 號)

20. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學提交。下列委員已就此議項申報利益：

馬錦華先生 — 城市大學「火焰計劃」執行總監

陳仲尼先生 — 城市大學顧問委員會成員

梁慶豐先生 — 城市大學兼職講師

21. 小組委員會備悉，陳仲尼先生及梁慶豐先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意馬先生可以留席，但應在商議此議項時避席。

[符展成先生此時返回席上。]

22. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年一月八日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以回應市民及政府部門的意見，並檢討發展計劃。這是關於這宗申請的第三次延期。規劃署曾要求小組委員會延期就這宗申請作出決定，而這次已是申請人第二次要求延期。由於小組委員會同意第一次的延期要求，申請人已盡力解決政府部門所關注的問題，方法是諮詢相關政府部門，並提交技術評估報告，以回應政府部門及市民的意見。

23. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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所要提交的進一步資料。由於這是申請人就這宗申請所要求的第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/832 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田沙角街 5 號沙角邨商場及停車場(地下、一樓)，
沙燕樓(地下、一樓)及漁鷹樓(地下、一樓)的綜合商業
及停車場車位和露天停車場作臨時公眾停車場(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/832 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(先前編號 A/ST/730 的申請)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由愉城苑業主立案法團提交的公眾意見書，表示沙角邨剩餘的泊車位應開放予愉城苑居民使用。當局在公布申請人提交的進一步資料期間，接獲兩份公眾意見書。其中一份來自沙田沙角邨聯席會議，建議雲雀樓與銀鷗樓之間的貨車停車位應改為較小型車輛的泊車位，因為貨車倒車和轉動時，會對美雁樓外的行人構成危險，或阻塞緊急車輛通道。另一份意見書由一名市民提交，表示反對這宗申請，理由是貨車及／或建築地盤車輛行駛／停泊會對行人構成危險。他亦指愉城苑在申請地點 100 呎範圍內，但

卻未獲通知有關申請，不符合城市規劃委員會規劃指引的規定；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對再批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於公眾關注容許貨車停泊的道路安全問題，有關車位的設計，是作停泊貨車之用，而且符合運輸署現行的標準。至於貨車轉動與行人安全的潛在衝突，則屬管理問題。建議在規劃許可加入指引性質的條款，提醒申請人加強道路安全措施。關於愉城苑業主立案法團指當局沒有通知他們這宗申請一事，規劃署在兩段公布期開始之初，已通過掛號郵件通知該業主立案法團。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加以下條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予沙角邨的住戶，擬租予非住戶的泊車位數量須與運輸署署長商定。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「必須採取足夠的安全措施，保護行人免受停泊於露天泊車位的車輛(尤其是貨車)影響。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/834 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 G3 舖經營商店及
服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/834 號)

28. 秘書報告，這宗申請由百佳超級市場(香港)有限公司提交，該公司是和記黃埔有限公司的附屬公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與和記黃埔有限公司有業務往來。小組委員會認為符先生涉及直接利益，應為此議項暫時離席。

[符偉成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見。沙田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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年。為免妨礙落實有關處所長遠擬

作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規

定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的隔火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；

(e) 留意消防處處長的意見：

(i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及

(ii) 至於申請處所的耐火結構事宜，建議申請人遵守由建築事務監督負責執行的《消防安全守則》的規定。

(f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

[霍偉棟博士此時到席。]

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/127 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」
地帶的上水上水華山第 52 約
地段第 259 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-FTA/127、128、129 及 130 號)

A/NE-FTA/128 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 259 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-FTA/127、128、129 及 130 號)

A/NE-FTA/129 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 259 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-FTA/127、128、129 及 130 號)

A/NE-FTA/130 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 259 號 H 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/127、128、129 及 130 號)

33. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，也位於同一地帶內，故同意應一併考慮這四宗申請。

[符展成先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 分別在四個申請地點擬建的屋宇(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不支持這四宗申請，因為在這四個申請地點附近一帶都有活躍的農業活動，而這些申請地點本身的復耕潛力也高。運輸署署長則對這四宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這四宗申請僅涉及興建四幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，運輸署署長認為這四宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港反對這四宗申請，理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請地點附近也有活躍的農業活動，此外，應保留農地，以保障香港的食品供應。一名北區區議員／上水鄉原居民代表則認為，擬議的發展會阻塞現有的區內小徑和行人徑，對交通和環境有負面影響，並導致農地流失。一名當地村民也反對這四宗申請，並要求取得申請人的個人資料和申請地點土地擁有權的資料。另有兩名個別人士提交了意見書，表示他們並不反對這四宗申請，但申請人應闢設足夠的通道和行人徑通往鄰近地區，而城市規劃委員會也應確保妥善發展整條華山村；
- (e) 北區民政事務專員收到區內人士的意見，當中一名現任北區區議員兼上水鄉原居民代表反對這四宗申請，而上水區鄉事委員會主席、另外兩名上水鄉原居民代表、上水鄉居民代表，以及華山村原居民代表和居民代表都表示對這四宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。雖然基於這四個申請地點附近一帶都有活躍的農業活動，以及這些申請地點本身的復耕潛力高，漁護署署長不支持這四宗申請，但要留意的是，這四幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於華山村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地應付小型屋宇需求。申請地點四周是鄉郊地方，主要有農地、村

屋和樹羣，擬建的小型屋宇與這種環境並非格格不入，此外，亦預期擬議的發展對四周的環境、排水和交通不會造成嚴重的負面影響。運輸署署長表示對這四宗申請可予容忍，而其他相關的政府部門則沒有負面或反對意見。對於北區民政事務專員所轉達的公眾意見和區內人士的意見，上述評估亦適用。另有公眾意見認為擬議的發展會阻塞現有的區內小徑和行人徑，亦會對村民造成滋擾，關於這一點，其中兩名申請人已澄清可經現有的行人徑前往這些申請地點。至於有公眾意見要求索取申請人的個人資料和土地擁有權的資料，公眾是可以查閱申請人和這四宗申請所涉的原居村民的姓名，以及唯一的「現行土地擁有人」的狀況，但其他個人資料則僅在處理有關申請時使用，不會向第三者披露。

35. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年一月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。批給這四宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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無公共污水收集系統可供接駁；
- (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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；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；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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/524 擬在劃為「農業」地帶及「康樂」地帶的粉嶺塘坑第 51 約地段第 2870 號 A 分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/524 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。由於申請地點有復耕潛力，因此從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自粉嶺區鄉事委員會主席的公眾意見書，而該份意見書對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員表示收到區內人士的意見，包括來自粉嶺區鄉事委員會主席和塘坑(下)的居民代表，前者對這宗申請沒有意見，而後者則關注擬議的發展項目會否對現有行人徑、排水、排污、環境及行人安全等方面造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。預計擬議的發展項目對周邊地區的環境、景觀、排水及交通不會造成嚴重的影響。除了漁護署署長之外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對。此外，建議在規劃許可附加條件，禁止擬議的發展項目侵進現有的行人徑。對於北區民政事務專員所轉達區內人士的意見，上述的評估亦適用。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議的發展項目不應侵進在申請地點東南鄰的現有行人徑；
- (b) 設計及設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 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。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證短期豁免書的申請必定成功。倘該處批出短期豁免書，便會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，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的建築工程；
 - (ii) 若那些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（並非新界豁免管制屋宇），根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (iii) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請

地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iv) 關於上述第(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道；
- (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
- (vi) 倘申請地點緊連一條至少闊4.5米的指定街道，准許地積比率和上蓋面積不得超出根據《建築物(規劃)規例》附表1所定的准許發展密度；
- (vii) 須留意有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第APP-151和第APP-152號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於重建項目。故此，這項發展的非強制性或非必要機房如符合上述《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載的規定，或可根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積內；
- (viii) 該發展項目的污水不得排放至附近的河道；
- (ix) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建造工程，必須正式提出申請，徵求當局批准和同意。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；以及
- (x) 倘擬議的工程位於《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)所指的新界豁免管制屋宇

的範圍內，則地政總署大埔地政專員較適合評論這宗申請；

- (c) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意渠務署總工程師／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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由粉嶺公路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (g) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的指引，工人及公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，工程倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關各持份者妥善和坦誠溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。
- (h) 留意機電工程署署長的意見：

電力安全

- (i) 中華電力公司須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該組合式變電站。由於該組合式變電站是為了向附近地區日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由附近的變電站應付。就有關供電安全及可靠性方面，他對這宗申請並無意見。申請人及其承建商在供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》；

煤氣安全

- (ii) 擬議的發展項目位於粉嶺東煤氣調壓站附近。在發展項目的設計及施工階段，工程倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司聯繫，以確定該地點附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離這些喉管／氣體裝置多少距離為宜；以及
- (iii) 倘在擬議發展項目所在地點內已鋪設氣體喉管的話，工程倡議者／顧問須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為減輕擬議的發展項目對景觀和視覺所造成的影響，須沿申請地點界線進行環境美化；以及
- (j) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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。」

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/525 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭
東閣圍第 83 約地段第 1002 號 A 分段
第 3 小分段和第 1002 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-LYT/525 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，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，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇。運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。他們反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；應考慮所引致的累積影響及失去用作耕種的土地這一問題；以及申請人未有提交交通及環境影響評估報告；

- (e) 北區民政事務專員轉述，粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭居民代表及三名原居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，復耕潛力高，但須留意的是，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在龍躍頭村落的「鄉村範圍」內，而龍躍頭的「鄉村式發展」地帶內的土地又不足以應付發展小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊以農地和村屋為主、饒富鄉郊特色的景觀並非不協調。預料擬議的發展項目不會對附近地區的交通、環境及排水造成嚴重的負面影響。運輸署署長亦認為這宗申請可予容忍，其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。至於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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二零一八年一月十七日止；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。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須

就擬議發展項目的污水處理／排放設施的事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
 - (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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；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，連接沙頭角公路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/459 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔元嶺村第 9 約地段第 650 號 B 分段
第 1 小分段及第 651 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-KLH/459 號)

簡介和提問部分

46. 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 V。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交的公眾意見書。港鐵公司表示，火車運行的噪音可能會對佔用人造成影響；當局應審慎考慮的是現時有鐵路運作，並建議在規劃許可附加條件，規定申請人須計劃並採取足夠的消減噪音措施；應要求申請人向港鐵公司透露鐵路噪音評估報告和計劃為有關發展採取的消減噪音措施的任何資料。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，規劃署不反對這宗申請。至於有公眾意見認為火車運行可能會對擬議的小型屋宇發展造成噪音影響，環

境保護署署長表示，由於申請地點距離東鐵約 75 米，鐵路沿線亦已安裝隔音屏障，因此擬建的屋宇不大可能會因火車運行的噪音而受到無法克服的負面影響。

47. 主席問及污水收集系統工程計劃，劉志庭先生在回應時解釋說，由於「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃下的擬議元嶺村鄉村污水收集計劃涉及收回私人地段，這項計劃的憲報公告已於二零一零年十月二十九日取消，現時並無進行這項計劃的確實時間表。為暫時解決擬建小型屋宇引起的排污問題，申請人建議在申請地點劃為「鄉村式發展」地帶的地區內設置化糞池。相關的政府部門對這項安排不表反對。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

商議部分

48. 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二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建屋宇的污水排放系統接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

49. 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／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃下最新的擬議元嶺村鄉村污水收集計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點，並須收回地段第 651 號 A 分段第 2 小分段的土地。由於有關該公共污水收集計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於這項公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統必須設於申請地點和「鄉村式發展」地帶內，並須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定。申請人須在日後公共污水渠鋪設後，把擬建小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，亦要預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關地段現有的水管或會受影響，有關水管或需要改道或加以保護。承批人／申請人須承擔受擬議的發展影響而須進行水管改道／保護工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；以及
- (d) 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。」

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-LT/494 擬在劃為「綠化地帶」的大埔林村新村第 19 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/494 號)

50. 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 10 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請，會助長同類的小型屋宇在有關的「綠化地帶」內發展，導致區內的景觀質素進一步變差。漁農自然護理署署長亦表示，申請地點的西鄰及北鄰有一樹群，擬建的小型屋宇應盡量遠離樹群。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請人須把擬建小型屋宇的污水渠伸延，以接駁至申請地點附近擬設的公共污水收集系統。運輸署署長對這宗申請有保留，表示發展小型屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管有上述情況，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇。運輸署署長認為，除非有其他反對理由，否則這宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對；
- (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，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港及香港觀鳥會。他們都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向和相關的城市規劃委員會規劃指引，而且擬議的發

展會影響該區的生態價值，並為日後的申請立下不良先例，損害「綠化地帶」的功能和價值；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。擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶不乏土地以應付發展小型屋宇的需求。申請人未能證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展，而且擬建的小型屋宇亦可能對毗鄰的樹群和區內的天然景觀造成不良影響。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。在目前的申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶不乏土地以應付發展小型屋宇的需求，而且擬議的發展對周邊地區的景觀會造成負面影響；
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在

劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展；

- (d) 這宗申請不符合「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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展會影響區內的天然景觀；以及
- (e) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的環境和景觀質素下降。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/495 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「道路」及「鄉村式發展」地帶的大埔新屋排村第 19 約地段第 2253 號 B 分段第 9 小分段 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/495 號)

簡介和提問部分

53. 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)；

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (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 III。運輸署署長不支持這宗申請，因為擬議發展會影響林錦公路沿路的道路擴闊計劃日後的設計和落實。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點西面邊界有一棵健康和狀態良好的大芒果樹，申請人未能在申請書證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份來自市民和創建香港有關反對這宗申請的意見書。他們反對這宗申請，主要理由是發展項目可能會帶來互相對望和阻擋光線的問題；對交通、景觀及環境造成影響；限制日後擴闊林錦公路的潛力；申請地點涉及「政府、機構或社區」地帶但公眾卻沒有得益；申請人沒有提供環境和交通影響評估；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；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。「鄉村式發展」地帶內普遍不乏土地以應付新屋排尚未處理的小型屋宇需求。申請人並沒有解釋為何「鄉村式發展」地帶內的土地不能用作發展擬議的小型屋宇。此外，申請人亦未能在申請書證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬議的發展會影響林錦公路沿路的道路擴闊計劃日後的設計和落實。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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」，因為新屋排的

「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地以應付發展小型屋宇的需求。申請人沒有解釋為何新屋排的「鄉村式發展」地帶內的土地不能用作擬議的發展；

- (b) 擬建的小型屋宇部分位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，影響林錦公路沿路的道路擴闊計劃日後的設計和落實；以及
- (c) 申請人沒有證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成不良影響。」

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-LT/496 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1115 號 C 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/NE-LT/496 號)

簡介和提問部分

56. 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 V。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力高。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，因為申請地點範圍內沒有重要的植物。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對；

- (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。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會降低申請地點用作耕種的潛力，而且申請人沒有提交有關交通和環境影響的評估；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。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，有關的「鄉村式發展」地帶內普遍不乏土地以應付發展小型屋宇的需求。擬建的屋宇與現有的鄉郊環境並非不協調。雖然申請地點涉及先前一宗獲批准的小型屋宇發展申請（編號 A/NE-LT/334），而有關規劃許可的有效期於二零零九年四月十五日屆滿，但申請人未有在申請書內提出任何具體情況，以支持應根據「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」特別考慮這宗個案。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。在目前的申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地以應付發展小型屋宇的需求；以及
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/497 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔麻布尾第 8 約地段第 578 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-LT/497 號)

簡介和提問部分

59. 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 段及附錄 V。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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點本身可作復耕用途。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些保留，並表示申請地點現時有一棵樹冠約九米的龍眼

樹。基於擬建小型屋宇所在的地點，有需要修剪該樹的樹冠。倘該小型屋宇的位置可改移至申請地點的東北面，該棵樹便可避免受到影響。民政事務總署大埔民政事務專員表示，擬議的發展會阻擋現有的行人徑；

- (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，表示反對這宗申請，主要理由包括附近有常耕農地、擬議的發展並無理據支持、沒有就交通和環境的影響進行評估，以及批准這宗申請會對現有和可能進行的農業活動造成影響。大埔民政事務專員沒有收到公眾的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點本身可作復耕用途，但須留意擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 68% 位於大芒輦村和麻布尾村的「鄉村範圍」內，而大芒輦村和麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內的土地又不足以應付日後發展小型屋宇的需求。擬建小型屋宇在集水區內，將可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。此外，該區富有鄉郊特色，四周大多是村屋、臨時住用構築物及農田，擬建的屋宇與周邊地區的環境並非不協調；
 - (ii) 建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題；
 - (iii) 關於穿越申請地點的現有行人徑會受擬建小型屋宇影響的問題，建議按照民政事務總署大埔民政事務專員所提議，在規劃許可加入附帶條件，規定申請人重置該行人徑；以及

- (iv) 有關創建香港提交的公眾意見書，申請地點與那些農田被一條區內小徑分隔，而環境保護署署長和運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。

60. 就主席詢問重置行人徑的問題，劉志庭先生回應時表示，穿越申請地點現有的行人徑會受擬議的發展影響。倘這宗申請獲得批准，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人重置該行人徑。

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。這項許可的有效期至二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 重置受影響的行人徑，而有關情況必須符合大埔民政事務專員或城規會的要求。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》和

《水污染管制條例》的規定遷移及建造位於「鄉村式發展」地帶內的化糞池和滲水井系統。待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，另外，須預留足夠的地方，以便日後進行接駁污水渠的工程；

(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。申請人須為擬議的發展項目提供適當的雨水排放設施。若擬進行排水工程，不論有關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 2 期」，麻布尾村會進行鄉村污水收集系統工程。該項目工程已在二零一二年展開，暫定於二零一六年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。擬議發展項目有部分位於原來的「鄉村式發展」地帶外，現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據目前渠務署工程項目編號 4332DS 的計劃，該地點會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至已計劃鋪設的公共污水收集系統(須視乎申請地點的情況而定)，可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至最接近該擬設污水收集系統的接駁點。但須留意，最就近的沙井，其管道內底水平是較高於擬建小型屋宇的接近地面層，所以建議申請人須進行適當的工程，以接駁有關管道。不

過，上述資料僅屬初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排污。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；
 - (ii) 實施足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況；
 - (iii) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，有關屋宇須盡可能遠離該水道；
 - (iv) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或使用其他許可物料所製的喉管輸送；以及
 - (v) 現有水管會受到影響。承批人／申請人須承擔受擬議的發展影響而須進行改道的工程費用；而且承批人／申請人須向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
- (d) 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；

- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點毗鄰編號 7NW-A/DT94 的斜坡／擋土牆，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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》；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接申請地點毗連的林錦公路的通道並非由路政署維修保養；以及
- (h) 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/498 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨𤼵村第 10 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/498 號)

簡介和提問部分

63. 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 V。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈的反對意見，因為申請地點附近甚少農業活動，而且申請地點的復耕潛力低。他表示，林村河在申請地點附近，這條天然河溪在環境運輸及工務局技術通告第 5/2005 號列為「具重要生態價值的河溪」；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括附近有常耕農地；沒有理據支持進行擬議發展項目；沒有進行交通及環境影響評估；以及若批准這宗申請將影響現有及日後可能進行的農業活

動。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人應按漁護署署長的建議，遵守屋宇署的相關作業備考，以免干擾河流及污染河水，因為申請地點附近有一條在環境運輸及工務局技術通告第 5/2005 號列為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪。至於由創建香港提交的公眾意見，申請地點及附近一帶復耕潛力低，而且漁護署署長、環境保護署署長及運輸署署長對這宗申請均沒有負面意見。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把擬建屋宇的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
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

66. 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，不得動工興建屋宇；申請人須自費

把屋宇的污水設施接駁至日後鋪設的公共污水渠，而污水渠接駁點須在申請地點內。另外，亦須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；

(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。若擬進行排水工程，不論有關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；

(ii) 寨乸的鄉村污水收集系統工程會根據渠務署編號 4332DS「林村谷污水收集系統第 2 階段」的工程項目進行。該工程項目在二零一二年展開，暫定於二零一六年年底完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展項目附近會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至計劃鋪設的公共污水收集系統，可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的污水收集系統的最接近接駁點。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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；

- (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，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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》；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接林錦公路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (g) 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。」

[邱榮光博士此時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/483 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約地段第 671 號 B 分段及第 672 號 F 分段和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/483 號)

簡介和提問部分

67. 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 10 段和附錄 V。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，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。他們反對這宗申請，主要理由是擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，不但會對周邊地區的排污造成不良影響，而且對食物的生產亦有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[陳福祥先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，所以不支持這宗申請，但應注意的是，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在山寮的「鄉村範圍」內，而且山寮村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地以應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊地區的鄉郊風貌並非不協調。此外，運輸署署長亦認為這宗申請可予容忍。雖然有公眾意見以擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向及會對附近地區的排污造成不良影響為由反對這宗申請，但相關的政府部門(包括環境保護署、水務署及渠務署)對這宗申請沒有反對或負面意見。另外，建議在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款，以盡量減低對周邊地區可能造成的負面影響。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建屋宇的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) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

70. 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，擬建小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統。另外，亦須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點。申請人亦須與地政總署解決全部涉及所需政府土地的問題，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的屋宇經相關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (c) 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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管輸送。由於擬建的小型屋宇與最近的水道相距不足 30 米，有關屋宇須盡可能遠離該水道。申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統。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

接近而合適的政府水管。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；

- (e) 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
- (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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/484 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 625 號 B 分段第 1 小分段餘段及第 625 號 B 分段第 2 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/484 號)

簡介和提問部分

71. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 V。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，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。他們都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且對周邊地區的排污會有不良影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。該兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇的需求，另外，該兩幢擬建小型屋宇的排污設施也可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，因此，可從寬考慮這宗申請。該兩幢擬建小型屋宇與周邊地區的鄉郊風貌並非不協調，預計不會對周邊地區的排污、景觀及土力有不良影響，而有關屋宇亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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二零一八年一月十七日止；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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 把該兩幢擬建小型屋宇的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) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

74. 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，該兩幢擬建小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待該系統建成後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，也須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的相關地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管輸送。由於該兩幢擬建小型屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，有關屋宇須盡可能遠離該水道。申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統。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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；

- (e) 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；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議發展項目會影響現有的兩幅斜坡及擋土牆(編號 3SE-C/C186 及 3SE-C/DT40)。根據他的記錄，該兩幅斜坡及擋土牆的穩固程度未明，申請地點曾因違例地盤平整工程而作大幅改動。申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築事務監督及／或地政總署署長提交地盤平整工程的資料，以待批准。有關資料須包括勘察擬議發展項目範圍內或附近的人造斜坡／擋土牆是否穩固的報告。任何必須進行的鞏固工程及相關費用均須納入為發展項目的一部分；以及
- (g) 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/485 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 646 號 F 分段第 1 小分段及第 646 號 G 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/485 號)

簡介和提問部分

75. 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 10 段和附錄 V。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，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份公眾意見書。他們都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且對周邊地區的排污和食物生產會有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長基於申請地

點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇的需求，況且，擬建小型屋宇與周邊地區的鄉郊風貌也非不協調。運輸署署長亦表示這宗申請可予容忍。雖然有公眾意見主要因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及對周邊地區的排污會有負面影響而反對這宗申請，但相關的政府部門(包括環境保護署、水務署和渠務署)對這宗申請都沒有反對或負面意見，他們亦提議在規劃許可附加相關的條件和指引性質的條款，盡量減輕該發展項目可能對周邊地區造成的負面影響。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建小型屋宇的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) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

78. 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，擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待該系統建成後，申請人須自費把擬建小型屋宇的污水設施接駁至公共污水渠，也須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的相關地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點。申請人亦須與大埔地政專員解決所有涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (c) 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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 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
- (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 25 至 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/486 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及第 138 號 B 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-TK/486 號)

A/NE-TK/487 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/487 號)

A/NE-TK/488 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分餘段、第 138 號 B 分段第 1 小分段及第 145 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-TK/488 號)

A/NE-TK/489 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 B 分段及第 145 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/489 號)

A/NE-TK/490 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及第 145 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-TK/490 號)

A/NE-TK/491 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 146 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/491 號)

A/NE-TK/492 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 149 號及第 150 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-TK/492 號)

A/NE-TK/493 擬在劃為「綠化地帶」及
「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第 28 約地段第 150 號餘段及毗連政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/493 號)

79. 小組委員會得悉這八宗申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，也位於同一地帶內，故同意應一併考慮這八宗申請。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這八宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 分別在八個申請地點擬建的屋宇(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 V。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這八宗申請，因為興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程

很可能涉及砍伐樹木和清除植物，會導致景觀質素變差，也會損失植物。環境保護署署長也不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬建小型屋宇所排放的污水對位於龍尾地區的申請地點東鄰的天然河流的水質不會造成負面影響；

- (d) 在這八宗申請的法定公布期首三個星期內，當局就編號 A/NE-TK/486 至 492 的申請收到 80 份意見書，就編號 A/NE-TK/493 的申請則收到 84 份意見書。這些申請書中，有 19 份表示反對編號 A/NE-TK/486 至 492 的申請，23 份表示反對編號 A/NE-TK/493 的申請。他們反對的主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對生態、環境、景觀、排水、排污和土力造成不良影響，批准這些申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。另外，有 61 份意見書表示支持編號 A/NE-TK/486 至 493 的申請，主要理由是這些申請地點屬私人擁有，當局應尊重原居村民享有興建小型屋宇的權利，附近也有成功的申請，而且興建這些小型屋宇可美化環境及穩定斜坡，有關屋宇的排水設施也可接駁至公共污水收集系統。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這八宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這些發展項目不符合有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展會涉及砍伐樹木和清除植物，導致所涉的「綠化地帶」的景觀質素變差。擬議的發展亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。此外，先前有一宗編號 A/NE-TK/426 的申請於二零一三年經城規會覆核後，基於與上文所述相若的理

由駁回，由於規劃情況至今沒有改變，所以沒有充分的理由要偏離城規會先前的決定。現時這些申請所須考慮的因素，亦根本不能與這八個申請地點附近於二零零二至二零一三年間獲小組委員會批准的那些申請(編號 A/NE-TK/140、192、259 至 262、362、363、367、373、440 及 450)相提並論，因為那些申請並不涉及砍伐樹木和削切斜坡。

81. 劉志庭先生回應主席的查詢時，借助一張實地照片，描述詳載於文件的申請地點狀況，表示這些申請地點都是草木茂生，若批准這八宗申請，有關的發展會涉及大規模砍伐樹木。

82. 地政總署助理署長／新界林嘉芬女士回應一名委員的詢問時表示，只有原居村民才有資格興建小型屋宇。她表示，發展小型屋宇的申請獲小組委員會批准後，申請人便須向地政總署申請在有關地點發展小型屋宇。地政總署設有既定程序核實申請人的原居村民身分，一般由鄉事委員會主席／副主席／原居民代表作出聲明已足夠，並會張貼「地盤通知」，讓公眾提出意見。若當局收到公眾意見，對申請人的原居村民身分提出質疑，地政總署會進一步調查申請人的身分，待有足夠證據證實申請人具有原居村民的身分後，才會批准發展小型屋宇的申請。關於這八宗申請，據文件附錄 V 所載的地政總署大埔地政專員的意見，所有申請人都是原居村民。秘書進一步解釋，《城市規劃條例》並沒有限制誰人可提出規劃申請，規劃申請獲得批准並不保證地政總署會批准有關的小型屋宇發展，而核實申請人的身分及其發展小型屋宇的資格是地政總署的職權範圍，不是由城規會負責。

商議部分

83. 一名委員詢問，公眾就申請人的原居村民身分提出質疑最終是否有可能構成虛假陳述。秘書回應說，當局已規定申請人在提交申請表格時，必須聲明就有關申請提交的資料，據申請人所知及所信，均屬真實無誤。若這八宗申請獲小組委員會批准，地政總署在任何情況下都會再核實申請人的原居村民身分。

84. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這八宗申請。委員繼而審閱文件第 13 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「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；

(b) 擬議的發展不符合有關「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，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景觀；以及

(c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/494

在劃為「農業」地帶及「道路」地帶的大埔汀角路汀角村第 17 約地段第 384 號餘段(部分)、第 388 號(部分)、第 393 號(部分)、第 394 號、第 395 號、第 396 號餘段及第 29 約地段第 317 號、第 318 號、第 321 號、第 322 號、第 323 號 A 分段、第 323 號 B 分段、第 323 號 C 分段、第 324 號、第 1016 號餘段(部分)、第 1019 號餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號至第 1029 號、第 1040 號至第 1045 號、第 1049 號、第 1050 號和毗連政府土地闢設臨時燒烤場及

停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/494 號)

85. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

86. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/543 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 7 小分段及
第 102 號 A 分段第 1 小分段 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/TP/543 號)

簡介和提問部分

87. 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 11 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，並且表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍。他亦表示，申請地點內須有足夠空間讓車輛安全迴轉，因而無須從申請地點倒車駛出洞梓路，因為這個做法是不容許的；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港的兩份公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展位於擬作保育用途的「綠化地帶」內，會在生態上影響該區。申請人沒有提交相關資料，說明這宗申請對環境及交通的影響。此外，這宗申請未經證實會對公眾有裨益，而且批准這宗申請會為同類的申請立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於洞梓及井頭村的「鄉村範圍」內，而且有關村落的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊地區的鄉郊風貌也非不協調，而擬議的小型屋宇發展也不大可能會對周邊地區的交通及排水造成嚴重的不良影響。所諮詢的其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，而擬議的發展亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，故這宗申請可獲從寬考慮。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年一月十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；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。」

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的一段洞梓路並非由運輸署負責管理，申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該段道路所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛。申請地點內須有足夠空間讓車輛安全迴轉，因而無須從申請地點倒車駛出洞梓路，因為這個做法是不容許的；
- (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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議發展項目不應阻礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。至於在地段範圍以

外的工程，申請人事先須取得地政總署及／或有關私人土地業權人的同意，才可展開。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁；

- (d) 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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點的一段洞梓路並非由路政署負責維修保養；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須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
- (g) 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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生和曾炤基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/177 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1386 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段、E 分段、F 分段及餘段
闢設社會福利設施(殘疾人士宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/177 號)

91. 秘書報告，申請人於二零一四年一月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

92. 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，否則不會批准再次延期。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/357 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的古洞金錢村第 92 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(室內變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/357 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺上水及元朗東李惠玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設公用事業設施裝置(室內變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而經由北區民政事務專員轉達意見的包括一名現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席、金錢村原居民代表和金錢村居民代表。他們對這宗申請都沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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二零一八年一月十七日止。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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求：
- (b) 提交並落實設置消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須就擬建的搭建物向北區地政處申請短期租約，但北區地政處不保證短期租約的申請必定成功。倘該處批出短期租約，便會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期租約的租金；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程屬違例建築工程。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的建築工程。有關這一點，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接金錢路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (d) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵從國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指

引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，申請人須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；

- (e) 留意機電工程署署長的意見，有關變電站的設計及操作，申請人須遵照《電力條例》及相關的法定要求。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法，以及在盡量可行的情況下落實所需的措施，避免對申請地點北面的垂葉榕造成不良影響。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/224 在劃為「露天貯物」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段及
第 2564 號餘段和毗連政府土地
經營食肆(餐廳)和商店及
服務行業(作婚禮用途的附屬照相館及化妝間)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/224A 號)

97. 秘書報告，申請人於二零一四年一月二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有較多時間就擬議發展的總樓面面積的詳細計算方式作出澄清。這已是申請人第二次要求延期。自上一次提出延期後，申請人在二零一三年十一月二十六日提交了進一步資料，包括澄清總樓面面積及停車場安排，以及提供經修訂的布局設計與園境設計總圖和經修訂的排水設計圖。申請人仍需要時間就擬議發展的總樓面面積的詳細計算方式作出澄清。

98. 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，小組委員會已再給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於小組委員已批准延期合共兩個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 38

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」用地的元朗南生圍青朗公路和青山公路－潭尾段交界的政府土地闢設鋼筋預裝配工場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/219 號)

99. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示目前與作為申請人的土木工程拓展署有業務往來。小組委員會備悉黎女士已避席。

100. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十二月二十日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有較多時間與相關的政府部門商議，以解決就這宗申請所收到的意見及徵詢相關部門的意見。秘書表示，這已是這宗申請的第五次延期。在申請人／規劃署的要求下，這宗申請已延期共五個月，包括第二次延期由規劃署提出，要求延期一個月；而其他的延期則由申請人提出。自上一次在二零一三年九月提出延期以來，申請人一直與相關的政府部門持續商討，以處理就這宗申請所收到的意見。

101. 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。由於這已是這宗申請的第五次延期，而小組委員已給申請人合共六個月時間準備將要提交的進一步資料，因此，這次是最後一次延期，而且不會批准再次延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/226 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 1212 號
D 分段餘段(部分)及第 1212 號 D 分段
被徵用範圍(部分)
關設貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/226 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 所關設的貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)；

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的通道沿路有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。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一些保留，因為申請地點位於濕地緩衝區內。申請地點東鄰有樹叢及魚塘，擬關設的貨櫃車拖頭／拖架停放場很可能會進一步破壞園林環境和損及濕地緩衝區的完整。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書，分別由新田鄉事委員會、創建香港及一名個別人士提交。他們反對這宗申請，主要理由包括重型車輛會經康業街及一條未命

名的單線道路進入涌業路，這些路段狹窄，香港駕駛學院又在附近，使用重型車輛會對附近的居民構成潛在的危險；申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，批准這宗申請會立下不良先例；申請人沒有提交環境評估報告，以證明擬議的發展不會對周邊地方的環境及排水造成負面影響；以及申請地點接近錦田河，而該區的濕地以雀鳥及紅樹林聞名。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為批准這宗申請，或會立下不良先例，助長其他同類項目在濕地緩衝區發展。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點列述如下：

(i) 擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，有關意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。申請人未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

(ii) 申請地點位於有關擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區。環保署署長基於環境理由不支持這宗申請，因為通道沿路有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾，這項發展所涉的貨櫃車來往申請地點時須穿過附近接近住宅發展項目的涌業路及德業街。漁護署

署長則認為批准這宗申請，或會立下不良先例，助長其他同類項目在濕地緩衝區發展。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所保留，因為申請人提交的美化環境建議不可接受，而且有關的發展很可能會進一步破壞園林環境和損及濕地緩衝區的完整。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地方的環境及排水造成負面影響，而有關的發展亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門就環境及景觀方面提出了負面意見；

- (iii) 在二零零二至二零零五年期間，有六宗申請遭小組委員會拒絕或遭城規會覆核後駁回，因為申請書內並無足夠的資料證明有關的發展不會對周邊地區的環境／交通／排水／景觀有不良影響，而規劃情況至今沒有任何改變，足以支持偏離小組委員會／城規會先前的決定。申請地點西南鄰曾有一宗提出闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的同類申請遭城規會覆核後駁回，理由是擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；
- (iv) 申請地點南面較遠處的東頭工業區的「住宅(戊類)1」地帶已開始轉型；以及
- (v) 所收到的三份公眾意見書全都反對這項發展，主要理由是會對周邊地區的交通安全、環境及生態造成負面影響。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 在申請地點的發展並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，有關的意向是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，而這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 批准有關的發展，並不符合有關擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關的政府部門就環境及景觀方面提出了負面意見，而且有區內居民表示反對；
- (c) 申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內同類的申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/442 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255 號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號及第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)及存放五金製品及建築物料，以及闢設貨物裝卸及貨運設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/442 號)

105. 秘書報告，地政總署助理署長林嘉芬女士就此議項申報利益，表示目前與申請人的顧問宏基測量師行有限公司有私人業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林女士又沒有參與這宗申請，小組委員會同意林女士可以留在席上。

106. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就其申請要求延期。

107. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/410 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及屋宇地段群(部分)和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所及附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/410 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時動物寄養所及附屬設施(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別由地段第 1493 號的承租人(Waston Trading Company)及管理人和申請地點的承包人(Lead On Limited)提交，他們反對這宗申請，理由是申請人未得承租人／管理人同意，非法佔用申請地點／相關地段，而且申請人在使用申請地點的合約屆滿後，沒有把申請地點歸還承包人；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時動物寄養所及附屬設施可予容忍兩年。除了申請地點北面現時已有民居外，該地點東南面的發展項目亦已在施工，興建擬議的 33 幢小型屋宇。為監察申請地點的情況，建議批給年

期較短的兩年而非申請人提議的五年規劃許可。關於公眾就土地問題所提出的意見，若小組委員會批准這宗申請，會告知申請人須與申請地點的相關擁有人解決有關的發展所涉及的土地問題。

[陳漢雲教授和蕭鏡泉先生此時返回席上。]

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年而非所申請的五年，至二零一六年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)，落實已批准的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)，提交合適的紓緩措施建議，以避免干擾／污染附近的魚塘，而有關建議必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，落實合適的紓緩措施，以避免干擾／污染附近的魚塘，而落實情況必須符合漁農自然護理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(即在二零一四年四月十七日或之前)，落實已批准的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (f) 就上文(e)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前), 設置消防裝置, 而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (g) 如在指明日期當日仍未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, 把申請地點恢復為美化市容地帶, 而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜:

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前, 必須先取得規劃許可;
- (b) 基於申請地點附近有民居/住宅發展項目, 故批給有效期較短的規劃許可, 以便監察申請地點的情況;
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短, 是為了監察申請人履行這些條件的進度。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, 其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮;
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題;
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見, 申請所涉的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地, 有關租契規定, 倘事先未獲政府批准, 不得搭建任何構築

物。當局未有批准搭建擬議的指明單層構築物作辦公室、活動室、美容室、貯物室、泵房、訓練室、狗房及簷篷之用，也不曾批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應得到鼓勵。另外，由錦泰路前往申請地點要經過私人土地和政府土地，地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。此外，有關地段的擁有人及該政府土地的佔用人須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人亦須把那部分政府土地剔出申請地點，或在實際佔用那部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段並非由運輸署管理的道路連接到公共道路網。申請人須向地政總署查核該道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬。駕駛貨車經過該區內道路時須小心慢駛，尤其是有車迎面而來時更要小心；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點與治河路的任何現有車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點附近有一些魚塘，從漁業的角度而言，須小心避免干擾或污染附近這些魚塘。由於根據香港法例第 139 章發給的動物寄養所牌照最近已自動停牌，申請人若要經營這個發展項目，必須取得有關牌照；
- (i) 採用環境保護署發出的《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；
- (j) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排出的全部廢水須符合《水污染管制條例》的規定；

- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在排水系統運作期間，申請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，承擔責任及作出彌償。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人如要在其地段的範圍外進行渠務工程，須徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程；
- (l) 留意消防處處長的意見，根據申請人提交的資料，第 9、10、13 及 14 幢構築物相互連通，樓面面積合計超過 230 平方米，故須設置自動花灑系統、消防喉轆系統、緊急照明設備和出口指示牌；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作所申請的任何用途。申請人若擬在申請地點進行新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃)，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。申請人亦須按《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。就有關的工程，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，另根據該規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。倘申請的用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。倘擬建構

築物可視為臨時建築物，則須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (n) 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，以找出申請地點範圍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及／或架空電纜走線圖，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，則申請人及／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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/426 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 109 約地段第 455 號餘段(部分)及毗連
政府土地經營臨時公眾私家車停車場及
附屬汽車美容服務(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/426 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時公眾私家車停車場及附屬汽車美容服務(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時公眾私家車停車場及附屬汽車美容服務可予容忍三年。

113. 曾焯基先生回應主席的問題，表示有關的已評級歷史建築物(即永隆圍圍門、眾聖宮及耕心堂)並不在申請地點範圍內。雖然申請地點在永隆圍的其中一道圍牆旁邊，但該圍牆並非歷史建築物。擬議的臨時用途對這些已評級歷史建築物不會有負面影響。

商議部分

114. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上十時在申請地點進行汽車美容服務；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點存放／停泊或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，說明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 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件、保養、修車或噴漆活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，落實已獲批准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)及(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

115. 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) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得地政總署批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指明的構築物作泊車、地盤辦公室(連閣樓)及附屬汽車美容服務用途，亦未准許佔用申請地點範圍內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由申請地點前往錦田公路必須經過政府土地。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的違例情況納入規範。申請人必須從申請地點剔出政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不會／不須負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不得妨礙地面水流或對現有的天然河流、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人若要在其地段的範圍外進行排水工程，必須先徵詢元朗地政專員的意見和取得相關擁有人的同意，才可展開工程；
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬建構築物的設計／性質而言，預料須設置消防裝置。因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築工程／構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍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及／或架空電纜走線圖，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點又位於《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。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保

護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/428 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 409 號 A 分段(部分)及第 413 號作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/428 號)

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可(先前編號 A/YL-KTN/352 的申請)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西鄰(約 15 米外)有易受影響的住宅構築物，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七星崗村的村民的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為有關的土地可以管理得更好，村內的衛生情況亦可得到改善。元朗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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而且當局在法定公布期內亦沒有收到區內人士的反對意見。由於這項發展主要是在密封的構築物內運作，因此不大可能會對周邊環境造成很大的滋擾。規劃署建議在規劃許可附加條件，限制申請地點的作業時間及出入車種的種類，並禁止進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動，以盡量減低可能造成的滋擾。如申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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，由二零一四年一月二十九日至二零一七年一月二十八日止，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，不得於下午六時至上午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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點存放／停泊或進／出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十八日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的地段是根據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。第110約地段第409號A分段獲批短期豁免書編號3580，可作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途，而准許的覆蓋面積不得超過1,393.7平方米，高度不得超過八米。由申請地點前往錦泰路必須經過政府土地及私人土地。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，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，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (b) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道接達公共道路網絡，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當該區內道路有相反方向的車輛行駛時為然；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預料須設置消防裝置，因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。

申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物。」

[黃漢明先生此時暫時離席。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/624 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 403 號餘段臨時填塘及填泥，以臨時露天存放回收車輛及金屬棚架／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-KTS/624 號)

120. 秘書報告，申請人在二零一三年十一月四日提交這宗規劃許可申請，要求在申請地點內填塘及填泥，以臨時露天存放回收車輛及金屬棚架／建築機械，為期三年。這宗申請訂於這次會議席上由小組委員會考慮。

121. 秘書表示，從地盤平面圖及二零一三年六月三十日的航攝照片(文件的圖 A-2 及 A-3)可見，申請地點原先為植被和一些樹木覆蓋，並且有一個池塘及數個搭建物。然而，二零一三年十一月二十九日所拍攝的地盤照片(文件的圖 A-4 a 及 A-4 b)

卻顯示該地點部分地方已被填平／平整，以及該地點上的某些植物已被清除。

122. 秘書繼續表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年六月二十四日曾考慮城市規劃委員會文件第 8843 號有關「對付『先破壞、後建設』手法的擬議措施」，並同意為向社會發出清楚訊息，表明城規會決心保護鄉郊及天然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境藉此博取城規會從寬考慮其後發展的行為，則倘有表面證據顯示某違例發展的情況或構成濫用程序，城規會將延期就有關規劃申請作出決定，以便當局就該違例發展進行調查，繼而決定有關申請會否因這理由而被拒絕。

123. 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，這宗申請須在完成調查後的一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/626 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 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/YL-KTS/626 號)

124. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十日提交補充資料，以說明其原居村民的身分。由於所提交的資料涉及說明申請人原居村民的身分，對考慮這宗申請非常重要，因此需要多些時間讓相關的政府部門可以結合所提交的補充資料來核實有關建議及／或就有關建議提供意見。規劃署因此要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有多些時間就有關建議徵詢相關政府部門的意見。

125. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在這次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/627 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 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/YL-KTS/627 號)

126. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十日提交補充資料，以說明其原居村民的身分。由於所提交的資料涉及說明申請人原居村民的身分，對考慮這宗申請非常重要，因此需要多些時間讓相關的政府部門可以結合所提交的補充資料來核實有關建議及／或就有關建議提供意見。規劃署因此要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有多些時間就有關建議徵詢相關政府部門的意見。

127. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在這次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

[此時，黃漢明先生返回席上，霍偉棟博士則離席。]

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-PH/681 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 91 號及
毗連政府土地
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-PH/681 號)

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點西鄰及西南鄰有易受影響的用途，即住用構築物(最接近的相距約一米)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由包括有關發展會造成噪音滋擾及污染，而入口鐵閘亦會阻塞區內通道。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。有關評估的重點如下：
 - (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨

時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展與四周的土地用途(包括住用構築物／民居和空置／荒廢用地)不相協調。區內有貯物場／露天貯物場、一個貨倉、工場、一間工廠和泊車位，但均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督有權予以採取執行管制行動；
- (iii) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由包括申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且相關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請。此外，申請人未能證明有關發展對環境及排水不會造成負面影響。因此，這宗申請不應獲從寬考慮；
- (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該部分「住宅(丁類)」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，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降；以及
- (v) 當局在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，主要理由包括有關發展會對環境造成負面影響，並會阻塞區內通道。

129. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由包括申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且相關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請。此外，有關發展與四周的土地用途(包括住用構築物／民居)不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展對附近地區的環境及排水不會造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該部分「住宅(丁類)」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，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。」

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-PH/682 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 371 號餘段、第 373 號(部分)及第 385 號作臨時露天存放建築材料和機械連附屬辦公室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-PH/682 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料和機械連附屬辦公室用途的規劃許可(先前編號 A/YL-PH/618)的申請續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及連接申請地點的通道 50 米範圍內有易受影響的設施，如住宅構築物和一間教堂。此外，申請地點在運作期間會裝卸貨物，預料對環境會造成滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表示關注，因為申請地點是一塊農地，佔地 4 763 平方米，雖然已鋪上硬地面，現時作貯物用途，但附近地方的農業活動依然活躍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七星崗村村民的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為有關的土地可以管理得更好，村內的衛生情況亦可得到改善。元朗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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的露天存放建築材料和機械連附屬辦公室用途可再予容忍三年。漁護署署長認為有需要盡量保存農地。針對他關注的這個問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人把申請地點回復至適合耕作用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而且當局在法定公布期內也沒有收到區內人士的反對意見。申請人表示，不

會使用重量超過 24 公噸的重型貨車運送物料到申請地點。環保署署長關注有關的臨時用途可能會造成滋擾。針對這方面的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間和出入車輛的種類，並禁止進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。如申請人未有履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年一月二十九日至二零一七年一月二十八日，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，不得於下午六時至上午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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (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件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)，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星期內(即在二零一四年三月十二日或之前)，設置附有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點恢復為適合作農業用途的狀況，而有關狀況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的地段是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。第 110 約地段第 373 號獲批短期豁免書編號 3722，可作臨時露天存放建築材料和機械連附屬辦公室用途，而准許的覆蓋面積不得超過 306.25 平方米，高度不得超過 7.62 米。由申請地點前往錦田公路必須經過政府土地及私人土地。地政總署不為該通道進行維修保養工程，也不保證申請人會有通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，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，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網。申請人須向地政總署查核該通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當該區內道路有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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。申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；

- (f) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。若擬議的構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些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(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請所提出的任何用途。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的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，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，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予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/683 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1860 號 B 分段餘段(部分)、第 1861 號、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件，並闢設附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/683 號)

135. 秘書報告，申請人在二零一三年十二月二十日及二零一三年十二月三十日提交了補充資料，以澄清擬議中的申請用途、發展參數及運作細節。由於所提交的資料涉及發展參數的釐清事宜，而在考慮這宗申請時，這些資料是不可或缺的，因此需要更多時間以進行核實，相關政府部門亦需要更多時間，以便就有關建議(連同已提交的補充資料)提出意見。因此，規劃署要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有更多的時間就這宗申請諮詢相關政府部門。

136. 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，這宗申請須在是次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生及曾焯基先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[李美辰女士此時離席。]

[此時會議小休三分鐘。]

屯門及元朗西地區

議程項目 50

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/13 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把屯門第 132 約地段第 1744 號 A 分段至 C 分段和第 1744 號 F 分段至 I 分段由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/13 號)

137. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間再進行交通評估、提供改善景觀方面的資料，以及回應公眾的意見。這是申請人首次就其申請要求延期。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 51

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/7 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於元朗宏業東街 21 至 35 號(元朗市地段第 362 號)的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL/7A 號)

139. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與申請人的顧問英環香港有限公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而符先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

140. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間更新交通影響評估報告的資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次要求延期。上一次延期後，申請人提交了補充資料，包括經修訂的交通影響評估報告及環境影響評估報告，亦回應了運輸署、環境保護署及規劃署城市設計及園境組的意見。申請人需要更多時間進一步更新交通影響評估報告的資料，以回應運輸署的最新意見。

141. 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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給予合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、黎定國先生及簡國治先生此時獲邀到席上。]

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/316 在劃為「農業」地帶的元朗石塘村
第 116 約地段第 1446 號
闢設宗教機構(寺院)連附屬員工宿舍
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/316A 號)

簡介及提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 闢設宗教機構(寺院)連員工宿舍，包括七幢構築物／樓房用作員工宿舍、洗手間、大雄寶殿連觀音殿、貯物室、客堂、廚房和室內水耕種植場，並在寺院前門入口豎設牌樓。

(劉智鵬博士於此時返回席上。)

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具高度復耕潛力，而附近的農業活動亦十分活躍。申請地點現有的構築物也不適宜作室內水耕種植場用途。運輸署署長認為，考慮到該寺院的運作，預料參觀人數及車輛架次為數不少，連同節日期間參拜祖先牌位活動可能產生更多行人和車輛流量，可對交通造成很大的累積負面影響。申請人沒有進行技術評估，以確定擬議發展可應付新增的行人和車輛流量。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為擬議發展與四周的農業環境不相協調，以及批准這宗申請會為「農業」地帶內的可類申請立下不

良先例，令景觀質素進一步下降。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對；

- (d) 公眾意見——在這宗申請的法定公布期內，當局接獲共 15 份公眾意見書，當中一份由一名元朗區議員提交，表示對這宗申請沒有意見，其餘 14 份由區內村民／居民提交的意見書，都表示反對這宗申請，理由是擬議發展與附近地區不相協調，並會影響該區的鄉郊特色，以及會對環境和交通造成負面影響；以及
- (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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人亦沒有證明擬議發展不會對車輛及行人流量帶來負面影響，以及不會對附近地區的居民造成環境滋擾。批准這宗申請會為此「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

143. 何劍琴女士回應主席的問題時表示，當局正調查現時在申請地點發現的宗教機構用途是否違例。當局已於二零一二年十一月二十一日及二零一三年二月六日就涉嫌違例的宗教機構用途向有關人士發出警告信。當局現正搜集更多證據，以期對該涉嫌違例發展採取執法行動。

商議部分

144. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農

地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 申請人沒有證明擬議發展不會對車輛和行人流量帶來負面影響，以及不會對附近地區的居民造成環境滋擾；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/318 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第 118 約地段第 32 號餘段和毗連政府土地經營
臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/318 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 所經營的臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議經營的臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點的露天地方貯物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年七月十七日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，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(即在二零一四年四月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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)及(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。」

148. 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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必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，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。元朗地政處並未批准擬議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。有關的土地擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點直接緊連大棠路。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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及排水渠；
- (e) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對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，擬沿西面邊界種植的樹木(洋紫荊)相距太近，應相距三至四米為宜；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據申請人所提交的擬議排水設施圖，在申請地點範圍內的徑流集合後會輸送到附近大棠路的雨水沙井排放。根據該署的渠務記錄，申請地點附近沒有由該署維修保養的公共雨水渠。申請人須查明有關的雨水渠由何方負責維修保養，並且就有關的排水設施圖徵詢負責維修保養的一方的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請人須留意，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。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘那些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(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。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。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據該規例第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，若涉及任何工程，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須

遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/655 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1495 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉、露天存放建築物料和機械場地及附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/655 號)

簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬關設的臨時貨倉、露天存放建築物料和機械場地及附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名元朗區議員的一份公眾意見書。該區議員認為應拒絕這宗申請，理由是先前批給的規劃許可都因申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件而一再被撤銷。他亦質疑這宗申請所涉的政府土地是否已獲批短期租

約。元朗民政事務專員沒有收到地區人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬闢設的臨時貨倉、露天存放建築物料和機械場地及附屬地盤辦公室可予以容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。此外，所存放的物料大都會放在申請地點的兩個貨倉內，而最接近的住宅構築物只是靠近貨倉而不是露天貯物的地方，而且申請人承諾不會在申請地點進行工場活動。因此，預料這項發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響。針對環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可附加條件，限制申請地點的作業時間及所使用的車輛種類，並禁止在申請地點進行工場活動。如申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《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影響，並要時刻保持申請地點整潔。關於有公眾意見指規劃許可一再被撤銷，以及有佔用政府土地的情況，先前獲批給許可的用途已終止，而申請人亦已作出努力，提交了相關的技術建議。申請人會獲告知在實際佔用申請地點範圍內的政府土地前，必須向地政總署申請正式許可。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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修理、清潔、拆件或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊及倒車；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十月十七日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年二月二十八日或之前)，設置附有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關裝置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(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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)、(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；
- (n) 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)、(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。」

152. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (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，申請地點範圍內的私人地段是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元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建指定的構築物作為地盤辦公室、貨倉、保安員室、洗手間

及存放建築物料的貨倉，亦未准許佔用申請地點範圍內的政府土地。倘這宗申請獲得批准，有關的土地擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人必須把該部分政府土地剔出申請地點範圍，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，由申請地點前往公庵路必須經過政府土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證申請人會有通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核由公庵路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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須有足夠的排水措施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與公庵路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點現有 12 棵樹(細葉榕)被截頂。申請人應換走這些已截頂的樹，改種健康、樹形均稱、主幹及樹枝筆直的樹。此外，申請地點西南角現有兩棵樹的樹冠被攀緣植物覆蓋，應把這些攀緣植物清除；
- (h) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北對所提交的「排水設施竣工圖」(文件的繪圖 A-3)的意見。申請人應說明竣工圖上哪條是現有或擬設的 300 毫米 U 型排水

渠。按流徑所示，地面徑流會流向西面。因此，應在西面鋪設明渠，截住流到及流過申請地點的徑流。另外，應沿着擬設的 300 毫米 U 型排水渠的轉角位設置排水井，並在竣工圖上顯示排放點的路線。此外，應就擬於申請地點範圍外或申請人管有範圍外的所有渠務工程，徵詢元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；

- (j) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預料須設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照文件附錄 V 所載的有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可。若那些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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米

的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (1) 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，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/656 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第117約地段第805號餘段(部分)及第806號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉以存放機械和零件及附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/656號)

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 所闢設的用以存放機械和零件的臨時貨倉及附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西北面、北面及附近都有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (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，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 所載的評估，規劃署認為有關的用以存放機械和零件的臨時貨倉及附屬地盤辦公室可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。此外，這項發展主要是在一個有附屬設施的密封貨倉構築物內貯物，而且申請人承認不會在申請地點使用重量超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃拖架／拖頭)，亦不會在該處露天貯物及進行工場活動。因此，預料這項發展不會對周邊地區的環境造成很大影響。針對環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間和使用車輛的種類，並禁止在該處進行工場活動及露天貯物。如申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。另外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低對環境可能造成的影響。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (e) 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包裝、修理、清潔、拆件或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊或倒車；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交在公庵路關設車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一四年十月十七日或之前)，在公庵路闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，落實獲批准的美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

156. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。有關的土地擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，由申請地點前往公庵路必須經過政府土地，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署的最新標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在公庵路的道路出入口關設車輛進出口通道。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道。此外，須有足夠的排水措施防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，存放在樹幹底部的所有物料必須移走，並須與樹幹相距至少 1 米，以免影響樹木的生長；
- (g) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預料須設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上須清楚標示。申請人若擬申請豁免設置指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可。倘那些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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，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。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士，統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，若涉及任何工程，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供

電商及與供電商作出安排。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/658

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1447 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 1448 號(部分)、第 1454 號(部分)、第 1455 號至第 1457 號、第 1458 號(部分)、第 1459 號(部分)、第 1460 號至第 1462 號、第 1463 號 A 分段、第 1463 號 B 分段餘段、第 1463 號 B 分段第 1 小分段、第 1464 號至第 1466 號、第 1468 號、第 1471 號(部分)、第 1472 號 B 分段、第 1477 號餘段、第 1478 號(部分)、第 1479 號(部分)及第 1480 號，以及第 121 約地段第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)及第 1684 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場和露天存放廢金屬、建築機械和建築材料／回收物料，並進行附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/658 號)

157. 秘書報告，申請人於二零一四年一月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決相關部門就這宗申請提出的進一步意見所涉及的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

158. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/659 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗唐人新村山下村第 121 約
地段第 1536 號 B 分段第 11 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/YL-TYST/659 號)

159. 秘書報告，申請人在二零一三年十二月二十日提交了補充資料，以澄清申請地點的位置和面積，並夾附經修訂的布局設計圖。由於所提交的資料涉及申請地點的位置和面積的釐清事宜，以及夾附了擬議發展的經修訂布局設計圖，而在考慮這宗申請時，這些資料是不可或缺的，因此需要更多時間以進行核實，相關政府部門亦需要更多時間，以便就有關建議(包括所提交的補充資料)提出意見。因此，規劃署要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有時間就這宗申請諮詢相關政府部門。

160. 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，這宗申請須在是次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/661 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 C 分段(部分)、第 327 號 D 分段(部分)、第 328 號(部分)、第 334 號(部分)、第 335 號(部分)臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/661 號)

161. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二十七日提交補充資料連經修訂的平面圖，以說明申請的用途及有關建議的運作詳情。由於所提交的資料涉及說明申請的用途、擬議發展的運作詳情和該項發展的經修訂平面圖，而這些都是考慮這宗申請的重要資料，所以需要多些時間進行核實，以及讓相關的部門就有關建議(包括申請人所提交的補充資料)提出意見。規劃署於是要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓該署有時間徵詢相關部門對這宗申請的意見。

162. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在是次會議的日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/864

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 525 號、第 526 號、第 1250 號、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段和毗連政府土地關設污水處理廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/864 號)

163. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司是申請人的顧問。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在廈村擁有兩幅土地，而她本人目前與渠務署和艾奕康有限公司有業務往來。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與艾奕康有限公司有業務往來，但並沒有參與這宗申請。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士和符先生可留在席上，但黎女士應避免參與此議項的討論。

164. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

165. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/866 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、
第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、
第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、
第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、
第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、
第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、
第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、
第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、
第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、
第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、
第 3187 號餘段(部分)及第 3188 號餘段和
毗連政府土地闢設臨時物流中心及
附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/866A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時物流中心及附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及有關通道(屏廈路)沿途有民居，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (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。元朗民政事務專員並無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 12 段所載的評估，認為擬議臨時物流中心及附屬泊車位可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點環境方面的投訴，在法定公布期內亦沒有接獲區內居民的反對。建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間及禁止在申請地點進行工場活動，以解決環保署署長所關注的問題。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人亦須遵從《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易受影響用途的環境所造成的滋擾。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午十一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的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的樹木的一米範圍內存放物料／停泊車輛；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交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) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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)或(f)項的任何一項，獲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(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在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。」

169. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局未有批准搭建申請書內行政摘要所示的六個指明構築物，亦未有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 242 平方米，有待核實)批給許可。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經由政府土地上的一條區內路徑接達流浮山路，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。元朗地政處沒有接獲就這宗規劃申請所提出的短期豁免書及短期租約申請。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在屏廈路的出入口關設車輛出入口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，待收到正式提交的建築圖則後，消防處會制定詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括關建貨櫃、地盤辦公室、守衛室、洗手間、水錶房及貨倉作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲

許可。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，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/871 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 57 號(部分)、
第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、
第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、
第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、
第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、
第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、
第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、
第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、
第 89 號(部分)、第 91 號(部分)、
第 781 號 B 分段餘段、第 782 號
B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、
第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、
第 786 號、第 787 號、第 788 號、
第 789 號、第 790 號、第 791 號、
第 792 號及第 793 號、第 129 約
地段第 3212 號餘段(部分)、
第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、
第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、
第 3238 號、第 3239 號(部分)、
第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、
第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、
第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、
第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、
第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、

第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流場地、露天存放貨櫃、關設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作和修補汽車輪胎)及食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/871 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流場地、露天存放貨櫃、關設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作和修補汽車輪胎)及食堂，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(北面約三米)及有關的通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見。元朗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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時物流場地、露天存放貨櫃、貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作和修補汽車輪胎)及食堂可予容忍一年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點環境的投訴，而在法定公布期內亦無收到區內人士的反對。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、申請地點的工場活動類別和貨

櫃堆疊高度，以回應環保署署長所關注的問題及減低對環境可能造成的影響。倘申請人未有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近易受影響用途所造成的環境影響。鑑於這宗申請涉及先前連續兩次規劃許可被撤銷的個案，因此須以審慎方式處理。規劃署建議批給較短的一年許可有效期（而非申請人所要求的三年）及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定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（而非申請人所要求的三年），至二零一五年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午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，除修補汽車輪胎、壓實及拆除包裝工作外，不得在申請地點進行任何其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點周邊的五米範圍內存放貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內存放並堆疊的貨櫃不得超過八個貨櫃疊起的高度；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)提交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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年二月二十八日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (q) 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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。」

173. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的一年許可有效期，是為了監察申請地點的情況；
- (d) 批給較短的履行期限，是為了監察申請地點和履行規劃許可附帶條件的情況。小組委員會未必會從寬考慮任何擬延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。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，則其再提交的任何規劃申請亦未必會獲小組委員會從寬考慮；

- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 申請地點有一個食堂。雖然食堂的規模細小，而且主要供在申請地點工作的職員及前往申請地點的個別人士使用，但批給許可並不表示當局會容忍該食堂作一般公眾使用的食肆用途，也不會容忍這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展；
- (g) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的私人土地(第 129 約地段第 3442 號除外)包含根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 129 約地段第 3442 號是根據新批土地契約第 635 號持有的新批農地，只限作農業用途，不得搭建構築物。元朗地政處從未批准搭建申請表格內所建議的 14 幢指明構築物。當局曾就第 129 約地段第 80 號、第 85 號及第 3382 號分別發出批准書編號 MT/LM 6902 、 MT/LM 14526 及 MT/LM 15206，准予搭建農用構築物。倘這宗申請獲批給規劃許可作非農業用途，元朗地政專員會視乎情況而終止有關許可證。當局亦未曾批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 1 480 平方米，有待核實)。請注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可經一條橫越政府撥地範圍編號 GLA-TYL 825 的區內小徑接達屏廈路；該範圍已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行屏廈路改善及相關工程。關於通道安排或任何土地用途鄰接問題，應諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。就先前的規劃申請(編號 A/YL-HT/616 及 A/YL-HT/689)而言，當局曾接獲短期豁免書及短期租約的申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。倘這宗規劃申請獲得規劃許可，元朗地政處會繼續處理有關

申請。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，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請人須避免在政府土地上搭建構築物，因為未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵，而涉及違例構築物的短期租約申請一般會被拒絕；

- (h) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須提供足夠空間讓車輛迴轉；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在屏廈路路口關設車輛出入口通道，而有關通道須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號而建造，所按圖則以能配合毗鄰行人路設計者為準。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路／排水渠，而路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到有關構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，亦應告知申請人，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及須遵從載於文件附錄 V 的露天貯物良好作業指引。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，則須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；以及

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請相關用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘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)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，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，建築事務監督可按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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。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。倘這宗申請涵蓋的擬議用途須領取牌照，則申請人須注意，任何在申請地點擬作有關用途的現有構築物均須符合發牌當局可能施加的建築物安全規定和其他相關規定。」

[馬錦華先生及劉智鵬博士於此時離席。]

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/877 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2938 號餘段(部分)、第 2939 號餘段、第 2940 號餘段(部分)、第 2946 號、第 2947 號(部分)、第 2950 號 B 分段(部分)及第 2950 號餘段(部分)作「臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料」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-HT/877 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-HT/708)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通路(流浮山道)均有易受影響的用途(最接近的民居相距少於 25 米)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[曹榮平先生此時離席。]

- (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露天存放五金廢料及塑膠廢料用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，而該署在二零一二年曾接獲兩宗針對申請地點提出的污染投訴，但自二零一三年開始再無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，續期申請符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為自批給先前的臨時規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而申請人亦已在規定時限內履行所有規劃許可附帶條件。建議加入規劃許可附帶條件限制作業時間、存放物料的堆疊高度及種類，並禁止在申請地點進行工場活動。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而規劃事務監督可就申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 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，由二零一四年一月二十九日至二零一七年一月二十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)舊汽車電池；
- (e) 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切割、拆卸、熔解、清洗、修理及其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)提交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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十九日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年三月十二日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 就上文(m)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十九日或之前)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) 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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在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。」

177. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局就地段第 3939 號餘段(部分)的土地批給短期豁免書編號 2257，容許作「車輛維修工場(噴漆除外)」用途，而核准覆蓋面積不得超過 20 平方米及高度不得超過五米。當局沒有批准搭建該五項擬議構築物。申請地點緊連流浮山道。元朗地政處不會為出入口的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以

業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；

- (d) 遵從由環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內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，申請人必須提供足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。該署並不負責維修保養任何連接申請地點及流浮山道的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，須告知申請人平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示，而申請人須遵從載於文件附錄 VI 有關露天貯物用途的良好作業指引。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，該處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開放式棚架)，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，建築事務監督可按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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/879 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 844 號餘段(部分)、
第 845 號(部分)及第 850 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/879 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。

[鄒桂昌教授及蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期及進一步資料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，規劃署認為有關的臨時露天存放建築材料並闢設附屬辦公室用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但該署過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而當局在法定公布期內亦無接獲地區人士的反對意見。建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及在申請地點進的工場活動，以減少對環境可能造成的影響。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦有權對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近環境可能造成的影響。

179. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

180. 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」)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，至二零一七年一月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 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切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)落實和保養擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一四年十月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年二月二十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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，把有關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。」

181. 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之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與有關地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以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。元朗地政處並無批准在申請地點搭建申請書所指明的四個構築物。申請地點可經一小塊政府土地前往屏廈路。前往申請地點亦須穿過另一塊政府土地，而該塊土地(政府撥地編號 TYL 825)已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。倘有土地接鄰的問題，應諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。此外，元朗地政處不保證會給予通行權。就這宗規劃申請而言，元朗地政處並無接獲短期豁免書的申請。倘申請獲得

批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。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；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得妨礙地面水流或對現有河道、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；
- (e) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須在申請地點入口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。路政署無須負責維修保養連接申請地點與鳳降村路附近道路的任何通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處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，擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從載於文件附錄 IV 的露天貯物良好作業指引。倘申請人擬申請豁免設置消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。申請人亦須留意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；

- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議栽種的樹木十分稀疏，沿申請地點界線亦可種植其他樹木；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適宜作申請相關的用途。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(非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及開放式棚架用作臨時建築物)，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物。即使獲批給規劃許可，亦不應視作在《建築物條例》下，有關地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有可從街道通往該地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其獲准發展密度。」

議程項目 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/267 在劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶及顯示為「道路」用地的屯門藍地青山公路 121 號第 130 約地段第 2792 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/267A 號)

簡介和提問部分

182. 就文件附錄 I 的附加資料，現有三張增補頁呈上會議。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由一名屯門區議員提出，表示支持這宗申請，但沒有講明理由。屯門民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

[鄒桂昌教授及蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)可予容忍三年。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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，至二零一七年一月十七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月十七日或之前)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；
- (c) 倘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。」

185. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開發展／有關用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 有關規劃許可只批給申請所指明的構築物。當局不會容忍申請地點內現有但這宗申請並未涵蓋的任何其他構築物；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請地點部分位於第 130 約地段第 2792 號餘段，另部分位於政府土地，而政府土地的佔用獲一九九九年五月十八日的不反對函件(第 909123 號)所確認。經二零零二年三月二十二日的修訂函件所訂明，新批土地契約第 2923 號的第 130 約地段第 2792 號餘段只限作加油站用途，但不包括唧油、保養、修理或洗

車設施。根據該不反對函件，有關政府土地可長期用作加油站辦公室，或使用至上述地段的契約期屆滿為止。擬議零售商店及附屬貯物用途並不符合第 130 約地段第 2792 號餘段的契約條款，或一九九九年五月十八日的不反對函件(第 909123 號)的規定。倘當局給予規劃許可，申請人仍須就其建議向地政總署申請臨時豁免／許可。屯門地政專員在收到申請人的正式申請後，才會考慮其建議。該專員並表示，地政總署並不保證批准所接獲的申請，而且他對此保留意見。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮這宗涉及政府土地的申請。倘申請獲得批准，申請人須遵從政府認為適合而施加的條款和條件，包括繳付所徵收的費用、豁免費及行政費等；

- (d) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即擬議發展不能侵佔既有領空；
- (e) 遵守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》，以盡量減低對周圍地區的潛在環境影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點所坐落的地區沒有公共污水渠，申請人須根據《水污染管制條例》的規定，妥為收集、處理及排放申請地點的污水；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即申請人須遵守香港鐵路有限公司有關西鐵日後建造、運作、維修和安全方面的規定；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，申請人須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人應予告知：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，申請人須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築

物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；以及

- (i) 留意機電署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜路線圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。倘有關地點坐落於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍內，申請人須事先諮詢供電商及與其作出安排。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 65

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/272 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地屯門新村第 130 約地段第 651 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車及電單車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/272 號)

186. 秘書報告，申請人於二零一四年一月十三日提交進一步資料，以回應運輸署助理署長／新界的意見。有關進一步資料涉及對相關政府部門意見的回應，以及是在原訂會議日期前不足一個星期才收到。相關部門須更多時間就有關進一步資料提出意見。因此，規劃署要求小組委員會延期一個月就這宗申請作出決定，以便徵詢相關部門對進一步資料的意見。

187. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在這次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 66

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/407 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/407B 號)

188. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司必衝投資有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，因為他現時與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，因為她現時與新鴻基公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上，但不應參與討論。

189. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十二月三十一日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見及在法定公布期內接獲的公眾意見，該等意見是就申請人於二零一三年十一月提交的進一步資料提出的。延期亦可讓相關政府部門有足夠的時間檢討進一步資料，這是申請人第三次要求延期。自小組委員會同意上一次的延期要求後，申請人分別於二零一三年十一月十四日及十一月十九日提交進一步資料，當中涉及提交視覺影響評估、空氣流通專家評估、經修訂的環境評估及排污影響評估，以回應相關政府部門的意見。申請人需更多時間預備進一步資料，以回應相關部門的意見及所接獲的公眾意見，而相關部門亦需更多時間檢討有關的進一步資料。

190. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第三次要求延期，而城規會已給其合共六個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/430 為批給在劃為「綜合發展區」地帶、
「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的
元朗洪水橋近雅珊園側政府土地作
臨時「農作物種植場」用途的規劃許可
續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/430 號)

簡介和提問部分

191. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 為作臨時「農作物種植場」的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，當局接獲三份公眾意見書。元朗麗珊園業主立案法團及雅珊園業主立

案法團的主席均反對這宗申請，並要求政府盡早為區內居民落實在申請地點闢設休憩用地。一名個別人士支持這宗申請，理由是香港缺乏作農作物種植場的用地。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時「農作物種植場」可再予容忍兩年。至於附近兩個住宅發展的居民組織反對申請，他們主要是關注到有關「休憩用地」地帶的落實事宜會有所延遲。然而，該休憩用地現時並無任何發展計劃，加上康樂及文化事務署署長原則上不反對申請，因此，就這宗申請批給許可，不會令有關休憩用地的落實事宜有所延遲。此外，申請人須留意，應與附近的住宅發展聯絡，以解釋其建議。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 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，為期兩年，由二零一四年一月三十日至二零一六年一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一、三、五及農曆新年假期期間在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、擴音器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理現時申請地點內為美化環境而栽種的植物；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)，提交申請地點內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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十九日或之前)，設置擬議消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

194. 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所涵蓋的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即行動，把規劃許可沒有涵蓋的構築物拆除；

- (b) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境影響；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公眾行人路和排水渠；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。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的獲批准用途。倘申請人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批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置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處所規定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在

收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (f) 留意康樂及文化事務署署長的意見，待元朗區議會決定在申請地點展開已規劃休憩用地的發展計劃時，當局便會無償收回申請地點。申請人應致力確保申請地點西南面洪堤路休憩處(元朗政府撥地第503號)的通道、日常運作及使用者不會受到阻礙／影響；以及
- (g) 與元朗麗珊園業主立案法團及雅珊園業主立案法團聯絡，以解釋有關建議，並解決他們所關注的問題。」

議程項目 68

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/432 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗屏山第124約地段第3096號、第3097號、第3098號、第3099號、第3100號、第3101號、第3102號、第3109號、第3110號、第3125號、第3127號、第3128號、第3129號、第3130號、第3131號、第3132號餘段、第3134號餘段及第3901號
臨時露天存放建築器材及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/432 號)

195. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司屯豐有限公司提交。符展成先生與黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們現時與新鴻基公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上，但不應參與討論。

196. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十二月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

197. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 69

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/434 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗屏山第 121 約地段第 107 號餘段
臨時露天停泊和存放私家車及
輕型客貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/434 號)

簡介及提問部分

198. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天停泊和存放私家車及輕型客貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，當局沒有接獲公眾意見。元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區，該地區內的露天貯物用途申請通常會遭否決。第 4 類地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的露天貯物用途。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給許可作存放車輛用途。此外，擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(乙類)1」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

199. 委員沒有對這宗申請提出問題。

200. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區，先前並無獲批給規劃許可作存放私家車及輕型客貨車用途。申請人亦沒有證明擬議發展不會對附近地區的排水及

景觀造成負面影響。此外，沒有特殊情況支持批准這宗申請；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(乙類)1」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、黎定國先生及簡國治先生出席會議解答委員的問題。他們於此時離席。]

議程項目 70

其他事項

201. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。