

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一四年三月二十一日下午二時三十分舉行的 第 507 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

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

黃令衡先生

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／區域 3
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

馬錦華先生

陳仲尼先生

馬詠璋女士

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳漢雲教授

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

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

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三月七日第 506 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」)二零一四年三月七日第 506 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

一般事項

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

二零一三／一四年度對新界區法定圖則上
指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第4/13號)

3. 高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士講述「綜合發展區」用地檢討的背景。她說，一九九九年五月，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過了關於「綜合發展區」的指引，並同意每年檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。有關

檢討有助小組委員會考慮可否把合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。

4. 王愛儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零一四年三月底，新界區共有 68 塊「綜合發展區」用地，其中 6 塊劃作此地帶不足三年。這次檢討所涵蓋的是其餘 62 塊已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地及前皇后山軍營用地，在該 62 塊用地中，24 塊未有核准總綱發展藍圖，其餘 38 塊則有核准總綱發展藍圖；
- (b) 小組委員會先前已同意把其中 11 塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為其他合適的用途地帶，不過，改劃工作尚未完成，因為有涉及這些用地的研究正在進行，又或要早日落實公私營住宅發展計劃而須優先改劃新的用地作建屋用途。在下一輪相關分區計劃大綱圖的修訂工作進行時，就會改劃這 11 塊已獲同意改劃的新界用地；

未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在 24 塊未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，20 塊建議繼續劃作「綜合發展區」地帶，其中兩塊已有發展建議，申請人現正擬備總綱發展藍圖；3 塊的核准總綱發展藍圖已失效，申請人現正檢討用地的發展建議；8 塊正檢討土地用途建議，要待正進行或擬進行的規劃研究有結果才有定案；其餘 7 塊則涉及交通、環境及／或視覺影響的問題，必須妥為解決。建議把這些用地繼續劃作「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件附錄 I；
- (d) 其餘 4 塊用地及前皇后山軍營用地先前已獲小組委員會同意改劃作其他用途地帶，有關工作的進展如下：

- (i) 粉嶺前皇后山軍營用地已於二零一二年三月由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶和「綠化地帶」。二零一三至一四年度的《施政報告》公布該用地西部會預留作公屋發展，待工程可行性研究完成後，該用地便會進一步改劃，以反映擬作的用途；以及
- (ii) 廈村的 4 塊用地(NTW10 至 13)先前獲小組委員會同意改劃作「住宅(戊類)」地帶，現在全都納入了「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「洪水橋新發展區研究」)的研究區範圍內。改劃這些用地的進展情況詳載於文件附錄 II；

有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 在該 38 塊「綜合發展區」用地中，28 塊建議繼續劃作「綜合發展區」地帶，以確保發展建議按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。建議把這些用地繼續劃作「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件附錄 III；
- (f) 另 6 塊這些「綜合發展區」用地先前獲小組委員會同意改劃作住宅用途，其中在元朗新市鎮德業街用地的住宅發展項目采葉庭及元龍街與元政街交界那塊用地的住宅發展項目 Yoho Town 均已落成。建議作出改劃，是要反映這些用地發展完成後的狀況，屬技術性的修訂，有關建議會在下一輪有關的分區計劃大綱圖修訂工作進行時提交小組委員會考慮。另外，分別位於青山公路洪水橋段的尚城、屯門福亨村道與藍地大街交界的豫豐花園，以及屏山屏廈路以東和青山公路以北的住宅發展項目亦已完成。不過，這三個「綜合發展區」地帶都有部分地方不在核准計劃內，因此，要待餘下的這些地方的用途地帶檢討完成後，才會把有關這些用地的修訂建議提交小組委員會考慮。在屯門虎地嶺南大學正校東北面的聚康山莊第一期住宅發展已完成，第二期發

展則未展開，其發展參數會在新劃的用途地帶訂明，該地帶亦會反映第一期發展完成後的狀況。這 6 塊用地的規劃進度和改劃的詳細理據詳載於文件附錄 IV；

- (g) 在大圍車公廟站用地發展的住宅項目溱岸已於二零一三年五月落成，建議把該用地改劃為住宅地帶，以反映已完成的發展。建議改劃該用地的用途地帶的詳細理據載於文件附錄 V；
- (h) 其餘 3 塊用地具潛力改劃作其他用途地帶，在其中一塊用地東部(屯門第 56 區)的星堤第一期發展已於二零一一年八月完成，故這部分用地可改劃作住宅用途地帶，以反映已完成的住宅發展；而在這塊用地西部的第二期發展則於二零一三年三月獲小組委員會批准，待發展完成後，才會檢討這部分用地的土地用途地帶。位於馬灣島東灣和東灣仔的珀麗灣大部分建築工程已完成，待運輸署批准了交通安排應變計劃及申請人履行所有規劃許可附帶條件(包括提交及落實經修訂的園景設計總圖)後，便可改劃該用地的用途地帶。至於東涌市中心的用地，已於二零一一年二月完成發展，申請人也履行了有關的規劃許可附帶條件，待當局完成了「東涌新市鎮擴展研究」並確定對分區計劃大綱圖可能作出的修訂後，便可改劃該用地的用途地帶，以反映已完成的發展。改劃這些用地的詳細理據載於文件附錄 VI；以及
- (i) 總括而言，在所檢討的 63 塊「綜合發展區」用地中(包括前皇后山軍營用地)，48 塊建議繼續劃作「綜合發展區」地帶，11 塊已獲同意改劃作其他用途地帶，1 塊建議改劃作其他用途地帶，其餘 3 塊則具潛力改劃作其他用途地帶。

5. 主席就小組委員會先前同意改劃用途地帶但未有核准總綱發展藍圖的 5 塊「綜合發展區」用地提出問題。王愛儀女士回應說，粉嶺前皇后山軍營用地已於二零一二年三月由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶和「綠化地

帶」。其後，行政長官在二零一三／一四年度的《施政報告》公布該用地的西部會預留作公屋發展。待土木工程拓展署完成有關的工程可行性研究後，該用地便會改劃，以反映擬作的用途。另外，小組委員會先前已同意把廈村的 4 塊用地改劃作「住宅(戊類)」地帶，待現正進行的「洪水橋新發展區研究」有結果，便會確定是否按建議改劃。

6. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.2.1 和 4.3.2 段所述的用地繼續劃作「綜合發展區」地帶，詳情載於文件附錄 I 和 III；
- (c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.3 和 4.3.3 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 II 和 IV；
- (d) 原則上同意有關把文件第 4.3.4 段所述的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的建議，詳情載於文件附錄 V；以及
- (e) 備悉文件第 4.3.5 段所述的用地具潛力改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 VI。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

西貢及離島區

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

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/14 號)

7. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片向委員簡介詳載於文件的各項建議對南丫島分區計劃大綱核准圖作出的修訂，要點如下：

建議

- (a) 把現有的南丫島北段公共圖書館用地(約 0.04 公頃)由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，以便把該用地的建築物高度限制由 4 米放寬到三層，以興建離島區議會重點項目計劃下的擬議榕樹灣公共圖書館暨歷史文物室(下稱「榕樹灣重點項目」)。擬議的榕樹灣重點項目樓高三層，上層會有更多空間，故可改善圖書館的服務，地面一層則會設歷史文物室；
- (b) 把現有的菱角山發射站用地(約 0.02 公頃)由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，以反映該處現建有電台發射站；以及
- (c) 把亞洲電視有限公司電視發射站(下稱「亞視電視發射站」)用地(約 0.03 公頃)由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，以反映該處現建有亞視電視發射站。該發射站於二零零七年九月獲小組委員會批准(規劃申請編號 A/I-LI/9)；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (d) 擬議的「政府、機構或社區(4)」地帶的最高建築物高度限為三層；

- (e) 擬議的「政府、機構或社區(5)」地帶的最高建築物高度限為 5 米(高度達 20 米的天線塔除外)；以及
- (f) 擬議的「政府、機構或社區(6)」地帶的最高建築物高度限為 15 米(高度達 15 米的天線塔除外)；

技術評估及諮詢

- (g) 民政事務總署離島民政事務處已委聘顧問研究擬議的榕樹灣重點項目可能會造成的視覺及景觀影響。該項研究的結論是，該項目的位置應從海旁後移，而海旁現有的植物則應保留，用來遮擋該項目，這樣，從哪個觀景點觀看，都不會看到該項目，同時又不會影響背後現有的山景。此外，該項目亦會加入幾項設計特色，包括外牆會有特別的設計及細節，務求縮減建築物的體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計及視覺影響角度考慮，她原則上不反對改劃建議及有關用地的發展限制。當局日後撥地時，會詳細訂明有關樹木調查及保護樹木的條款，以保存海旁及有關用地東北面斜坡上的成齡樹。至於自然保育及景觀方面，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃建議不表反對或沒有負面意見；
- (h) 至於環境及基礎設施方面，有需要訂明須處理擬議榕樹灣重點項目排出的污水，以符合《水污染管制條例》的規定。根據相關部門(包括渠務署、環境保護署、運輸署、土木工程拓展署土力工程處、機電工程署及水務署)的意見，預料該項目不會在排水、排污、環境(空氣及噪音)、交通、天然斜坡、供電及供水方面造成無法克服的問題；
- (i) 至於改劃菱角山發射站及亞視電視發射站兩塊用地的建議，該兩塊用地現時大部分地方皆建有構築物，生態價值有限，唯一值得關注的植物品種是位於亞視電視發射站用地以東劃為「自然保育區」地

帶的白桂木。根據該處的短期租約第 STT CX 1834 號，該樹應已得到保護。環境保護署署長及漁護署署長對改劃建議不表反對或沒有負面意見；以及

- (j) 離島區議會支持進行擬議的榕樹灣重點項目。待城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》予公眾查閱時，當局會諮詢離島區議會及南丫島北段鄉事委員會。

8. 一名委員詢問為何「自然保育區」地帶內會有發展項目。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，菱角山發射站在二零零零年南丫島首份分區計劃大綱圖刊憲前已經存在，而亞視電視發射站則是小組委員會在二零零七年九月三日考慮過有關的規劃申請的申請人所提交的環境影響評估報告後而批准興建的。

[霍偉棟博士此時到席。]

9. 一名委員問到現有那間圖書館的使用率。鍾文傑先生回應說，南丫島北段公共圖書館是該島唯一的公共圖書館，就在渡輪碼頭旁邊，位置方便，使用者都是區內居民。重建該現有的圖書館是離島區議會提出並支持的其中一個重點項目。作出建議的修訂，有助改善該圖書館的服務，而在發展項目地面一層加設歷史文物室，亦可增加南丫島對遊客的吸引力；

10. 鍾文傑先生回應一名委員的問題時說，擬設於南丫島北段公共圖書館用地旁邊的單車停泊處將建於平台結構上，並不涉及填海。

11. 一名委員詢問會否施加建築物高度限制(以主水平基準上多少米計算)。鍾文傑先生說，民政事務總署離島民政事務專員剛剛才委聘顧問負責擬議榕樹灣重點項目的設計工作，尚未決定實際的建築物高度。擬議的建築物高度限制會以層數而不是主水平基準上多少米計算，這樣，設計可更為靈活。考慮到南丫島北段公共圖書館用地位於海旁，規劃署會與民政事務總署離島民政事務專員緊密聯絡，商討榕樹灣重點項目的設計，確保該項目所造成的視覺影響可以接受。

12. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/9C》(將重新編號為 S/I-LI/10)所示的各項建議對《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/9C》(將重新編號為 S/I-LI/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及把該經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱圖一併公布。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/14 號)

13. 黃令衡先生和邱榮光博士就此議項申報利益，其中黃先生表示他出任股東和董事的一家公司在長洲一個位置偏遠的地點擁有一個與建議改劃的用地有關的物業，而邱博士則表示有份參與島上一個教育中心的營運。小組委員會得悉這兩名委員並無涉及直接或重大利益，因此同意他們可留在席上。

14. 小組委員會得悉文件附錄 IV 的第 3、4、15、16 和 17 頁的替代頁已提交席上。

15. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片向委員簡介詳載於文件的各項建議對長洲分區計劃大綱核准圖作出的修訂，要點如下：

- (a) 把冰廠路的一塊用地(約 0.069 公頃)由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以反映獲批准的有關把該用地現有一幢兩層高的空置商業樓宇改作餐廳用途的計劃(申請編號 Y/I-CC/1)。該宗申請於二零一二年八月十日獲小組委員會批准。小組委員會亦同意把該用地的最高地積比率定為 1.5 倍，最高建築物高度定為兩層(7.62 米)；
- (b) 把花屏路的一塊用地(約 0.046 公頃)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高地積比率定為 0.9 倍，最大上蓋面積定為 45%，最高建築物高度定為兩層(7.62 米)，以反映獲批准的有關把該用地用作建屋的計劃(申請編號 Y/I-CC/2)。該宗申請於二零一三年六月二十一日獲小組委員會批准；
- (c) 把花屏路的一塊用地(約 0.145 公頃)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「綠化地帶」，以便保存現有的一片未成熟林地。當局是應小組委員會的要求檢視編號 Y/I-CC/2 的申請所涉用地周邊其餘劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的政府土地的用途後，認為要保存該片林地的；
- (d) 把花屏路先前由一所道觀使用的一塊用地(約 0.11 公頃)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，理由是該用地較為平坦，適宜發展住宅；
- (e) 把花屏路的一塊用地(約 0.23 公頃)由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，以落實政府的施政措施，在規劃許可的情況下，盡量提高不同發展密度分區的最高住用地積比率。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明擬議的「住宅(丙類)8」地帶的最高地積比率為 0.8 倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為三層；

- (f) 規劃署考慮劃設擬議的「住宅(丙類)8」地帶時已顧及各個因素，包括花屏路一帶的土地用途(主要為兩至三層高的低矮和低密度住宅)，以及對視覺、城市設計、空氣流通、景觀、交通、環境和基礎設施的影響。對於建議作出的修訂，政府相關各局和部門表示不反對或沒有負面意見；以及
- (g) 待城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/6》予公眾查閱時，規劃署便會諮詢離島區議會和長洲鄉事委員會。

16. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應一名委員提出的問題，表示提出規劃申請者，當局是不會向其收費的。不過，如是修訂契約的申請，地政總署可按需要向申請人收費。秘書補充說，以前審議《城市規劃(修訂)條例草案》時曾研究向提出規劃申請者收費的建議，但後來決定暫時不作跟進。

17. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/5C》(將重新編號為 S/I-CC/6)所示的各項建議對《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/5C》(將重新編號為 S/I-CC/6)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及把該經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖一併公布。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/5

擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣大嶼山第362約地段第30號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-NEL/5B號)

18. 秘書報告，梁慶豐先生和符展成先生就此議項申報利益。梁先生表示申請人的顧問之一永利行測量師有限公司曾向香港大學建築學院房地產及建設系作出捐贈，而他在該系任職。符先生則表示目前與申請人的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會得悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而梁先生和符先生並沒有直接參與這宗申請，因此同意他們可留在席上。

19. 秘書報告，這宗申請已延期兩次，合共四個月。上次延期之後，申請人曾於二零一三年三月十三日提交進一步資料，回應運輸署和環境保護署對經修訂的交通影響評估報告和環境評估報告的意見。由於需要更多時間就該些進一步資料提供意見，規劃署要求小組委員會延期就這宗申請作出決定，直至二零一四年四月四日的下一次會議為止，讓該署有時間徵詢相關部門對該些進一步資料的意見。

20. 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二零一四年四月四日的下一次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/42 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢澳頭村第216約地段第122號A分段及B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-TMT/42B號)

21. 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之一邁進基建環保工程顧問有限公司有業務往來。小組委員會得悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。

22. 秘書報告，這宗申請已延期兩次，合共三個月。申請人於二零一四年三月十二日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的進一步意見。

23. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給其合共四個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及陸國安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/NE-KLH/463 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔南華莆村第9約地段第990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-KLH/463號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，當局收到一份公眾意見書，由南華莆村一名村民提交，表示反對這宗申請，因為村民一直把申請地點用作舉行康樂及宗教活動，進行擬議的發展，會干擾風水，對周邊地區的交通亦會造成負面影響；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。關於公眾意見書提出的問題，相關的政府部門(包括運輸署署長)對這宗申請都表示不反對或沒有負面意見。至於風水問題，並非規劃上要考慮的相關因素。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁公共污水渠，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，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准關設通往該處的緊急車輛通道；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須在污水收集系統工程計劃完成後，才開始建造擬議的小型屋宇。擬建屋宇的污水渠須接駁至日後的公共污水渠，而申請人亦須自行負責有關的接駁費用，同時要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；

- (c) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見：
- (i) 南華莆將會鋪設公共污水渠，有關的公共污水收集系統工程將於二零一三年七月展開，預計在二零一七年年中完成；以及
 - (ii) 申請人須完成有關把擬建小型屋宇的污水渠接駁日後的公共污水收集系統的必要工程。按照現時的公共污水收集系統工程計劃，擬建小型屋宇的南面將會設有污水渠接駁點；
- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人不得在已計劃鋪設的公共污水收集系統建成之前，展開該新界豁免管制屋宇／小型屋宇的建造工程。為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近粉嶺公路，申請人須自費實施紓減影響措施，以減低該公路所造成的滋擾(例如噪音、塵埃等)，並須評估吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程對擬建屋宇的影響，並實施所需的措施；
- (g) 留意運輸署署長的意見，由於現時連接申請地點的鄉村通道不是由運輸署負責管理，所以申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以避免引起土地糾紛；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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/493 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村社山村第19約地段第825號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/493號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段和附錄IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點完全位於社山村的「鄉村範圍」外。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，理由是申請地點位於集水區內，但要把有關屋宇的污水渠接駁計劃鋪設的污水收集系統，必須獲得通行權可以合法地把污水渠穿過毗鄰的私人地段，否則不能成事。擬建的小型屋宇所排出的污水也有可能污染集水區的水。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，理由是申請地點位於上段間接集水區內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)都不支持這宗申請，理由是申請地

點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請書內並無有力的理據以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提交有關環境、交通、排水及排污影響的評估報告；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。擬議的發展也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明擬建於集水區內的小型屋宇的污水渠可接駁到該區計劃鋪設的污水收集系統，不會污染集水區的水。此外，相關的部門(包括漁護署署長、環保署署長、水務署總工程師／發展(2)和地政總署大埔地政專員)都不支持這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在社山村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 擬議的發展位於集水區內，但申請人未能證明這項發展的污水渠可接駁計劃鋪設的污水收集系統，不會對該區的水質造成負面影響。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/499 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約地段第 625 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 625 號 B 分段第 9 小分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/499 號)

31. 秘書報告，文件第 11 頁及第 12 頁的替代頁已分送各委員，並提交席上。

簡介和提問部分

32. 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。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請，理由是擬議的鄉村污水收

集系統工程完成後，擬建的小型屋宇附近便會有污水收集系統可供接駁，而且申請人亦有提交排污建議，把該小型屋宇的排污設施接駁至區內的公共污水收集系統。土木工程拓展署土力工程處處長表示關注擬議的小型屋宇發展可能會影響現有的斜坡。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要因為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦會對排污、農地及食物的生產帶來負面影響，而且會為同類的申請立下不良先例，此外，所提交的申請亦沒有環境、交通、排水及排污影響方面的評估報告；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。大部分所諮詢的政府部門對這宗申請都沒有反對或負面意見。土木工程拓展署土力工程處處長關注現有的斜坡可能會受影響。要解決此問題，可在規劃許可附加一項指引性質的條款，規定申請人要向建築事務監督及／或地政總署提交地盤平整工程的資料。至於公眾反對這宗申請的意見，擬議的發展與周邊地區並非不協調，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這宗申請。水務署總工程師／發展(2)不反對這宗申請，理由是擬發展的小型屋宇的排污設施可接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。因此，擬議的發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。漁農自然護理署署長對這宗申請也沒有負面意見，因為申請地點已鋪了硬地面。其他相關的政府部門(包括運輸署、渠務署、環境保護署及消防處)對這宗申請都沒有反對或負面意見。針對提意見人所關注的問題，規劃署亦已建議在規劃許可附加相關的條件及指引性質的條款。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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三月二十一日止；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。」

35. 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(下稱「環保署署長」)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。待公共污水收集系統建成後，申請人須自費把擬建的屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠，另要預留足夠的地方，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、運作和維修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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦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，徵詢環保署署長的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇本身距離最近的水道不足 30 米，應把該屋宇的位置盡量移離該水道；
 - (ii) 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由其他許可物料所製的喉管輸送；
 - (iii) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
 - (iv) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (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，擬議的發展會影響現有的兩幅斜坡(編號 3SE-C/C186 及 3SE-C/DT40)。根據他的記錄，該兩幅斜坡的穩固程度未明，而申請地點亦曾進行違例地盤平整工程而有大幅改動。申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築事務監督及／或地政總署提交地盤

平整工程的資料，以待批核。有關資料須包括勘察擬進行發展的範圍內或附近的人造斜坡／擋土牆及天然斜坡是否穩固的報告；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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/500 擬在劃為「農業」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 8 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/500 號)

36. 秘書報告，申請人於二零一四年三月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

37. 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。如申請人提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/501 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔山寮第 15 約地段第 625 號 B 分段第 7 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/501 號)

簡介和提問部分

38. 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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇的排污設施可經私人地段接駁至區內興建中的公共污水收集系統，而且申請人提供了相關地段擁有人讓污水管經過這些地段的同意書；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要因為擬議的發展不符合「綠化地帶」及「農業」地帶的規劃意向，亦會對排污、農地及食物的生產帶來負面影響，而且會為同類的申請立下不良先例，此外，所提交的申請亦沒有環境、交通、排水及排污影響方面的評估報告；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。關於漁護署署長所關注的問題，擬建的小型屋宇符合「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」，因為該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在山寮村的「鄉村範圍」內，而山寮村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇的排污設施可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。至於公眾反對擬議的發展的意見，針對提意見人所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件及指引性質的條款。

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三月三十一日止；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。」

41. 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(下稱「環保署署長」)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。待公共污水收集系統建成後，申請人須自費把擬建的屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。申請人應要求地政總署確認業主所發出有關給予申請人權利進出旁邊的相關地段以進行擬議的污水渠接駁及維修保養工程的同意書是否有法律效力。排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的建造和維修保養，而污水渠的接駁點必須設於申請地點內。另外，要預留足夠的地方，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、運作和維修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必須處理的政府土地問題，以證明把污水管從擬建的屋宇經過相關的私人地段及政府土地接駁到已計劃鋪設的污水收集系統，在技術上和法律上都可行；
- (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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦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，徵詢環保署署長的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇本身距離最接近的水道不足 30 米，應把該屋宇的位置盡量移離該水道；

- (ii) 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由其他許可物料所製的喉管輸送；
 - (iii) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
 - (iv) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (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。」

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/546 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣圍下村
第 23 約地段第 179 號 A 分段第 6 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/TP/546 號)

簡介和提問部分

42. 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 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由包括申請地點是一塊位於洞梓路以南的休耕農地，所在之處長滿地被植物和灌木，而且貼近申請地點西南面亦有灌木及林木。雖然申請地點範圍內現時沒有樹，但洞梓路以南的「綠化地帶」大部分地方並未受發展所干擾，現時的狀況仍然良好，而且鄉村發展全都局限在洞梓路的北面。倘批准這宗申請，很可能會立下不良先例，助長同類的小型屋宇發展，導致這些發展擴展至洞梓路的南面，侵入「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬建的小型屋宇位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。因此，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並按需要實施適當的緩解措施，作為發展的一部分，否則他反對這宗申請。不過，有關的研究和措施涉及可觀的費用，所以在經濟上，這項小型屋宇發展並不可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和香港觀鳥會提交的公眾意見書。

他們反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「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(城規會規劃指引編號 10)的規定；申請地點在發展上有限制(包括缺乏正規通道)，不適宜進行擬議的發展；擬議的發展會對周邊地區的生態造成負面影響，包括污染水質及泥土；該區的同類申請亦被城市規劃委員會駁回；以及擬議的發展會為日後的申請立下不良先例，削弱「綠化地帶」的功能及價值；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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為倘小組委員會批准這宗申請，擬議的發展會令現時的鄉郊景觀質素變差。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請亦不符合「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」和有關在「綠化地帶」內進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀及土力造成不良影響。申請地點所在之處為「綠化地帶」，周邊地區大部分地方並未受發展所干擾，都是一些灌木叢生的休耕農地。土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。

43. 劉志庭先生回應一名委員的提問時說，漁農自然護理署署長表示申請地點不在「農業」地帶內，所以從農業發展的角度而言，他對這宗申請沒有很大意見。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；
- (c) 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，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

議程項目 14 **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/547 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩路43號
第24約地段第6號餘段、第54號餘段、第56號、
第440號A分段餘段、第441號餘段、
第443號A分段、第443號餘段、第445號
及毗連政府土地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A/TP/547號)

45. 秘書報告，申請人於二零一四年三月十七日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有足夠的時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

46. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再延期。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/842 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 45 至 47 號喜利佳工業大廈地下 E3 舖
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/842 號)

簡介和提問部分

47. 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) 申請經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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；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。倘這宗申請獲批准，有關的工業樓宇地面一層(包括有關的商店)的合計商用樓面面積會是 57.54 平方米，未有超出 460 平方米這個准許上限。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所訂的相關考慮因素(包括消防安全及交通方面的因素)。倘批准這宗申請，建議批給為期三年的臨時規劃許可，以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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (f) 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，便會制定詳細的消防規定。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，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (g) 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。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/843 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田
沙田市地段第248號經營酒店
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/843號)

51. 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 Incheri 有限公司提交，並由盧緯綸建築規劃有限公司、艾奕康有限公司、景峰國際(香港)有限公司、日建設計有限公司和英環香港有限公司出任顧問。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生 目前與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司和英環香港有限公司有業務往來

黎慧雯女士 目前與新鴻基地產發展有限公司和英環香港有限公司有業務往來

52. 小組委員會備悉黎慧雯女士已表示抱歉未能出席會議。小組委員會認為符展成先生涉及直接利益，故同意他應在會議討論此議項時暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

53. 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) 擬議的酒店發展項目；

- (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，而沙田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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並提供泊車位、上落客貨設施、內部道路和出入口，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
 - (i) 有關的發展必須符合《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-40 號所訂的準則，並獲相關部門接納，當局才會按《建築物(規劃)規例》第 23A 條批予涉及酒店發展項目的寬免。這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議的酒店發展項目的建議非住用地積比率，以及批准後勤設施豁免計入總樓面面積；

- (ii) 擬議的用途必須符合《建築物條例》的規定。政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計。為配合此項政策，有關的發展項目應盡可能加入可持續建築設計的要求，包括建築物間距、建築物後移距離及綠化覆蓋率；以及
- (iii) 在決定是否把地面或地底泊車位豁免計入總樓面面積時，會參考《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-2 號、《香港規劃標準與準則》和運輸署署長的意見；以及

- (b) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。」

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

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、曾焯基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

[符展成先生此時返回席上。]

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-KTS/362 為批給在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1623 號 B 分段、第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號、第 1631 號至第 1637 號及毗連政府土地作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/305)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/362 號)

57. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益。符先生表示他目前與申請人的顧問之一奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，而黎慧雯女士則表示目前與申請人的另一顧問地利環境顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已表示抱歉未能出席會議。由於符先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

58. 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；

[邱榮光博士暫時離席。]

(b) 為批給作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/305)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，因為申請地點附近有易受影響的住用用途，而其中最接近者僅在申請地點南面約五米之

處，預料環境會受到滋擾。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名北區區議員和創建香港提交。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而創建香港則反對這宗申請，理由是申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，而申請地點也應預留作日後發展康樂項目之用，另外，雖然申請的用途屬臨時性質，但通常會得到續期，這樣，申請地點便更難用作發展其他更合適的用途。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途與「康樂」地帶的規劃意向不符，但申請地點的土地已經平整，自二零零六年起一直用作貨倉，而當局並無計劃或已知的意向要使用申請地點進行康樂活動，因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，原因是這項規劃許可續期，不會造成負面的規劃影響，因為批給臨時規劃許可並不會左右該區的長遠發展，而申請人已履行附加在最近一次批給的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/305)的所有條件。雖然環保署署長憂慮環境或會受到滋擾，但記錄顯示過去三年並沒有涉及申請地點的任何有關污染的投訴，而規劃署亦已建議在規劃許可加入附帶條件，限制此發展項目的作業時間，以及禁止重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點，另外，也會告知申請人要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》。至於有公眾意見關注到「康樂」地帶規劃意向的問題，並憂慮申請地點難以轉作其他更合適的土地用途，關於這一點，上文已作評估。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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，由二零一四年五月十日至二零一七年五月九日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，妥善保養現有的排水設施，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，提交現有各項根據編號 A/NE-KTS240、261 和 305 的申請而設置的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)，落實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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

61. 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，第 100 約地段第 1623 號 B 分段的擁有人須就現有的水箱和泵房構築物向北區地政處申請短期豁免書，但他不保證有關的短期豁免書和短期租約申請必會獲得批准。倘予批准，將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和短期租約的租金；
- (b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路須經過一條鄉村路徑連接粉錦公路，而該條不知名的鄉村路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該通往申請地點的車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該車路的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，粉錦公路通往申請地點的車路目前並非由路政署維修保養；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 根據政府致力推行的政策，建築設計必須符合可持續建築設計的規定(包括樓宇間距、樓宇後移及綠化覆蓋率)，以締造優質及可持續的建築環境，因此，這項發展必須加入這些規定；
- (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) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃／屋棚)，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；
- (iv) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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；
- (v) 關於上述第(iii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的通道和緊急車輛通道；以及
- (vi) 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。

(e) 留意消防處處長以下的意見：

- (i) 如在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置；
 - (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，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。申請人在擬備平面圖時，須留意以下兩點：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 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。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內的兩棵樹(T59 和 T83)狀況欠佳，須予更換，另外，也須移走堆疊在所種的樹附近的物件；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 位於申請地點內的現有水管會受到影響而須改道或保護。申請人須承擔因受這項發展影響而要進行的水管改道／保護工程的費用，亦須把所有相關的建議提交水務署考慮，待該署同意後，方可展開工程。此外，須留下 1.5 米闊的地方，以便把現有水管改道；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及

- (h) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/436 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗新村錦田公路第 110 約地段第 816 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/436 號)

62. 秘書報告，申請人於二零一四年三月十八日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應環境保護署所關注的問題。這是申請人首次要求延期。

63. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/437 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗水頭村近水頭路的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/437 號)

簡介和提問部分

64. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及擬進行的挖土工程；
- (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，當局收到一份公眾意見書，由一名元朗區議員提交，表示支持這宗申請。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的電力組合式變壓站是供電予現有的水頭村及該村附近日後的發展項目的必要設施，與「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇這一規劃意向並無衝突，而且這項發展的規模不大，與周邊地區主要是民居／村屋這種鄉郊特色並非不協調。至於消防處處長所提出的各項技術上要求，可在規劃許可附加合適的條件處理。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實可以把發展項目與四周隔開的美化環境設施的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須就其在政府土地進行挖掘工程，向地政總署申請挖掘准許證，並根據涉及面積不超過 12 平方米土地的集體牌照的有關機制，就其興建和裝設該組合式變壓站申請許可，但元朗地政處不保證必會向申請人批出挖掘准許證及集體牌照，倘批出挖掘許可證，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付行政費；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，中華電力有限公司須遵照《電力條例》及相關的法定要求，設計和操作該電力組合式變壓站。由於擬議的發展項目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壓站應付。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》；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人裝設擬議的裝置時，須盡量減輕對申請地點現有樹木的滋擾，如須砍伐樹木，必須栽種樹木以作補償；

- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預料須設置消防裝置。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》(第123章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (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相關指引，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，項目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；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘有關的土地是根據《土地(雜項條文)條例》第28章批

租，申請人必須按《建築物條例》正式提出申請，才可展開擬議的建築工程，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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發展密度。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途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/625 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗凹頭附近山坡位置的政府土地進行挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔所在斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/625 號)

簡介和提問部分

68. 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) 擬進行的挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔所在斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)；
- (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，當局收到一份公眾意見書，由創建香港提交，對這宗申請表示關注，因為申請地點位於「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內，又認為申請書中有關工程、潛在影響和紓緩措施的資料不足。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點位於「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內，而根據一般推定，這兩個地帶均不宜進行發展，但擬議的工程是絕對基於公眾利益而必須進行的項目，因此可以特別考慮。擬議的發展要在有關地點進行有限度的挖土工程，然後把該地點恢復原狀(包括填土、噴草和種植灌木)，當中並不涉及砍樹，而且有關地點所在的是較偏遠地區，遠離住宅發展項目或易受影響的用途，因此，擬議工程不大可能對附近地區的環境、生態或景觀造成負面影響。針對水務署所關注有關現有隧道專用範圍的問題，建議在規劃許可附加一項條件，要求申請人在展開擬議的工程前，提交有關該等工程的評估報告。此外，針對景觀和生態方面受到關注的問題，亦建議附加另一些條件，要求申請人落實美化環境建議和生態影響紓緩措施。至於公眾所關注有關潛在影響和安全的問題，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開擬議的挖土和填土工程前，提交有關該等工程的評估報告，交代如何處理對隧道專用範圍的影

響，以及落實評估報告所提出的紓緩影響措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (b) 落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實生態影響紓緩措施，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；以及
- (d) 如未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，由於擬議工程有部分會在許可墓地編號 YL-32 附近進行，因此申請人須就擬議工程徵詢元朗民政事務專員和受影響鄉村的村代表的意見。此外，申請人須就擬議的工程向元朗地政守員申請所需的許可(例如挖掘准許證)。除非事先獲准，否則不得展開工程；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須落實載於環境保護署網頁的「建築合約的污染控制條款建議」，以盡量減少施工期間所造成的短期影響；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承建商須與申請人協定所需採取的安全措施。在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許申請人進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作。如要在架空電纜附近的地方使用飛機(包括直升機)，必須徵詢民航署署長的意見。若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜

附近工作的實務守則》。申請人及其承建商亦須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子用品造成不正常干擾。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/633 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1652 號作臨時動物寄養所用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/532)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/633 號)

簡介和提問部分

72. 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) 為批給作臨時動物寄養所的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/532)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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位處「農業」地帶內，復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點 100 米範圍之內有易受影響用途，擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書。他就擬議發展對環境所造成的負面影響(包括噪音及污水問題)表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議用途只屬臨時性質，申請地點長遠而言可復耕及作其他農業用途。至於環保署署長關注到對環境方面的負面影響，須注意的是，當局在法定公布期內沒有接獲區內人士的反對，而環保署署長過去三年亦沒有接獲涉及申請地點環境方面的投訴。為回應公眾所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人保養動物寄養室內的隔音物料及雙層玻璃窗，以紓減申請地點內的狗吠聲可能造成的噪音。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，規劃事務監督或會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人亦須留意，應把有關發展通風系統的風管盡量設置於遠離附近民居的地方；遵從環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」及《水污染管制條例》所訂的規定，以緩解任何可能造成的影響。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年四月十六日至二零一七年四月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養動物寄養所內各房間的隔音物料及雙層玻璃窗戶；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園境植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；

- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年七月十五日或之前)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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年一月十五日或之前)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；
- (g) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人地段屬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，不得搭建構築物。涵蓋第 106 約地段第 1652 號的短期豁免書第 3801 號，容許土地作臨時動物寄養所用途，准許覆蓋面積不超過 431.80 平方米及離地不超過 3.1 米。申請地點可由錦上路經位於政府土地和私人土地上的非正式鄉村道路前往，元朗地政處不會為該道路進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的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，或把有關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，但不保證予以批准。倘予批准，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；

- (b) 向漁農自然護理署署長申請動物售賣商牌照及動物寄養所牌照，並在有關發展運作時遵守相關的法例；
- (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」所載的緩解環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (d) 把有關發展擬設通風系統的風管盡量置於遠離附近民居的地方；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《水污染管制條例》(第 358 章)所訂的規定，並須根據《水污染管制條例》就從申請地點排出的所有污水申請適當的排放牌照；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須確保有關發展的運作不會對附近地區造成環境滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／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。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。倘申請人擬獲豁免設置消防處訂明的若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物

條例》第 123 章的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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(新界豁免管制屋宇除外)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作臨時建築物的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給規劃許可，不應視作屋宇署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/225 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 B 分段第 2 小分段 A 分段至第 592 號 B 分段第 2 小分段 AD 分段及第 592 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)進行填塘工程，以作准許的屋宇發展(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-NSW/225A 號)

76. 秘書報告，這宗申請已延期一次，時間為兩個月。上次於二零一四年一月三日延期後，申請人委聘了一名生態學家擬備生態影響評估報告，以回應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見。申請人於二零一四年三月五日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備生態影響評估報告，以回應漁護署的意見。

77. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱榮光博士此時返回席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/227 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍墾圍第 104 約地段第 3730 號 E 分段(部分)、第 3733 號(部分)、第 3734 號 A 分段(部分)、第 3734 號 B 分段第 1 小分段、第 3734 號 B 分段餘段(部分)、第 3734 號餘段(部分)及第 3535 號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園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-NSW/227 號)

簡介和提問部分

78. 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) 為批給作臨時私人游泳池及花園用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第10段。相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由壘圍的村代表提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不反對這宗申請。雖然私人游泳池及花園用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無即將進行的小型屋宇發展。由於有關發展屬臨時性質，不會影響「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗規劃許可續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號34B，即要求批給有效期為三年的許可並非不合理；為規劃許可續期不會帶來負面的規劃影響；以及申請人已履行先前獲批准的申請(編號A/YL-NSW/206)的所有規劃許可附帶條件。

79. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年四月十六日至二零一七年四月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 游泳池不得開放予公眾使用；

- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的園景植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點就發展所設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年七月十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年一月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

81. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段第3734號B分段第1小分段用作機房的指定構築物的尺寸略為超逾短期豁免書第3399號所涵蓋的准許上蓋面積。地段擁有人仍須向元朗地政處提出申

請，修訂上述短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該申請會獲批准。倘有關申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須根據《水污染管制條例》領取排放牌照；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘游泳池的興建或維修保養未經發牌許可(供不超過 20 個住宅單位使用的游泳池除外)，則任何人不得參與管理該游泳池；
- (d) 留意消防處處長的意見，即平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及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提供消防處所訂明的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬搭建的構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在接獲正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件予以同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、曾炤基先生和馮智文先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 24

第 12A 條申請

Y/YL/7 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於新界元朗宏業東街 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/7B 號)

82. 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之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉規劃署要求城規會延期考慮這宗申請，以及符先生並不涉及直接利益。委員同意他可留在席上。

83. 秘書報告，這宗申請已延期兩次，合共四個月。申請人於二零一四年一月二十四日提交進一步資料作為理據，有關資料包括最新評估的排污量、圖則及經修訂的交通影響評估、環境評估和交通噪音影響評估報告。申請地點位於元朗東頭工業區，該工業區是於二零零九年完成的「全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)所涵蓋的工業區之一。根據該項分區研究，申請地點將繼續劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。規劃署現正進行另一輪分區研究。在現階段考慮這宗申請，時間太早，會左右分區研究的建議，並可能妨礙落實該區整體的土地用途規劃。由於分區研究尚在前期階段，因此規劃署要求城規會延期就這宗申請作出決定，直至二零一四年年底為止，屆時分區研究料已完成。

84. 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，到了二零一四年年底，即分區研究料已完成的時間，才把這宗申請提交小組委員會考慮。

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

[黃漢明先生暫時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/447 在劃為「工業」地帶的
屯門石排頭路 5 號偉昌工業中心地下 E 單位
經營商店及服務行業(地產代理及零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/447 號)

85. 秘書報告，文件第 9 頁的替代頁已送交委員，並在會議席上呈閱。

簡介和提問部分

86. 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；

[黃漢明先生此時返回會議席上。]

(b) 申請經營商店及服務行業(地產代理及零售商店)；

(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，當局接獲一份支持申請的公眾意見書；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。倘申請獲得批准，所涉工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積(包括擬經營商店的面積)為 318.46 平方米，並沒有超出附設噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限(460 平方米)。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號 25D 所訂的相關考慮因素，包括消防安全及交通方面的因素。倘申請獲得批准，建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況；

[林嘉芬女士暫時離席。]

87. 簡國治先生在回應一名委員的提問時表示，根據城規會規劃指引編號 25D，在所涉工業樓宇地面一層進行附屬於或用以支援工業活動的用途(包括銀行、快餐櫃檯、電氣工程店及士多)，可豁免計入上限為 460 平方米的商用樓面面積內。

商議部分

88. 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，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 申請處所不得作訓練中心用途；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月二十一日或之前)提交在申請處所設置消防裝置及設備的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)在申請處所設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內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；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，短期豁免書准許在申請處所經營臨時商店及服務行業(只限地產代理及零售商店)，為期三年，由二零一零年十二月六日起，其後每季續期一次。因此，在有關處所進行申請用途可以接受。短期豁免書並不涵蓋與職員訓練中心有關的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請處所進行任何建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，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，亦不應視作在《建築物條例》下，申請處所現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘這宗申請所涉的擬議用途須領取牌照，申請人須留意

確保擬作有關用途的地方符合發牌當局或會施加有關建築物安全和其他相關方面的規定；以及

- (e) 留意消防處處長的意見，有關單位設有與工業部分完全分隔的逃生途徑。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。至於申請處所的耐火結構事宜，申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定，並留意《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。」

[林嘉芬女士此時返回會議席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 號和第 121 約地段第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)及第 1684 號(部分)及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)

簡介和提問部分

90. 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) 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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點 100 米範圍內有民居，預料環境會受到滋擾。另外，過往三年當局共收到六宗有關空氣、噪音和水方面的投訴涉及申請地點，全部證明屬實；
- (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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途，而且相關政府部門關注的問題屬技術性質，只要落實規劃許可附帶條件的規定便可解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點 100 米範圍內有易受影響的住宅用途，而二零一一年和二零一三年也收到六宗證明屬實的投訴，但她亦表示，申請人其後已糾正二零一一年申請地點被投訴的問題，而二零一三年收到的投訴其實與申請地點無關。鑑於環保署署長關注有關的臨時用途可能會造成滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，訂明如申請人所建議，限制作業時間，並禁止在申請地點修理貨櫃和貨櫃車拖架以及處理電子廢料，而噴漆活動亦只限在申請地點的第 2 號和第 6 號構築物內進行。若申請人

未能遵守或履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦可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》，盡量減少對環境可能造成的影響，並要時刻保持申請地點須整潔。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至早上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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點修理貨櫃及貨櫃車拖架；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只可在第 2 號和第 6 號構築物內進行噴漆活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，都要把申請地點現有的行人徑開放予公眾出入；

- (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上排隊或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交在公庵路的出入口闢設車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，在公庵路的出入口闢設車輛進出通道，而有關通道必須符合路政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(即在二零一四年九月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月二日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 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)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(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。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的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。元朗地政處並未批准搭建指明作附屬辦公室的構築物、構築物、遮蔭處和上落客貨

處。該處曾發出修訂租約(編號 M19095)，准許在第 121 約地段第 1455 號搭建構築物作農業用途。改變有關地段的土地用途將違反該修訂租約的條款。元朗地政處亦未准許佔用申請地點範圍內的政府土地。相關的地段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，由公庵路前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人獲給予通行權。通往申請地點的通道或會受政府撥地(撥地編號 TYL 1278)予渠務署進行元朗及錦田污水收集系統第 2B-2T 階段工程影響；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠的空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須按照路政署標準繪圖編號 H1113 及 H1114，或 H5113、H5134 及 H5135(視乎何者能配合毗鄰現有的行人路而定)，在公庵路的出入口闢設車輛進出通道，亦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。另外，路政署不須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，先前種下的兩棵宮粉羊蹄甲被截頂，須改種樹形均稱、主幹和樹枝筆直的健康樹木，換去這兩棵被截頂的樹。此外，申請地點西南面和東面邊界有七棵樹的樹冠被攀緣植物覆蓋，必須把這些攀緣植物清除。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一米，以免影響這些樹木生長；
- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。倘有水管受擬議的發展影響而要改道，發展人須承擔改道工程的費用。如無法把受影響的水管改道，則須把由受影響的水管中線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。在這水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物或泊車。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備駕車進入該範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到這項建議的設計／性質，他預料須設置消防裝置。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》(第 123 章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才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，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點現有的構築物。若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為遮蔭處的臨時建築物)，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，委聘一名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 米的指明街道，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

- (1) 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/669 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下
4 至 5 號商舖前的政府土地
經營臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」的
規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/669 號)

簡介和提問部分

94. 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) 為批給經營臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 12 份公眾意見書，分別來自附近的住宅發展項目及洪水橋的居民，以及翠珊園業主立案法團。他們反對這宗申請，主要理由是所設的露天座位會對行人安全、環境衛生、公眾安全造成負面影響，亦會造成噪音滋擾、佔用政府土地、違例泊車及深夜營業等問題，對健康更有潛在的影響。元朗民政事務專員收到一名區內人士的反對意見，內容與其中一份公眾意見書相同；以及
- (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。有關食肆的規模不大，露天座位應不會對周邊地區的交通、排水及環境造成很大的負面影響，經諮詢的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。此外，環境保護署自二零一二年以來並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而根據食物環境衛生署的資料，在過去 12 個月所收到涉及該區露天座位的 39 宗投訴中，沒有一宗是直接與這宗申請的露天座位有關。至於公眾意見所關注的問題，申請人保證，他已盡力把行人路的淨闊度維持為不少於 3.5 米，並採取了措施，減輕可能造成的環境衛生問題。針對公眾意見所關注的環境滋擾問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。

95. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期再次限為一年，由二零一四年五月十二日至二零一五年五月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時三十分至早上九時在申請地點進行晚間作業；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處曾於二零一三年七月八日發出土地牌照 YLOSA 第 37 號，准許在申請地點關設附有露天座位的食肆，租期先定為一年(由二零一三年五月十二日起計)，其後按年續租。有關的食肆須受該土地牌照的條款和條件所規管。持有該土地牌照 YLOSA 第 37 號的持牌餐廳經營者只可在牌照涵蓋範圍內(約 17.3 平方米)暫時擺放桌椅、雨傘及遮陽篷。該持牌餐廳經營者不得把其食肆處所的任何部分伸出該土地牌照所涵蓋的範圍；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘申請人的工程對公共行車道、行人徑及其他街道裝置造成任何損毀，申請人須自費進行維修，而維修情況必須符合路政署的要求；
- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。申請人須遵照各污染管制條例，例如《空氣污染管制條例》、《噪

音管制條例》及《水污染條例》，處理不同的環境問題；

- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，要經營食物業，須取得由該署簽發的有效食物牌照並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間不得對周邊地區的衛生造成滋擾；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關發展不得阻塞地面水流或對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/664 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗丹桂村東南面山坡位置的政府土地進行挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔附近斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/664 號)

簡介和提問部分

98. 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) 擬進行的挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔附近斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)；

- (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，當局收到兩份公眾意見書，其中創建香港反對這宗申請，因為申請人沒有提供環境影響評估報告，而且擬議的工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。至於提交另一份公眾意見書的一名屯門區議員則表示支持這宗申請；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。雖然「自然保育區」地帶的規劃意向是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，可能會獲得批准。擬議的工程包括的斜坡加固工程，目的是確保電塔的安全，而擬議的地基鞏固工程，則是要使電塔能抵禦超強颱風，以維持供電穩定。這些擬議的工程都是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，因此應可以特別考慮。鑑於漁農自然護理署署長對落實生態評估報告所建議的紓減生態影響措施表示關注，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對保護現有的植物(特別是油茶樹)表示關注，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。此外，會按環境保護署署長的建議，告知申請人要落實《建築合約的污染控制條款建議》。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 落實已獲接納的生態評估報告所提出的紓減生態影響措施，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；以及
- (b) 提交並落實保護植物(特別是油茶樹)和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須向元朗地政處申請「批准信」，以便進入有關的政府土地，按臨時措施的流程圖 2、3 及 4 所訂明的程序進行擬議的工程，之後工地範圍內的斜坡維修保養會由申請人負責。為進行擬議工程，申請人須向元朗地政處申請「挖掘准許證」。除非申請人已獲批相關文件及許可，並已繳付訂明的費用，否則不得展開任何工程。編號 4BPB38 和 4BPB39 兩座電塔屬地政總署總產業測量師／產業管理組發出的龍鼓灘 400 千伏特輸電網絡工程牌照協議涵蓋的電塔，申請人進行擬議工程時，須遵從該牌照協議的條款及條件。由於進行擬議工程的地點在風水區內，申請人須先聽取元朗民政事務專員及相關鄉村村代表的意見，才可動工。擬進行土地勘探工程的地點在政府土地牌照第 PNT3150 號涵蓋的地方附近。當局發出該牌照予元朗屏山山下村村民，以便進行「未改良式放牧及割草(包括自然樹木生長及家庭式耕作)」。另外，進行擬議工程的地點附近亦有短期租約第 1293 及第 2285 號涵蓋，申請人必須先徵詢相關人士的意見，才可動工。至於中華電力有限公司(下稱「中電」)電塔編號 4BPB39 的擬議工程，其施工地點越進了兩幅斜坡(編號 6NW-C/C262 及 6NW-C/C263)和風水區(159/YGS/60II)的範圍，申請人動工前，必須事先取得負責維修保養該兩幅斜坡的當局(地政總署總

土力工程師／斜坡維修組)和元朗民政事務專員的同意書；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須落實載於環境保護署網頁的《建築合約的污染控制條款建議》，以盡量減少施工期間所造成的短期影響；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交園境設計圖，標示因擬議斜坡加固工程而須進行的景觀重整工程及所涉及的稀有植物品種所在的位置或範圍，並提交保護這些稀有植物品種的措施的詳細資料；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點的位置較高而且偏遠，申請人或要使用私人泵水系統，才能為這項發展提供足夠的用水。申請人須負責這項發展的私人供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承建商須與中電協定所需採取的安全措施。在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許中電人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作。若要在架空電纜附近的地方使用飛機(包括直升機)，必須徵詢民航處處長和中電的意見。若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承建商亦須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子用品造成不正常干擾。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/274 擬在劃為「自然保育區」地帶的屯門圓頭山及丹桂村東南面山坡位置的政府土地進行挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔附近斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/274 號)

簡介和提問部分

102. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬進行的挖土和填土工程(進行斜坡加固工程以提高現有電塔附近斜坡的穩定性，並進行地基鞏固工程及把山坡面恢復原狀)；
- (h) 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；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及
- (j) 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「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，可能會獲得批准。現有的

電塔是供電基礎設施的必要部分。擬議的斜坡加固工程是要確保電塔安全，而擬議的地基鞏固工程則是要使電塔能抵禦超強颱風，以維持供電穩定。這宗申請提出的是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，因此，應可以特別考慮。相關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。鑑於漁農自然護理署署長對落實生態評估報告所建議的紓減生態影響措施表示關注，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對保護現有植物(特別是油茶樹)表示關注，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月二十一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 落實已獲接納的生態評估報告所提出的紓減生態影響措施，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；以及
- (b) 提交並落實保護植物(特別是油茶樹)及美化環境建議，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。」

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點北部電塔編號 4BPB38 所在之處和申請地點東部電塔編號 4BPB39 所在之處都在元朗區範圍內。申請人須向地政總署元朗地政專員申請進入政府土地的許可，以便在元朗區進行擬議的斜坡加固工程。元朗地政專員並不保證會批准所收到的申請。屯門地政專員已經收到申請人向其提交進入政府土地的許可

的申請，以便在屯門區進行擬議的斜坡加固工程。屯門地政專員也不保證會批准該宗申請，亦不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，若予批准，或會附加政府認為適合的條款和條件，包括規定申請人繳付行政費和發出挖掘准許證的指定費用；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，由於有關地區沒有公共污水渠，申請地點的污水排放必須符合《水污染管制條例》的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬進行工程的地點位於天然山坡上。施工期間，在處理挖掘物料方面，申請人須施以適當管制，以防挖掘物料掉入／沖入區內現有的天然河道；
- (d) 留意地政總署總土力工程師／斜坡維修的意見，根據所提供的資料，他知悉斜坡編號 6NW-C/C262 及 6NW-C/C263 將會影響有關工程／受有關工程影響。他亦知悉進行有關工程後，可能會形成新的斜坡。他假設工程倡議者日後會負責維修保養受工程影響／因工程而形成的斜坡。有關斜坡編號 6NW-C/C263，工程倡議者已同意日後負責維修保養此受影響的斜坡。他亦知悉，斜坡編號 6SW-C/C262 位於泥釘帶下，擬議的安裝泥釘工程已獲土木工程拓展署總土力工程師／新界西接納，擬議的斜坡編號 6NW-C/C262 亦沒有臨時及／或永久工程。根據工程倡議者提供的擬議泥釘安裝工程計劃，他建議擬議的斜坡加固工程完成後，受工程影響／與工程有關的地方須由工程倡議者負責日後的維修保養；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，根據所提供的資料，申請地點上方設有 400 千伏特架空電纜。申請人及其承建商必須嚴格遵守各項確保供電安全及可靠性的條件。構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。

若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承建商須與中華電力有限公司(下稱「中電」)協定所需採取的安全措施。在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許中電人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作。若要在架空電纜附近的地方使用飛機(包括直升機)，必須徵詢民航署署長和中電的意見。若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承建商亦須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子用品造成不正常干擾；以及

- (f) 留意民政事務總署屯門民政事務專員的意見，他不便評論任何風水事宜。墓地編號 BURGD6 會受到影響。申請人須盡量減低擬議工程對該墓地編號 BURGD6 的影響。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/452 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約
地段第 2011 號(部分)及毗連政府土地
闢設靈灰安置所及住宿機構(極樂寺重建計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/452 號)

106. 秘書報告，這宗申請由極樂寺有限公司提交，並由弘域城市規劃顧問有限公司、黃輝建築師事務所有限公司、LLA 顧問有限公司、英環香港有限公司、彼安托亞太顧問有限公司及景藝設計有限公司擔任顧問。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與英環香港有限公司及景藝設計

- 有限公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與英環香港有限公司及景藝設計有限公司有業務往來
- 劉智鵬博士 — 在申請地點附近擁有一個住宅物業

107. 小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生並無參與這宗申請，而劉智鵬博士的物業亦不是直接看到申請地點，故同意他們可留在席上。

108. 秘書報告，申請人於二零一四年三月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有充足時間回應運輸署署長和警務處處長的意見。這是申請人首次要求延期。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/439 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 120 號(部分)、第 121 號、第 122 號、第 246 號餘段(部分)、第 247 號、第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、第 248 號餘段(部分)、第 249 號餘段、第 250 號餘段及第 254 號餘段關設臨時「貨櫃車及貨車停車場」的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/439 號)

簡介和提問部分

110. 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) 為批給作臨時「貨櫃車及貨車停車場」的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/344)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，因為預料進出申請地點的重型車輛會對附近民居的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是這項發展既不符合規劃意向，亦會影響可作住宅發展的土地供應，而且批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。環保署署長擔心環境滋擾的問題，但二零一一至一三年期間並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴記錄，而且小組委員會自一九九八年以來一直也有批出在申請地點停泊貨櫃車／拖架及貨車的規劃許可。針對環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入關於作業時間的附帶條件，並禁止工場活動，包括不得洗車、修車、拆件及噴漆。至於有公眾意見認為這宗申請不符合規劃意向，其實，批給臨時許可，並不會妨礙落實長遠的規劃意向，而且目前亦無發展計劃涉及申請地點。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年三月二十九日至二零一七年三月二十八日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆及工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的貨車和貨櫃車(包括貨櫃拖頭及拖架)可在申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有受《危險品條例》管制的易燃物品、燃料或運載危險品的車輛在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (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三個月內(即在二零一四年六月二十八日或之前)，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月內(即在二零一四年九月二十八日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月二十八日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十八日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月二十八日或之前)，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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有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。」

113. 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與這項發展有關的任何土地問題；

- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (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。元朗地政處沒有批准搭建該三個指明用作附屬辦公室的構築物。申請地點有部分位於西鐵保護範圍內。申請地點要從蝦尾新村路經過政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。該鄉村路徑有部分位於西鐵保護範圍／西鐵維修範圍內。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予批准；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；
- (d) 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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉，亦不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路。該條通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點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和排水渠。路政署不須負

責維修保養任何連接申請地點和蝦尾新村路的通道；

- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 的意見，申請地點位於西鐵保護範圍內，緊連朗天路的西鐵緊急救援入口 21，因此，申請人須確保申請地點的範圍不會侵越該緊急救援入口處所。因應西鐵線的運作和維修保養，申請人須就各項的必要規定和安全守則，徵詢香港鐵路有限公司的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作附屬地盤辦公室的臨時建築物)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，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

請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予該處考慮。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/886 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗廈村第 124 約地段第 1202 號
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/886 號)

114. 秘書報告，文件替代頁(第 10 及 11 頁)已分發給委員，並在會上呈閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為四周景觀的特色主要是少層數的住宅發展、村屋、農地及樹木羣，擬議公眾停車場與它們不相協調；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由富林花園居民提交的四份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由為：重型車輛會危及其他道路使用者的安

全、前往申請地點的現有道路無法應付重型車輛所帶來的額外交通流量，以及現有排污系統和區內路徑並非設計作能應付重型車輛所產生的交通問題。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署並不反對這宗申請。由於仍未有任何計劃／已知的意向以落實分區計劃大綱圖上的規劃用途，規劃署認為，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就景觀可能受影響的關注，建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實保護樹木及美化環境建議。至於公眾對於交通影響的關注，規劃署備悉，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間、只限私家車及小型客貨車停泊，以及須張貼告示，表明可予停泊的車輛類型，從而回應公眾的關注。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，至二零一七年三月二十一日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，輕型貨車(小型客貨車除外)或《道路交通條例》所界定重量超過 3.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)或旅遊車，不得於申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，訂明輕型貨車(小型客貨車除外)或《道路交通條例》所界定重量超過 3.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得於申請地點停泊；
- (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車輛修理、拆卸、清潔，以及銷售，或進行工場活動；
- (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等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月三十一日或之前)落實已獲接納的排污建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點已設置的排污設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月三十一日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月三十一日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十二月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)為申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

118. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及發展項目的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。政府沒有批准搭建申請表中所指明的擬議臨時地盤辦公室。當局已就第 1202 號地段批出修訂租賃許可證第 21024 號，以供作住用及農業用途。更改擬議發

展的用途會導致修訂租賃許可證被中止。申請地點經一條坐落在政府土地上的區內道路接達田廈路。地政總署不會為該政府土地進行保養維修工程，亦不保證給予通行權。就這宗申請而言，當局還未收到短期豁免書申請。倘批予規劃許可，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准於申請地點上搭建構築物，又或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須遵守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；

- (c) 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》，以盡量減低潛在的環境影響；
- (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迴轉。運輸署備悉，該條通往申請地點的區內路徑並非屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局查核其土地類別，並相應地諮詢有關地政和維修保養當局，以釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (e) 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和排水渠。路政署並不負責維修保養連接申請地點和田廈路的任何通道；
- (f) 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。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)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

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的辦公室)之前，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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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，有關地點的現有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 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/888 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗廈村第 125 約地段第 1171 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/888 號)

簡介和提問部分

119. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (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。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於鄰近鄉村(祥降圍、錫降圍、廈村市及新屋村)的 300 呎範圍以外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展位於以林地為主的地方，四周為露天貯物用途。漁農自然護理署署長表示，擬議發展會影響值得保留的現有樹木；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交。他們都反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；倘批准這宗申請，累積影響所及，會對通道造成負面影響，並會為同類申請立下不良先例；以及擬議發展與附近的環境不相協調，而且不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是推動保育天然環境，防止市區式發展滲入這些地區。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；擬建新界豁免管制屋宇發展與「綠化地帶」內四周的林地環境不相協調；擬議發展不符合「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」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，並位於鄰近鄉村(祥降圍、錫降圍、廈村市及新屋村)的 300 呎範圍以外；以及這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10，即申請人未能證明擬議小型屋宇不會對附近地區的景觀造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬建新界豁免管制屋宇與附近環境的景觀特色不相協調；由於擬建新界豁免管制屋宇，申請地點內的現有樹木(包括受保護的樹木品種)會被砍伐；地盤平整工程及擬建新界豁免管制屋宇的通道，很可能延展至申請地點的邊界以外；以及擬建新界豁免管制屋宇會對現有景觀特色及資源造成重大改變

或干擾。批准這宗申請或會為鄉村發展擴展至「綠化地帶」立下不良先例。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是推動保育天然環境，防止市區式發展滲入這些地區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提供充分的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 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，即申請人未能證明擬議新界豁免管制屋宇發展不會對附近地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；破壞「綠化地帶」的完整性；累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/889 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降村
第 125 約地段第 1028 號 A 分段(部分)及
第 1030 號 D 分段(部分)
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-HT/889 號)

簡介和提問部分

122. 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) 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。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到任何公眾意見，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請經營的臨時商店及服務行業不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示不曾收到在申請地點興建小型屋宇的申請。因此，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展規模不大，預料不會對附近地區的環境、視覺、景觀、交通或排水造成重大的負面影響。相關的政府部門也沒有負面意見。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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

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

125. 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) 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，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建申請表指明作地產代理公司和會議室的擬議構築物。由申請地點前往新錫路須經過政府土地及其他私人地段。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。就這宗規劃申請而言，元朗地政處還未收到短期豁免書申請。倘這宗規劃申請獲批准，地段擁有人仍須向元朗地政處申請准其於申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規事項納入規範。地政總署會以業主的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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自設排水設施，收集來自或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。有關發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水情況及現有排水設施造成負面影響。申請人如要在有關地段的範圍外進行排水工程，必須諮詢地政總署元朗地政專員，並取得他或相關的私人土地擁有人的同意，才可展開工程；

- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就新錫路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的批准。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與新錫路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，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。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防裝置，須提出理據予消防處考慮。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作地產代理公司和會議室的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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 米的指明街道，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。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/890 擬在劃為「綠化地帶」的元朗廈村近錫降圍
第 125 約地段第 1061 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/890 號)

簡介和提問部分

126. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。地政總署元朗地政專員表示，元朗地政處不會考慮批准這宗小型屋宇申請，因為有關地段坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」外及環繞認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外。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，原因是申請地點位於有植物被移除的「綠化地帶」內，該「綠化地帶」可作為毗連鄉村的緩衝區。批准申請或會助長鄉村地區進一步向「綠化地帶」擴展；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申

請會造成累積的負面影響，為同類申請立下不良先例；擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；而且根據「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的初步發展大綱圖，當局建議把申請地點劃作「鄰舍休憩用地」；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是推動保育自然環境，防止市區式發展滲入；亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外及認可鄉村的「鄉村範圍」外。擬議發展不符合「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，因為申請人未能證明擬議發展不會影響區內的自然景觀。批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，而現時的景觀質素亦會下降。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是推動保育自然環境，防止市區式發展滲入。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提供充分的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外及認可鄉村的「鄉村範圍」外；

- (c) 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，因為申請人未能證明擬議發展不會影響區內的自然景觀；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/891 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 106 號(部分)、
第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、
第 132 號(部分)及第 133 號(部分)
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/891 號)

簡介和提問部分

129. 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) 擬設的臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近及有關通道(屏廈路)沿路都有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點所在的地區劃為「綜合發展區」地帶，但目前並沒有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途。因此，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請闢設的物流中心附近主要是露天貯物場、倉庫和物流用途，該中心與這些用途並非不協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第一類地區，而涉及此類地區的申請一般會獲從優考慮。由於相關政府部門並沒有負面意見，所以這項發展符合此規劃指引的規定。不過，環保署署長因為預料環境會受到滋擾而不支持這宗申請。針對他所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定作業時間，並禁止進行切割、拆件、清潔、修理、壓縮、修車和工場活動。若申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，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》。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上八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) 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、拆件、清潔、修理、壓縮、修車和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十二月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十一日或之前)，為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘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；
- (m) 倘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)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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

132. 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土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建申請表指明作貨物開放式棚架、廁所、地盤辦公室和電錶房的六個擬議構築物。由申請地點前往屏廈路，須經過其他私人地段，元朗地政處不保證申請人會獲給予通行權。就這宗規劃申請而言，元朗地政處還未收到短期豁免書申請。倘這宗規劃申請獲批准，地段擁有人仍須向元朗地政處申請准其於申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規事項納入規範。地

政總署會以業主的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，其中規定申請人支付地價或費用；

- (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任何支喉的接駁、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河流、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人如要在其地段範圍外進行排水工程，必須諮詢地政總署元朗地政專員，並徵得相關擁有人的同意，才可展開工程；
- (g) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該通往申請地點的路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就屏廈路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的批准。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與屏廈路的通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據觀察所見，有三棵樹因修剪不當和樹冠被除而死去，亦有一些樹狀況不佳，必須換走，補種新

樹。另外，有些樹受攀緣植物影響，狀況一般，申請人應對申請地點的樹木進行定期護理；

- (j) 留意消防處處長的意見，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。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所指定的消防裝置，須提出理據予該處考慮。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防規定；以及

- (k) 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(並非新界豁免管制屋宇)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(包括用作開放式屋棚的臨時建築物)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該條例第 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 米的指明街道，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。」

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

議程項目 37

其他事項

第 16A 條申請

A/YL-HT/780-7 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗廈村第 125 約
地段第 850 號 B 分段餘段(部分)、
第 897 號 B 分段餘段及毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/780-7 號)

133. 秘書報告，小組委員會於二零一四年三月十八日收到就申請編號 A/YL-HT/780 要求延長履行規劃許可附帶條件(h)項、(j)項和(k)項期限的申請。該宗申請獲小組委員會在有條件的情況下批准，把用地作臨時貨倉存放食品，為期三年，至二零一五年四月二十日止。規劃許可附帶條件(h)項訂明在二零一三年一月二十日或之前的九個月內落實保護樹木及美化環境建議；申請人其後五度提交延長履行規劃許可附帶條件(h)項期限的申請，履行期限由九個月延長至共計 23 個月，至二零一四年三月二十日止。規劃許可附帶條件(j)項訂明在二零一三年一月二十日或之前的九個月內落實消防裝置建議；申請人其後五度提交延長履行規劃許可附帶條件(j)項期限的申請，履行期限由九個月延長至共計 23 個月，至二零一四年三月二十日止。規劃許可附帶條件(k)項訂明在二零一二年十月二十日或之前的六個月內落實排水設施；申請人其後六度提交延長履行規劃許可附帶條件(k)項期限的申請，履行期限由六個月延長至共計 23 個月，至二零一四年三月二十日止。小組委員會在二零一四年三月十八日才接獲今次的延期申請，僅在二零一四年三月二十日申請人須履行規劃許可附帶條件(h)項、(j)項和(k)項的期限屆滿之前三天。根據城規會規劃指引編號 34B「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」，在指定期限屆滿前不足六個星期提交的申請，可能不會獲提交城規會考慮，因為城規會沒有足夠時間在規劃許可附帶條件的指定履行期限屆滿前取得政府部門的意見，而這些意見在考慮有關申請時必不可少。為此，小組委員會建議不予考慮這宗延期申請。

134. 經商議後，小組委員會同意不予考慮延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是申請人在附帶條件(h)項、(j)項和(k)項的指定履行期限(即二零一四年三月二十日)屆滿之前三天才提出申請。

135. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。