

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年五月二十三日下午二時三十分舉行的
第 511 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

劉智鵬博士

陳福祥先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

陳建強醫生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(區域 3)

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

許智文教授

黃令衡先生

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五月九日第 510 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」)二零一四年五月九日第 510 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. 秘書報告一項涉及規劃申請編號 A/YL-PS/440 的續議事項。小組委員會曾於二零一四年四月四日會議上考慮該宗申請。

3. 秘書報告，該宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員於二零一四年四月四日考慮該宗申請時已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — | 房委會轄下策劃小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士
(以地政總署助理署長身分) | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署助理署長身分) | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會委員的人員 |
| 梁慶豐先生 | — | 現時與房委會的執行機關房屋署有業務往來 |

4. 由於續議事項只涉及修正已通過的會議記錄，委員同意凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生及梁慶豐先生可以留在席上。

5. 秘書續說，小組委員會於二零一四年四月四日批准該宗申請。相關會議記錄於二零一四年四月二十五日會議獲得通過，並隨後送交申請人。其後發現，相關會議記錄不慎遺漏小組委員會文件第 A/YL-PS/440 號所建議，有關設計公共交通總站隔音罩的規劃許可附帶條件(f)項。為免混淆，相關規劃許可附帶條件須予以收納如下：

「(f) 設計公共交通總站隔音罩以盡量減低視覺上的影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；」

6. 為求一致，重新編號的規劃許可附帶條件(g)項亦須略作修訂，在「公共交通總站」之前加入「該」字。

7. 秘書表示，替代頁第 231、第 232 及第 233 頁已於二零一四年五月二十一日送交委員。經修訂的會議記錄及經修訂的批准書將於會議後送交申請人。委員通過經修訂的會議記錄。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/14 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把位於屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/14B 號)

8. 秘書報告，吳振麒園境規劃師事務所有限公司是申請人的顧問。由於劉智鵬博士可從其單位望到申請地點，因此已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與吳振麒園境規劃師事務所有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於黎慧雯女士並無參與這宗申請，因此小組委員會同意她可以留在席上。小組委員會認為劉智鵬博士涉及直接利益，因此他應就此議項暫離會議。

[劉智鵬博士於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

9. 規劃署的代表屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生，以及申請人的代表戴志華先生於此時獲邀到席上。

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。劉長正先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請人 **United Christian Faith Limited** 提出申請，擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》（《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》現時生效），把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便興建教堂連公眾休憩用地；
- (b) 申請人先前曾提交第 16 條申請（申請編號 A/TM/440），要求興建教堂連公眾休憩用地。除位於教堂發展項目地下的公眾休憩用地面積由 558 平方米增至 615 平方米（即增加 57 平方米），以及公眾休憩用地的入口設計和園境設計有所改動外，這宗第 12A 條申請所涉的擬議發展計劃基本上與小組委員會於二零一三年九月六日所批准的計劃相同。該已核准計劃尚未動工；

政府部門的意見

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，有關重點如下：

- (i) 地政總署屯門地政專員表示，教堂發展建議涉及換地，他會考慮在契約盡量收納相關政府部門所建議的規定，但有關條件未必一定會被收納。他不便就申請人以項目融資作為理據提供意見；
- (ii) 康樂及文化事務署署長表示並無計劃發展該「休憩用地」，並且根據《香港規劃標準與準則》，屯門區的公眾休憩用地供應量尚有餘額。據他理解，根據《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》的規定，地段擁有人須負責公眾休憩用地的日後保養及管理，以供公眾使用，因此從運作角度而言，他對這宗申請沒有意見；
- (iii) 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，因為從景觀角度而言，有關美化環境及樹木補償的建議不能接受，而申請人所提供的資料也不足夠。此外，倘申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，則擬議教堂發展即屬有當然權利進行，因此不能確保因核准第 16 條申請而施加的美化環境附帶條件可妥為執行；以及
- (iv) 其他相關政府部門沒有就申請提出反對或意見；

公眾意見

(d) 當局接獲四份公眾意見書，就申請提出反對。一名屯門區議員提出的反對理由是教堂會令青山公路的交通擠塞情況惡化，並令區內治安變差。掃管笏村村代表的反對理由是掃管笏村人口不斷增加，以致

作休憩用地的土地嚴重不足，以及擬議的發展與區內現行的宗教習俗不相協調，破壞村內的和諧生活。另有兩名公眾人士反對這宗申請，因為申請地點應作康樂用途，而區內的休憩用地和康樂設施亦不敷應用；以及

規劃署的意見

(e) 規劃署不反對這宗申請，理由如下：

- (i) 這宗第 12A 條申請的擬議發展計劃與申請編號 A/TM/440 的已核准計劃大致相同，以及自第 16 條申請獲批准以來，規劃情況並無改變；
- (ii) 這宗申請旨在方便申請人就興建教堂向銀行及金融機構尋求財政支援。至於申請人聲稱，倘把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶而非「休憩用地」地帶(即使獲准興建教堂)，申請地點的土地資產估值會出現很大差別，財經事務及庫務局局長、政府經濟顧問及地政總署屯門地政專員對這方面沒有意見；

[邱榮光博士於此時到席。]

- (iii) 申請人可藉於改劃用途地帶後修訂契約，以履行規劃許可附帶條件。在契約收納第 16 條申請的規劃許可附帶條件所規定的美化環境、排水、消防及休憩用地供應條款，並非罕見做法；
- (iv) 由於擬議發展是作機構及社區用途，因此這宗申請可獲從寬考慮。為強制執行第 16 條申請的核准用途及發展參數，以及限制申請地點只作教堂用途，倘小組委員會考慮批准這宗第 12A 條申請，便須劃設新的「政府、機構或社區」支區，以在《註釋》內收納申

請人所建議的樓宇高度、地積比率／總樓面面積、上蓋面積及公眾休憩用地供應量(包括並未涵蓋的用地)；以及

- (v) 至於公眾就申請所提的反對意見，相關政府部門包括康樂及文化事務署和運輸署均沒有對申請提出反對。小組委員會在考慮第 16 條申請時，已接獲並考慮相若的公眾意見。

11. 主席繼而邀請戴志華先生闡述有關申請。戴先生表示，他是申請人(一間宗教機構)的代表。申請人建議把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建教堂。戴先生感謝小組委員會批准第 16 條申請。由於申請人須就興建已核准的教堂發展項目及支付地價，向銀行及其他金融機構尋求財政支援，因此有必要提出這宗改劃用途地帶申請。

12. 由於申請人的代表沒有再提出意見，而委員亦沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他離席後商議這宗申請，並於稍後把小組委員會所作的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，並認為須劃設適當的「政府、機構或社區」支區，以限制申請地點只作教堂用途，以及在分區計劃大綱圖的《註釋》內收納樓宇高度、地積比率／總樓面面積、上蓋面積及公眾休憩用地供應量(包括並未涵蓋的用地)，以強制執行第 16 條申請的核准用途及發展參數。對《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》所作的相關建議修訂將於適當時候提交小組委員會通過，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/15 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/31》，把位於屯門第132約地段第1123號(部分)、第1124號(部分)、第1125號(部分)、第1126號(部分)、第1136號(部分)、第1138號餘段(部分)及第1139號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TM/15號)

14. 秘書報告，這宗申請由達協投資有限公司及文智有限公司提交，兩者均為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及雅邦規劃設計有限公司(「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 陳錦敏公司及艾奕康公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的活動，而黃教授是該研究所的所長，現時亦與艾奕康公司有業務往來 |

15. 小組委員會備悉符展成先生尚未到席。由於規劃署要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士及黃仕進教授並無參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上，但黎女士不應參與討論。

16. 秘書報告，這宗申請原定在這次會議上提交小組委員會考慮。由於申請地點涉及《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/32》的其中一個修訂項目，而該草圖現正根據《城市規

劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；因此較為恰當的做法，是小組委員會待展示期屆滿，並確定申請地點有否涉及任何申述後，才決定應否考慮這宗申請。此舉是為確保小組委員會就申請所作的決定不會影響城市規劃委員會(下稱「城規會」)就有關申述(如有的話)所作的決定。因此，城規會要求小組委員會延期就這宗申請作出決定。

17. 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，倘申請地點沒有涉及任何負面申述，申請須待分區計劃大綱圖展示期於二零一四年七月二日屆滿後，才提交小組委員會考慮；或倘申請地點涉及負面申述，則申請須待城規會考慮有關分區計劃大綱圖的申述後，才提交小組委員會考慮。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士和喬宗賢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-TCTC/47 擬在劃為「綜合發展區」地帶的大嶼山東涌東涌海濱路 8 號海堤灣畔地下商鋪 A、B、C、D1 及 D2 開設臨時學校(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/47 號)

18. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。地政總署助理署長林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她現時與該公司有業務往來。由於林女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——申請處所是先前一宗規劃申請(編號 A/I-TCTC/16)涉及的地點。該宗申請要求修訂已核准的總綱發展藍圖，以便發展國際小學，於一九九八年一月六日獲小組委員會批准，但該小學未動工發展，有關的規劃許可已於二零零五年三月一日失效；
- (b) 擬議在會所大樓地下平台作商業及服務行業的商用地方開設臨時學校(國際小學)，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，撮述如下：
 - (i) 運輸署署長基於申請人提供的交通安排資料，並了解到該小學招收的學生人數不多於 100 名，原則上不反對這宗申請。若學生總數超逾 100，則申請人須提交資料證明不會對交通有負面影響；
 - (ii) 教育局局長對這宗申請沒有負面意見，但表示該校須有應變計劃，訂明這次若獲批給臨時規劃許可，將來有關的許可不獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)續期的話，會如何安置學生；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 139 份公眾意見書，當中 137 份來自兩名離島區議員、坪洲鄉事委員會和區內居民，表示支持這宗申請，另有一份來自離島區校長會，表示反對這宗申請，還有一份由一名市民提交，但沒有並無明確表示支持

抑或反對這宗申請。這些意見書的主要觀點撮述如下：

支持的意見

- (i) 區內沒有正規的國際學校配合東涌這個多族裔社區的需要；
- (ii) 家長要送子女跨區上學非常不便；
- (iii) 擬辦的學校可紓解學額不足的問題；

負面的意見

- (iv) 申請處所的面積有限，而且不是專為提供正規教育服務而設計的學校；
 - (v) 大嶼山有許多正規的中小學，有足夠學額可讓有不同需要的學生就學。香港適齡入學兒童的人數大減，學位過剩的問題日趨嚴重，根本沒有興建新私立國際學校的需求；
 - (vi) 在香港現有的國際學校就讀的學生有一大部分是本地生，批准開辦擬議的國際學校只會使學位過剩的問題惡化，浪費資源；以及
 - (vii) 一名提意見人表示近年出生率下降，關注東涌出現學位過剩的問題。為免浪費資源，該名提意見人促請政府審慎考慮是否有需要增設更多國際學校學額；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。申請人擬在商用地方營辦臨時小學為國際學生提供學位，大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且並非與周邊的土地用途不協調。申請處所本身設有入口，與「綜合發展區」地帶內餘下的商用地方和住宅大廈分隔開。擬辦學校的規模小，不大可能會對區內的環境和基礎

設施造成嚴重的負面影響。至於公眾反對這宗申請的意見，教育局局長表示，凡在並非為學校用途而設計和建造的處所或該處的任何部分地方營辦學校，都須取得由消防處和屋宇署就有關處所發出的相關安全證書和通知書，以示有關處所安全，適合作學校之用。教育局局長亦表示，該區對為非華裔學生而設的私立國際學校學額一直有穩定需求。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

20. 一名委員認為，申請處所不宜作小學用途，因為在樓面面積有限的商用地方以臨時零碎的方式發展學校，根本無法提供一所標準學校常有的設施，例如禮堂和球場。況且，從學校和學生的長遠發展來說，這種臨時性質的學校並不可取。這名委員又認為，從教育角度而言，把這些私立小學同設於一幢有合適設施而且經過特別設計的建築物內，會更為可取。譚燕萍女士回應說，根據教育局局長的意見，並無明文規定私立小學必須設有禮堂和球場，不過，在教育局批准學校註冊前，申請人必須取得由消防處和屋宇署就有關處所的消防安全和建築事項所發出的證書和通知書，以示有關處所安全，適合作學校之用。

21. 副主席詢問申請處所目前的用途。譚女士回應說，該處所自二零一三年八月起便設有一所並沒有向教育局註冊的國際小學。若小組委員會拒絕這宗申請，教育局便不能發出學校註冊證明，申請人要另覓地點設校。另一名委員關注到何以這所學校雖無註冊卻可在申請處所營辦。譚女士回應說，教育局已針對違例營辦該校一事採取執法行動。申請人提交現在這宗申請，就是為了符合學校註冊的規定，以求可繼續在申請處所營辦該校。

22. 一名委員詢問是否有需要通知家長當局批給的規劃許可僅屬臨時性質，以及有關許可的屆滿日期。譚女士說，可在學校註冊階段，由教育局向申請人提出此建議。另一名委員則詢問，教育局要求申請人提交應變計劃是否屬營辦該校的強制規定。譚女士說，教育局並無表示提交應變計劃是營辦該校的先決條件，但申請人申請為該校註冊時須提交應變計劃予教育局考慮。

商議部分

23. 一名委員認為，政府應檢討向現時沒有註冊的學校批給規劃許可的機制，又認為把商廈部分地方闢作私立學校，無法提供公立學校所提供的同類設施，從學生的長遠發展而言，並不可取。主席回應說，關於違例營辦沒有註冊私立學校的問題，並不屬城規會的職權管轄範圍，應由教育局按相關的法例條文另作處理。主席又說，有些地區(例如山頂)的人口結構獨特，對國際學校的學位需求很大，未必有足夠經特別設計的校舍可應付這類需求。小組委員會曾批給同類規劃許可，准許規模小的私立學校在商業中心／商廈營辦。主席亦留意到，儘管私立學校的設計和設施與公立學校不同，但教育局對這宗申請所涉私立學校的設施並沒有意見。

24. 副主席說，香港對國際學校學位的需求殷切，若擬辦的私立國際學校並非與周邊的土地用途不協調，而且符合法例有關建築物和消防安全的規定，可批准這宗申請，發給臨時規劃許可，以應付需求。在規劃許可的有效期內，申請人應考慮另找永久用地辦校。另一名委員也贊成批准這宗申請，因為東涌的人口由多族裔組成，但區內卻無正規的國際學校，少數族裔的學童別無他選，只好入讀本地學校，但卻難以適應。

25. 主席作出總結，表示大部分委員認為可容忍這宗申請提出營辦的學校，向其批給臨時規劃許可，以應付東涌對國際學校學額的殷切需求。不過，須要求教育局告知申請人要向學生家長發出通告，說明獲批准的學校用途僅屬臨時性質，以及有關規劃許可的屆滿日期。另外，也應告知申請人要擬備應變計劃，說明一旦有關的臨時規劃許可將來不獲城規會續期，會如何安置學生，然後在申請為學校註冊時，提交教育局考慮。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一九年五月二十三日止。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 繼續在申請處所進行申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署離島地政專員的意見，地政總署會以業主身分酌情考慮有關的豁免書申請，倘予批准，將附加適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人若擬在申請地點進行新的建築工程(《建築物條例》第 41(3)、(3A)、(3B)、(3C)條所指的工程或小型工程除外)，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。若申請人擬進行的建築工程屬《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則須完全符合該規例的規定；
- (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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，若學生人數超逾 100，申請人須提交資料證明不會對交通造成負面影響；以及
- (f) 留意教育局局長意見，該校須擬備應變計劃，說明一旦有關的臨時規劃許可將來不獲城規會續期，會如何安置學生。」

28. 小組委員會亦同意要求教育局告知申請人要向家長發出通知，說明獲批准的學校用途僅屬臨時性質，以及有關規劃許可的屆滿日期。

[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。她此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/227 擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、第 103 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、第 104 號 A 分段及餘段、第 105 號 A 分段及餘段、第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、第 109 號 A 分段及餘段、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)

29. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他是該公司的董事和股東。小組委員會備悉符展成先生尚未到席。

[陳福祥先生此時到席。]

30. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月十六日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。自小組委員會同意申請人上一次的延期要求後，申請人已於二零一四年四月十一日和四月二十二日提交了回應政府部門意見的資料、經修訂的總綱發展藍圖(用地面積較大)，經修訂的排污影響評估報告、經修訂的排水影響評估報告，以及交通影響評估報告經修訂的圖表及數字。申請人需要更多時間回應環境保護署和運輸署的進一步意見。

31. 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。由於這是申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/232 擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌
西貢公路及鹿祥路交界的政府土地
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/232 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設政府垃圾收集站；
- (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，西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的垃圾收集站是用來取代現有的垃圾收集站，因為該垃圾收集站需要搬遷，以便騰出空間在西貢公路進行擬議的道路擴闊及重新定線工程。垃圾收集站是重要的公共設施，可保持該區的環境衛生，所以必須在同一個服務地區範圍內重置，繼續為區內居民提供垃圾收集服務。申請人曾就選址物色過一些地方，並從垃圾收集的服務地區範圍、道路擴闊工程、地形及可供使用的土地等方面作出考慮，最後認定只有申請地點適合闢作擬議的垃圾收集站。擬議的發展與周邊的鄉郊環境並非不協調，亦不大可能帶來負面影響或對基礎設施造成負荷。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。擬闢設垃圾收集站的外觀將會選用綠色及採用美化計劃，令其與周邊的環境融合，而申請地點後面的斜坡亦會栽種植物。擬議的發展大致上符合有關「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 的規定。關於在斜坡進行挖土(5.24 米)以闢設擬議的垃圾收集站一事，根據分區計劃大綱圖的註釋，無須在「綠化地帶」申請規劃許可。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月二十三日止；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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請地點影響以下的範圍：

- (i) 工務計劃編號 182WC – 更換及修復水管工程第 2 階段的清拆界限；
- (ii) 西貢牛尾海污水收集系統第 3 階段 – 蠔涌及碧水新村污水收集系統工程的收地界限；
- (iii) 將清水灣道至匡湖居的一段西貢公路擴展為雙線雙程行車及改善通往蠔涌的區內道路的收地界限；
- (iv) 由路政署維修保養的斜坡編號 7SE-D/C13；以及
- (v) 連接西貢公路的公眾行人路的部分現有行人道／樓梯，該段行人道／樓梯跨越上述斜坡及沿斜坡背後而建；

申請人須就上文第(i)至(iii)段所述的工程計劃的鄰接問題徵詢相關政府部門的意見，並須釐清上文第(v)段所述的現有行人道／梯級的使用者和維修保養責任誰屬。此外，申請人亦須向西貢地政專員申請撥地，以落實有關建議；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，該垃圾收集站的高度須降至實際的最低高度，並須研究是否可沿西貢公路在擬闢設垃圾收集站毗鄰栽種美化環境的植物；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2002 號，申請人須把所需進行的岩土工程提交土力工程處審核；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須提供足夠的雨水排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須根據由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節，設置緊急車輛通道。消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，對現有樹木的影響應減至最少。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/43 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢馬游塘村測量約份第9約地段第29號(部分)
闢設公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/43 號)

36. 秘書告知委員，文件第3至4頁和第8至10頁的替代頁已提交席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令這類不協調的用途進一步侵進「綠化地帶」，降低該區的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名市民表示支持這宗申請，因為申請地點可為將軍澳正在增長的人口提供服務，並認為應提供更多泊車位供大型貨車停泊。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這宗申請，主要理由包括(a)擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和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；(b)對附近林地的生態有負面影響；(c)沒有就環境、交通、排水及排污方面進行評估；(d)沒有凌駕性需要；以及(e)批准這宗申請會立下不良先例，可能造成累積影響。嘉道理農場暨植物園公司亦懷疑二零零一至零六年期間有「先破壞」的活動。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，因為這宗申請既沒有特殊情況，而申請書內也無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請亦涉及廣泛清除天然植被，所以不符合城規會規劃指引編號 10 的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。此外，若批准這宗申請，會立下不良先例，引來更多在「綠化地帶」發展的同類申請。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」整體的環境質素下降，對景觀造成進

一步負面影響，妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展涉及廣泛清除天然植被，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，亦妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 若批准這宗申請，會為有關的分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成進一步的負面影響。」

[馬詠璋女士此時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生出席會議，解答委員的提問。喬先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/45 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
西貢早禾路 18 號早禾居開設學校(小學)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/45 號)

40. 秘書報告，永利行測量師有限公司是申請人的顧問。梁慶豐先生就此議項申報利益，表示該公司曾捐款給他現時工作的香港大學建築學院房地產及建設系。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而且梁先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

41. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料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。

42. 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有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。

沙田、大埔及北區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST-KYS/9

擬在劃為「自然保育區」地帶的沙田觀音山
第 192 約地段第 415 號 A 分段、
第 415 號 B 分段及第 415 號餘段
興建屋宇(重建屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST-KYS/9 號)

43. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備擬建屋宇設計圖的進一步資料，以供小組委員會考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

44. 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有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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/845 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座地下 C3 單位
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/845 號)

45. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月十五日及十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就有關處所的消防安全措施準備進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/467 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
大埔元嶺村第9約地段第749號F分段餘段及第749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-KLH/467號)

47. 秘書告知各委員，文件第 3 頁的替代頁已提交席上。

簡介和提問部分

48. 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 III。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；
- (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，分別由區內一名村民和創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，更會對農地、消防安全和水浸問題造成累積的負面影響，而且申請人沒有提交有關交通和環境影響的評估報告。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。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛

力高，但應注意的是，擬議的發展大致符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%在元嶺、九龍坑新圍和老圍的「鄉村範圍」內，而且元嶺、九龍坑新圍和老圍的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考慮這宗申請。擬建的小型屋宇與已發展的周邊地區亦非不協調，而且申請地點附近也有同類村屋，預料擬議的發展對周邊地區的交通、環境和排水也不會有很大負面影響，而其他相關部門對這宗申請也沒有負面意見或表示反對。針對污水的問題，申請人建議採取臨時措施，在申請地點屬「鄉村式發展」地帶的範圍內設置化糞池。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)對此安排不表示反對，條件是化糞池及滲水井系統必須設在申請地點和「鄉村式發展」地帶的範圍內，待日後公共污水渠鋪設後，申請人須把擬議發展項目的排污設施接駁至該公共污水渠。至於公眾意見，上文已作有關方面的評估。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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五月二十三日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (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；
- (c) 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；

- (d) 把擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統接駁區內已計劃鋪設的公共污水收集系統，待該公共污水收集系統鋪設後，把整個污水排放系統接駁該公共污水收集系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

51. 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，建屋工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。當公共污水渠設置後，申請人須自費把擬建的小型屋宇的排污設施接駁至該污水渠。另外，要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程，而且污水渠的接駁點必須設於申請地點範圍內；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇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；該屋宇所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認可物料所製的喉管輸送；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；申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人應向有關的地政和維修保養當局查核有關土地的類別及管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；
- (d) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理和總工程師／新界北的意見，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。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。申請地點附近沒有公共排水渠。擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新提供受影響的現有流徑。擬議的發展項目不得阻擋地面水流，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／擁有人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。至於在有關地段範圍以外的工程，申請人須先取得地政總署及／或有關的私人土地擁有人的同意，才可進行；

- (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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/468 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 853 號 E 分段第 1 小分段、第 853 號 F 分段、第 853 號 G 分段、第 854 號 C 分段餘段及第 854 號 I 分段第 1 小分段、第 854 號 D 分段、第 854 號 I 分段餘段、第 854 號 J 分段、第 855 號 F 分段及第 855 號 G 分段、第 867 號 B 分段及第 867 號餘段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/468 號)

52. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關化糞池位置的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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-TK/506 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣沙欄村
第 27 約政府土地(第 27 約地段第 253 號附近)
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/506 號)

簡介和提問部分

54. 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；

[陳建強醫生此時到席。]

(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 段和文件附錄 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的屋宇可能要切削斜坡／建造加高的平台及進行相關的工程活動，影響四周長有天然植物的斜坡。申請地點沒有空間可栽種紓減影響的植物。批准這宗申請，會吸引更多小型屋宇申請，令這類發展侵進有關的「綠化地帶」，導致該區現有景觀資源的質素進一步下降；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到五份公眾意見書。其中一份意見書由沙欄的原居民代表提交，表示支持這宗申請，因為村內的土地不足以應付原

居村民對小型屋宇的需求。區內一名居民則反對這宗申請，因為這宗申請會對景觀造成不良影響。其餘三份意見書分別由世界自然基金會香港分會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交，他們都反對這宗申請，主要理由包括申請地點的植物茂生，而且有關地點位於林地的邊緣；擬議的發展既不符合「綠化地帶」的規劃意向，又不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；批准這宗申請會對有關的「綠化地帶」造成累積的不良影響；以及區內欠缺通道和泊車位。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，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄的「鄉村範圍」內，而且可供未來興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展不符合「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」，因為有關發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬建的小型屋宇亦不符合有關在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展和相關的地盤平整工程會影響周邊環境現有的自然景觀。批准這宗申請會助長同類的小型屋宇申請，令這類發展侵進餘下長有天然植物的斜坡，導致周邊地區的景觀質素進一步下降。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。由於申請地點涉及先前兩宗被拒絕的申請，而規劃情況至今並無改變，所以並無有力的規劃理據要從寬考慮現在這宗申請。至於公眾的意見，已在上述的評估中考慮。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。申請人未有在申請書內提供資料，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「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，因為擬議的發展涉及地盤平整工程和清除植物，會影響周邊環境現有的自然景觀；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/549

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔梅樹坑村2號第5約地段第1006號餘段
作宗教及靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/549號)

57. 秘書報告，申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提出擬作同一用途的申請(申請編號 A/TP/461)。該宗申請於二零

一二年三月十六日遭小組委員會以交通理由拒絕。申請人就現時這宗申請提交了經修訂的交通影響評估報告，並針對有關的交通問題提出了多項措施，包括擴闊道路及提供泊車和上落客貨設施。運輸署署長已就該份交通影響評估報告提出意見，而環境保護署署長則要求申請人提供有關建議的進一步資料。

58. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

59. 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，否則不會批准再次延期。

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LTY/541 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路192號第83約地段第799號A分段餘段、第800號B分段餘段及第801號B分段關設臨時私家車及輕型貨車停車場(貨櫃車除外)和上落客貨區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/541號)

60. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間解釋申請地點界線的範圍並擬備更多支持這宗申請的資料。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

61. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LTY/542 在劃為「農業」及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村31A號第83約地段第755號、第835號B分段第1小分段、第836號、第837號、第838號餘段、第841號餘段、第842號餘段、第844號餘段及第854號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/542號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧志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) 擬關設的臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而且有關的發展會使用重型貨車，預料會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有具體意見，但認為當局應諮詢附近的居民。北區民政事務專員就這宗申請諮詢了區內人士，粉嶺區鄉事委員會主席、馬料水新村居民代表、馬料水新村原居民代表及虎地排原居民代表對這宗申請都沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬關設的臨時貨倉(危險品倉庫除外)可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的污染投訴記錄。只要在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及日子，以及禁止在申請地點露天貯物、進行製造活動及存放電子廢物，便可解決環保署署長擔心附近地區的環境可能會受到滋擾的問題，另外，也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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。由於上次的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/422)因為申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，所以建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行這些條件的進度。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除在密封式貨倉內操作鏟車外，不得於晚上七時至八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上七時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的出入口都須設有閘門；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每日最多只准兩輛重型貨車／貨櫃車進入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的所有時間，長度超過 7.5 米的車輛只准使用道揚路的進出通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造活動；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦零件或其他類型的電子廢料；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (p) 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)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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。」

65. 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用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了密切監察申請人履行這些條件的進度；

- (c) 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；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘批給規劃許可，相關的擁有人須向北區地政處申請修改現有的短期豁免書編號 985，把申請地點的違例事項納入規範。不過，北區地政處不保證會批准納入規範的申請，倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 申請地點範圍內現有一條標示直徑為 80 毫米的水管；
 - (ii) 倘須改道，應把水管改道到擬進行發展的申請地點範圍以外的地方，使水管繼續位處政府土地。申請人應提供最少約 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。承批人／申請人須承擔受擬議的發展影響而須進行的改道工程的費用，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；
 - (iii) 倘無須改道，則須留意下列條件：
 - (a) 如地盤平面圖所顯示，現有的水管受到影響，不得進行任何必須遷置水管的發展；
 - (b) 在動工前，須先向水務署署長提交地盤平整工程的詳細資料，並獲水務署署長核准；
 - (c) 圖則所顯示的水管中心線起計的 1.5 米範圍內不得搭建構築物或存放物料。水務署署長屬下人員或其承建商應可隨時

進入申請地點，建造、檢查、操作、保養及修理水管；

- (d) 不得在圖則所顯示的水務專用範圍內或水管附近種植根部具貫穿力的樹木或灌木。事先未經水務署署長同意，不得改變上述範圍的現狀。倘擬種植的樹與喉管之間的淨距離為 2.5 米或不足 2.5 米，則可能須加設堅硬的隔根層，並將隔根層向下延伸至超越喉管的內底水平；
 - (e) 除鋪植草皮外，不得在任何閘蓋周圍 1.5 米的範圍內或任何消防栓出水口周圍一米的範圍內栽種植物或設置任何障礙物；以及
 - (f) 倘水務署署長認為水管可能受損，或會禁止種植樹木；以及
- (iv) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 若擬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貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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；

- (iv) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有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；
 - (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，在提交建築圖則的階段，須由當局釐定該地點的發展密度；
- (g) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經屋宇署的中央處理系統送交消防處傳閱，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則時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 須在平面圖上清楚標示安裝擬議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上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據已批准的建議設置有關的消防裝置；以及

- (h) 採取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，盡量減少對鄰近地方的環境可能造成的滋擾。」

議程項目 18 至 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/50 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺
第 91 約地段第 1580 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-PK/50、51 和 52 號)

A/NE-PK/51 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺
第 91 約地段第 1580 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-PK/50、51 和 52 號)

A/NE-PK/52 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺
第 91 約地段第 1580 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-PK/50、51 和 52 號)

66. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這三宗申請的背景；

- (b) 分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 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」)不支持這三宗申請，因為申請地點完全位於「農業」地帶內，而且多面被荒廢農地圍繞。申請地點及其附近地方的復耕潛力高。運輸署署長對這三宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶。儘管如此，這三宗申請都只涉及興建三幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，運輸署署長認為這三宗申請可予容忍。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三宗申請有所保留，因為申請地點內的樹木和植物已被清除，對現有景觀資源和風貌造成不良的影響。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到就編號 A/NE-PK/50 及 52 的申請而提交的公眾意見書有六份，就編號 A/NE-PK/51 的申請而提交的公眾意見書則有七份。一名北區區議員支持全部三宗申請，因為可方便村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司反對全部三宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應考慮批准在同一「農業」地帶發展小型屋宇的潛在累積影響；申請地點的景觀有些改變，而且應保留農地，以保障香港的食物供應。當局收到的其他公眾意見書由個人和一些當地村民提交，他們反對這三宗申請，主要理由是申請人並非丙崗村的原居村民；申請地點位於「鄉村範圍」外；批准這些申請將會減少可供當地村民發展小型屋宇的土地，亦會為同類申請立下不良先例。
- (e) 北區民政事務專員已徵詢區內人士的意見。丙崗村原居民代表反對這三宗申請，而現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席、雞嶺村原居民代表和雞嶺村及丙崗村居民代表對這三宗申請都沒有意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然漁護署署長不支持這三宗申請，因為申請地點及其附近地方的復耕潛力高，但應注意的是，擬議的發展大致符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且雞嶺村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考慮這三宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留，但沒有認為申請地點與周邊的鄉郊環境並非不協調，而他所關注景觀可能受到不良影響的問題，可通過加入有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件解決。至於公眾的意見，上文已作有關方面的評估。

68. 委員並無就這三宗申請提出問題。

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」)所提交每宗申請的內容，批准這三宗申請。每項許可的有效期至二零一八年五月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這三項許可已續期，否則這三項許可會於該日期後停止生效。這三項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

70. 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沒有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)的以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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-TKL/471 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第82約地段第709號A分段、B分段、J分段、K分段、L分段及第709號餘段興建五幢屋宇(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-TKL/471號)

簡介和提問部分

71. 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) 擬建的五幢屋宇(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 9 段和附錄 V。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耕活動，而申請地點的復耕潛力亦高。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五幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。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亦有所保留，因為現有的樹木很可能會受擬設的通道所影響。申請人沒有提交樹木調查、保護樹木和美化環境的建議，以紓減有關發展對景觀可能造成的影響；
- (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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為可方便村民。一名市民則反對這宗申請，認為興建小型屋宇浪費土地資源。其餘兩份公眾意見書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，主要理由是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，若批准這宗申請，會為同類的小型屋宇發展立下不良先例，累積影響所及，會導致滲水系統不勝負荷，增加人為干擾，損及該區的鄉郊特色；此外，申請書內並沒有交通或環境評估報告，以評估潛在的影響；

- (e) 北區民政事務專員收到區內人士的意見，分別來自李屋村的原居民代表和居民代表。他們都支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇切合村民的住屋需要，而打鼓嶺區鄉事委員會及有關地區的現任區議員對這宗申請則沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「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。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請／對這宗申請有所保留，因為現有的樹木很可能會受擬設的通道影響。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。他又指出，批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在李屋村西面的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「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」，因為擬議的小型屋宇發展會妨礙落實有活躍農業活動的「農業」地帶的規劃意向，而且有關發展會對景觀造成不良影響。有關地點涉及三宗先前被拒的申請，此後規劃情況一直沒有改變。至於公眾的意見，上文已作相關方面的評估。

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) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚

塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展涉及清除現有植物，會影響周邊環境的現有自然景致。批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境和景觀質素下降；以及
- (c) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作小型屋宇發展之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/2 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 939 號闢設臨時附屬地盤辦公室，以及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/NE-TKLN/2 號)

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步的資料，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

75. 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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李韻玲女士、曾焯基先生及馮智文先生此時應邀到席上。]

議程項目 23

[公開會議]

《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》坑頭大布「康樂」地帶的土地用途檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/14 號)

76. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這次土地用途檢討，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零一二年十二月七日，小組委員會考慮了一宗根據第 12A 條提出的規劃申請（編號 Y/NE-KTS/5）。該宗申請提出把該「康樂」地帶的東北部（約 1.77 公頃）改劃為「綜合發展區」地帶，以便發展一個低層、低密度的住宅項目。由於申請所涉的用地是該更大的「康樂」地帶一部分，小組委員會雖原則上同意該宗申請，但要求規劃署檢討整個「康樂」地帶的土地用途；

[符展成先生此時到席。]

該「康樂」地帶的情況

- (b) 該「康樂」地帶(8.47 公頃)的所在地大體上是鄉郊環境，所見的多是一些低層的住宅發展項目、鄉村民居或住用構築物，又或是用作貯物及貨倉的臨時構築物，以及空置土地或荒地；
- (c) 該地帶內的土地主要屬私人土地(約佔 90%)，現時發展了各類不同用途。那宗獲同意的第 12A 條申請所涉地點在東北部，已加建圍欄，現時空置；
- (d) 該「康樂」地帶現時未見有作康樂用途，而且自一九九四年當局劃設該「康樂」地帶以來，相關的政府部門均未曾提出過在該「康樂」地帶發展康樂用途；

改劃建議

- (e) 規劃署考慮到有關用地的情況、規劃考慮因素、土地業權模式、發展機會(例如環境的改善)及限制(例如交通、排污和噪音的影響)、周邊地區可能進行的發展、基建負荷量，以及有必要善用珍貴的土地資源以應付房屋需求，建議改劃以下用地的用途地帶，各項建議如下：
 - (i) 前臨坑頭路的用地(用地 A)(約 1.87 公頃)
 - 該用地大部分地方涉及一宗規劃申請(編號 Y/NE-KTS/5)。該宗申請提出把這些地方改劃為「綜合發展區」地帶，以發展一個有 30 幢獨立式屋宇的擬議住宅項目，於二零一二年十二月七日獲小組委員會批准。建議把用地 A 改劃作「綜合發展區」地帶，最高地積比率限為 0.4 倍，最大上蓋面積限為 20%，而最高建築物高度則限為三層(包括開敞式停車間)，以便發展一個綜合私人住宅

項目，並對用地內擬議發展項目的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制；

- (ii) 坑頭村北鄰的用地(用地 B)(約 0.21 公頃) — 該用地涉及三宗獲批准合共發展 17 幢小型屋宇的小型屋宇規劃申請，而有關的發展項目亦已落成。建議把用地 B 由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，最高建築物高度限為三層(8.23 米)，以反映按這些獲批准的規劃申請完成發展後的狀況；
- (iii) 坑頭村北面較遠處的用地(用地 C)(約 0.37 公頃) — 該用地是一個獲批准發展的小型屋宇項目的園境區。為反映這宗規劃申請提出的用途，以及園境區完成發展後的狀況，建議把該用地改劃作「休憩用地(1)」地帶，並訂明規劃意向是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民的需要；

[李美辰女士此時到席。]

- (iv) 坑頭路以西的用地(用地 D1)(約 0.06 公頃) — 該用地現時建有於二零零零年三月十七日獲小組委員會批准興建的坑頭污水泵房。建議把該用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映完成發展後的狀況；
- (v) 雍翠苑東北面較遠處的用地(用地 D2)(約 0.04 公頃) — 該用地現時建為毗鄰的住宅發展項目雍翠苑而設的地下污水處理廠及兩座電力組合式支站。建議把該用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有這些用途；以及
- (vi) 「康樂」地帶餘下的地方(用地 E)(約 5.92 公頃) — 該用地現時有不同的土地用途混合在一起，東部及北部有一些低層、低密度的住

宅用途及空置破落的構築物，中部是空置的荒地，西部則有露天貯物場、工場、貨倉及一個停車場。建議把該用地改劃為「住宅(丁類)」地帶，最高地積比率限為 0.4 倍，而最高建築物高度則限為三層(9 米)，從而通過規劃許可審批制度，鼓勵把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以逐步淘汰／改善現有的臨時構築物，並把該用地預留作發展低層、低密度的住宅項目；

技術上的考慮因素

視覺和通風方面的考慮因素

- (f) 擬議的「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的最高建築物高度為三層，此一高度與該區的鄉郊特色及已獲批准的發展計劃大致配合。擬議發展的住宅項目不會對視覺造成負面影響；

交通、環境及基礎設施方面的考慮因素

- (g) 區內現有的道路網(特別是坑頭路)的容車量有限。編號 Y/NE-KTS/5 這宗改劃申請的申請人就其申請檢討該「康樂」地帶的土地用途時，曾檢討所作的交通影響評估作為補充，以評估交通方面的影響。該交通影響評估所作的敏感度測試顯示，在該「康樂」地帶發展地積比率為 0.4 倍的低密度住宅項目在技術上可行；
- (h) 該「康樂」地帶位於石湖墟污水處理廠的污水集水區範圍內，而該污水處理廠的處理量不久便會飽和。由於該「康樂」地帶位於后海灣集水區內，所以擬在地帶內進行的發展或重建項目亦須符合「不會使后海灣的污染量淨增加」的規定。若能提供臨時貯存設施，或於原地裝設污水處理系統，在該「康樂」地帶內進行擬議的發展應不會增加后海灣的污染量；

- (i) 規劃署曾就有關的土地用途建議徵詢相關政府部門的意見，他們對把有關用地改劃作擬議的用途地帶並沒有負面意見。另外，申請人若要在「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶進行發展，必須在提交規劃申請時一併進行各方面的技術評估，例如交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估和環境評估；

休憩用地及政府、機構或社區設施的數量

- (j) 古洞南地區現時的人口約為 10 704，規劃人口則約為 16 581。雖然有關的土地用途建議會令人口增加，但區內仍有多餘的已計劃闢設的地區休憩用地及鄰舍休憩用地，兩者的面積分別為 2.43 及 10.57 公頃；以及
- (k) 政府、機構或社區設施方面，該區尚欠 24 個小學課室及 5 個幼稚園課室。不過，尚欠之數可以全部／有部分由粉嶺／上水新市鎮現有的學校補足。區內人口不多，對其他政府、機構或社區設施，例如醫院病床、社會福利設施(包括兒童及青少年中心和長者服務)及郵政局等的需求比較低，所以這方面的需求可由鄰近地區的設施應付。

77. 一名委員問到，會否對古洞南地區進行全面檢討。錢敏儀女士回覆說，「發展新界北部地區初步可行性研究」會涵蓋古洞部分地區及新界北部其他地方，而古洞南餘下的地方則有活躍的農業活動。

78. 另一名委員問到，區內排污基礎設施的負荷量會否限制了進一步發展。錢女士解釋說，位於「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的用地若擬發展住宅項目，須進行各方面技術評估，包括排污影響評估，以證明有關發展對排污及其他方面的影響是可接受的。渠務署亦會檢視將來提升排污基礎設施是否可行。

79. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 備悉土地用途檢討的結果；以及

(b) 同意詳載於文件第 8 段的改劃建議，以便提交相關的鄉事委員會及區議會進行諮詢。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李韻玲女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

[小休五分鐘。黃漢明先生此時離席。]

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/1

申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1480 號 B 分段、第 1484 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 1488 號 B 分段餘段、第 1489 號 C 分段及毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-KTS/1 號)

80. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應渠務署就這宗申請提出的意見。這是申請人第二次要求延期。上一次延期後，申請人曾於二零一四年一月八日提交經修改的發展藍圖／平面圖／橫切面圖、新的電腦合成照片和一份新的排水建議書，並於二零一四年三月五日提交一份經修改的排水建議書。由於渠務署就經修改的排水建議書給予進一步意見，申請人需要更多時間準備進一步的資料，以回應渠務署的意見。

81. 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。小組委員會回

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。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，由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給其共四個月時間準備所要提交的進一步資料，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/367 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤
第 100 約地段第 1618 號(部分)、
第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地
臨時存放金屬物品，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/NE-KTS/367 號)

82. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備交通圖則，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

83. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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)

簡介和提問部分

84. 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) 擬建的屋宇；
- (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不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注到沿錦田公路一帶地區會遭受嚴重交通噪音的影響。環保署署長審閱申請人提交的進一步資料後，不反對這宗申請，但須施加與消減噪音措施有關的規劃許可附帶條件；
- (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，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。擬建的屋宇位於現有鄉村，即石崗新村內，與四周的土地用途互相協調。現時的計劃是最近批准的計劃(申請編號 A/YL-KTN/294)的修訂本。鑑於擬議的修訂只屬輕微性質，而擬議發展的規模／密度也沒有增加，因此可從寬考慮這宗申請。獲徵詢意見的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。針對環保署署長的憂慮，

建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人實施適當的消減噪音措施。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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五月二十三日止。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。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木的建議，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；
- (b) 實施消減噪音措施，而有關措施必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，擬議發展的上蓋面積為 23.36%，而非建築用地內的構築物違反了契約所訂明的發展限制。申請人須向地政總署申請修訂契約，但不保證有關的契約修訂申請會獲批准。地政總署如以業主身分酌情批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價和行政費。前往申請地點須穿過私人地段及政府土地，地政總署不保證申請人會有申請地點的通行權。

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。申請地點似乎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，在這種情況下，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定發展密度。在提交建築圖則階段，當局會評估是否不應將擬議機房計入總樓面面積內。擬闢設的休憩用地不得少於《建築物(規劃)規例》附表 2 所載的規定。優質及可持續建築環境方面的規定適用於申請地點。根據政府已承諾的政策，落實建築設計，以締造優質及可持續的建築環境，申請人須遵守可持續的建築設計規定(包括樓宇間距、樓宇後移及綠化覆蓋率的規定)。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後，詳細審核有關圖則；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議發展地點的北面是廢棄河曲／河道，申請人須採用良好的地盤施工方法，並實施適當的控制污染措施，以減低擬議發展對環境的影響和滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。此外，重型貨車的司機須小心慢駛，尤其當該區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；

- (f) 留意民航處處長的意見，由於申請地點鄰近石崗軍營／機場，在該機場進行飛行活動時，申請地點可能會受飛機噪音影響；
- (g) 留意保安局局長的意見，由於申請地點鄰近石崗軍營／機場，有關發展可能會受該處進行的飛行活動的噪音影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，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／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，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-KTN/442 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 377 號 C 分段餘段(部分)、第 379 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)、第 412 號餘段(部分)及第 414 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/442 號)

簡介和提問部分

88. 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) 擬議臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室，為期三年；

[劉展鵬博士此時離席。]

(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，因為申請地點位於當區民居的 100 米範圍內，而進出申請地點的重型車輛所使用的通道亦在當區民居的 50 米範圍內，預計會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度亦不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，附近有非常活躍的農業活動，並具備完善的基本附屬設施。申請地點的復耕潛力高。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見。元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士提出的反對／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，擬議臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室的用途，可予容忍三年。儘管漁護署署長從農業的角度不支持這宗申請，但這項屬臨時性質的發展不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點及其毗連地區為明渠所圍繞，與農地及果園分隔開。緊連「農業」地帶東部的是一大塊劃為「露天貯物」及「工業(丁類)」地帶的土地，現作露天貯物／港口後勤用途。雖然環保署署長亦不支持這宗申請，但申請地點附近的民居／構築物大多已被其西北面的明渠分隔開，而環保署署長在過去三年也沒有接獲有關環境的投訴。為了盡量減少臨時用途可能造成的滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間及貨車類別，以及禁止進行與工場有關的活動。未能履行這些規劃許可附帶條件會令其規劃許可被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執管行動。申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能造成的影響。

[陳福祥先生此時返回會席上。]

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午六時至翌日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) 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及貨櫃車拖頭／拖架在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)提交有關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；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)設置邊界圍欄，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月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可從錦泰路經由私人土地及政府土地上的一段小徑前往。地政總署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。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 採用環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，表示已就申請人提交的園境設計圖與規劃署在二零一一年實地視察所作的記錄加以比較，發現申請地點原有的三棵大樹不復存在，因此須重新栽種樹木。
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由區內通道一節路段接達公共道路網絡，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。此外，司機應小心慢駛，尤以當道路上有相反方向的車輛行駛時為然；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須交由註冊消防裝置承辦商進行，而於安裝／保養／改進／修理工程完成後，承辦商須向作出工程指示的人發出證明書(FS251)，並把證明書副本送交消防處處長，以供考慮。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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)未有取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這宗申請所核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的附屬辦公室及貯存庫)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《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構築物，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請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，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出有關安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/200 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉水流田第 112 約地段第 663 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/200 號)

簡介和提問部分

92. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。即使有關原居村民可根據小型屋宇政策取得規劃許可，亦應拒絕這宗申請。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，因為附近的農業活動非常活躍，申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，因為附近地區饒富鄉郊特色，以農地為主並夾雜零星的林地。倘擬議發展獲得批准，會立下不良先例，吸引其他人提出同類申請，導致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區的寧靜環境；
- (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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。兩名提意見人反對這宗申請，所持理由相若，包括擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相協調；擬議發展會削弱該處的耕作潛力，威脅食物安全，因此須保障農地的供應；以及村屋的設計會對附近地區的環境／生態造成影響。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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點主要位於「農業」地帶(99.8%)內，並無充分的規劃理據以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點連同新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蓮花

地的「鄉村範圍」外，而申請地點大部分範圍亦位處蓮花地、水流田、水盞田及牛徑的「鄉村式發展」地帶以外。元朗地政專員也不支持這宗申請。申請人未能證明為何不能在蓮花地、水流田、水盞田及牛徑劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內覓得合適土地進行擬議小型屋宇發展。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展會為其他同類申請立下不良先例，導致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區的寧靜環境。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蓮花地的「鄉村範圍」外，而申請地點大部分範圍亦位處蓮花地、水流田、水盞田及牛徑的「鄉村式發展」地帶以外。村屋發展應盡量接近鄉村範圍，以維持有條理的發展模式，以及具效益的土地運用及提供基礎設施和服務。申請人未有在申請書內說明為何不能在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內覓得合適土地進行擬議發展。此外，擬議發展會為其他同類申請立下不良先例，導致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區的寧靜環境，亦沒有特殊情況支持批准這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/224 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段
第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段
第 4 小分段及第 1252 號 C 分段
進行住宅發展，並進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/224C 號)

95. 秘書報告，這宗申請由富任發展有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的聯營公司，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。符展成先生由於現時與新鴻基公司、英環公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與新鴻基公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會認為符先生及黎女士涉及直接利益，因此他們應就此議項暫離會議。

[符展成先生於此時暫離會議，而黎慧雯女士於此時離席。]

簡介和提問部分

96. 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——根據有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 12B」)，申請地點位於濕地緩衝區，如要在該區進行住宅發展，必須

符合文件第 7 段所載的若干規定。在濕地緩衝區內進行任何發展，必須呈交生態影響評估，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。申請地點亦為先前一宗規劃申請編號 A/YL-NSW/172 的所涉地點，該宗申請擬進行綜合住宅發展，於二零零七年十二月十四日在有附帶條件下獲小組委員會批准。規劃許可的有效期曾獲批延長一次，至二零一五年二月十四日止(申請編號 A/YL-NSW/172-1)；

(b) 擬進行住宅發展並擬進行填土及挖土工程。現行申請是一宗先前已核准申請(編號 A/YL-NSW/172)的修訂申請，旨在遵從最新的「可持續建築設計指引」，以締造可持續及優質的建築環境。與先前的已核准計劃比較，現行計劃涉及下列改動：

- (i) 地盤面積由 32 955 平方米減至 32 711 平方米(減少 244 平方米或減少 0.74%)；
- (ii) 住用總樓面面積由 12 222 平方米減至 12 103 平方米(減少 119 平方米或減少 0.97%)；
- (iii) 屋宇數目由 100 幢減至 65 幢(減少 35 幢或減少 35%)；
- (iv) 單位平均面積由 122 平方米增至 186.2 平方米(增加 64.2 平方米或增加 52.62%)；
- (v) 擬議人口由 368 人減至 240 人(減少 128 人或減少 34.78%)；
- (vi) 住客會所的樓面面積由 612 平方米減至 605 平方米(減少 7 平方米或減少 1.14%)，以及其建築物高度由 10 米增至 12 米(增加 2 米或增加 20%)；
- (vii) 住戶私家車車位數目由 105 個減至 98 個(減少 7 個或減少 6.67%)；電單車車位數目由

11 個減至 10 個(減少一個或減少 9.09%)；
以及闢設 5 個單車車位；

- (viii) 樓宇布局及內街／緊急車輛通道的路線予以修訂；
- (ix) 先前擬在南面界線以東闢設 8.8 米高隔音屏障的建議予以刪除，因已提出就貼近元朗公路的屋宇的二樓採用自我保護設計及裝設隔音露台的建議；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，並概述如下：—

- (i) 從生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點的現行基本狀況、影響評估及擬議紓緩措施，與先前就已核准計劃提交的環境評估所建議的相同。此外，擬議發展並不涉及濕地填土工程。申請人會於申請地點的東北隅提供面積不少於 2 400 平方米並附有自然棲息地及水景的景觀地帶；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉，申請人會就現行申請所涉的擬議發展，為貼近元朗公路的屋宇的二樓採用自我保護的建築設計，以代替隔音屏障。當局認為，建議將擬議發展的污水排放至沙埔污水泵水站或凹頭污水泵房的安排實屬可行，但接駁公共污水渠工程必須在入伙前完成。就此而言，環保署署長對這宗申請沒有負面意見。然而，申請人必須採取措施，向準買家披露有關擬議消減噪音措施的資料，以及如何避免日後使用人士在入伙後改變／移除該等措施，以及確保就有關發展妥善提供及管理擬議消減噪音措施；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對，理由是減少屋宇數目及刪除隔音屏障有助達至最佳的布局設計。倘申請獲批准，建議按規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的建議，施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實園景設計總圖。運輸署署長亦認為有關內部道路設計、提供車位及上落客貨處的改動可予接受。其他相關政府部門亦確認，對樓宇的排列分布及單位面積的改動不表反對或沒有意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 492 份公眾意見書。其中 355 份由個別人士提交的公眾意見書表示支持這宗申請；135 份表示反對，分別來自一名元朗區議員、黃屋村村代表、東頭村村代表及山貝村村代表、一名山貝村村民、山貝村奇才祖的司理、六個環保團體(即世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、香港野生雀鳥保育關注組、創建香港及生態副會)及 100 名個別人士；以及兩份分別由山貝村村代表及一名個別人士提交的公眾意見書對申請表示關注。元朗民政事務專員沒有接獲任何意見。他們的意見概述如下：－

支持意見

- (i) 擬議發展與附近的住宅／鄉村式屋宇互相協調；
- (ii) 擬議發展對周圍環境沒有負面影響，以及可為雀鳥提供更多樹木；
- (iii) 擬議發展可提供更多住宅單位，以應付香港市民的住屋需求；
- (iv) 擬議發展可善用荒置土地及改善環境；
- (v) 擬議發展可提供就業機會；

反對意見

- (i) 建築工程會為山貝河帶來空氣問題及水污染，從而對附近村民的健康及各鄉村的風水造成負面影響；
 - (ii) 擬議發展的生態評估側重描述，沒有充分數據支持，因此並不符合城規會規劃指引編號 12B 的要求；
 - (iii) 申請地點位於東成里鷺鳥林的鷺鳥飛行路線內，擬議發展會對鷺鳥往返東成里及南生圍以至后海灣地區造成影響。人類活動所造成的滋擾(例如光及噪音)亦會干擾有關飛行路線；
 - (iv) 池塘的自然棲息保護區只可作為自然景觀，並不能補償／修復任何生態影響；
 - (v) 擬議發展連同附近的住宅發展建議對濕地保育區的累積影響並未予以處理；
 - (vi) 交通影響評估並沒有考慮毗鄰地區的未來發展，包括元朗南的發展及洪水橋新發展區，以致低估相關交通影響，對現有或日後的住戶造成影響；
 - (vii) 擬議發展可能會產生通風、交通及基礎設施方面的問題；以及
 - (viii) 批准這宗申請會為區內日後的大型發展建議立下先例；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關評估撮錄如下：-
- (i) 這宗申請涉及修改已核准計劃，主要由於須符合於二零一一年制訂的「可持續建築設計

指引」，亦即在有關申請於二零零七年獲批准之後。除所作改動外，發展參數包括地積比率及建築物高度，與先前已核准計劃相同。擬議住宅發展 0.37 倍的地積比率及樓高三層(連開敞式停車間)的建築物高度，與周邊的現有及已規劃的發展項目並非不相協調。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致；

- (ii) 由於擬議住宅發展所造成的生態影響微不足道，因此這宗申請符合城規會規劃指引編號 12B 的要求。至於漁護署署長對提交並落實濕地計劃的要求，已藉施加規劃許可附帶條件予以解決；以及
- (iii) 擬議發展涉及修改布局及減少屋宇數目，但不涉及更改發展參數，因此不會對附近地區造成負面影響。

97. 馮智文先生在回應一名委員查詢申請地點的現況時說，申請地點現時是一片空置並長滿植被的下陷平地。根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區內。在濕地緩衝區內進行任何發展計劃，必須呈交生態影響評估。一如先前的已核准申請，申請人已就現行申請呈交生態影響評估，因此漁護署署長認為，申請人已遵從城規會規劃指引編號 12B 所規定有關在濕地緩衝區進行住宅發展的評核準則。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年五月二十三日止；除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及申請地點以南的現有明渠，以及下文規劃許可附帶條件

(b)至(f)項和(h)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園景設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實有關發展內的濕地計劃(包括長期管理及維修保養計劃)，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實申請地點至南生圍路路口的蠔洲路道路擴闊建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設置消防裝置並為滅火和消防裝置提供水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排水影響評估，並按評估結果落實排水建議及其他所需的紓緩水浸影響措施，而有關情況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，在按渠務影響評估結果落實紓緩水浸影響措施前，不可在申請地點進行填土及挖土工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並設置連接擬議發展至沙埔污水泵水站或凹頭污水泵房的污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在把污水渠接駁至沙埔污水泵水站或凹頭污水泵房前，不可入伙，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；以及
- (j) 如申請人所建議，通過售樓說明書及／或在售樓處展示環境影響評估報告，向未來業主披露紓減環境影響措施，並把有關資料記錄在公契內，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須視乎情況，向元朗地政處申請修訂尚在處理的換地申請或提交新的申請，但不保證申請最終會獲批准。申請人須於有關發展所涉的擬議換地完成前，確定該等擬議設施的維修保養責任誰屬，以及須於工程展開前，尋求並取得包括該等設施日後維修保養的正式批准；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須就擬議污水渠的路線會否接觸渠務署在鄰近範圍的現有或已規劃的渠務工程，徵詢渠務署污水工程部的意見。申請人須確保在工程進行的過程中，擬議發展不會對附近的地區及鄉村構成不能接受的水浸威脅。擬議紓緩水浸影響措施須於進行任何填塘活動前在申請地點外圍實施。在排水建議文件中，紓緩水浸影響措施須與有關發展的內部排水安排清楚劃分。申請人應參閱渠務署出版的刊物－「擬備排水系統設計建議書」和指引簡介第 1 號「私人發展工程的雨水排放系統影響評估」，這些刊物可從渠務署的網站(www.dsd.gov.hk)免費下載。擬議發展的擬議排水設施(雨水及污水)，無論是設於申請地點範圍之內或之外，其維修保養安排均須依據相關地契條款及其他相關政府文件。待於其後的詳細設計階段取得進一步細節及資料後，渠務署才會提出意見。申請人應就擬議污水渠的路線會否接觸渠務

署在鄰近範圍的現有或已規劃的渠務工程，徵詢渠務署污水工程部的意見；

- (d) 留意漁護署署長的意見，應避免在枯水期興建擬議污水渠，以盡量減少對濕地保育區可能造成的干擾影響；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最就近而合適的政府水管。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。現有水管會受影響，申請人必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (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，必須先取得建築事務監督的批准及同意。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。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)條釐定發展密度。基於上述情況，屋宇署總屋宇測量師／新界西在現階段對根據

《建築物條例》所享的擬議地積比率有所保留。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。基於申請地點的面積，在計算上蓋面積及地積比率時，根據《建築物條例》第 16(1)(p)條所闢設的內部私家街道的面積或須從地盤面積中扣除。新的優化及可持續建築環境規定(包括有關樓宇間距、建築物後移及綠化的規定)及新的總樓面面積寬免政策均適用於有關發展。屋宇署會在提交建築圖則階段進行詳細審查。倘有關工程涉及填土和挖土，則須按《建築物條例》的規定就擬議工程委聘註冊土力工程師。此外，除非獲得豁免，根據《建築物條例》的規定，擬議住客會所須計算入總樓面面積；

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在申請地點進行任何新發展，須事先進行大規模的岩土工程勘察工作，該等勘察工作可能顯示，在申請地點進行所需工程時，須由具經驗的土力工程師高度參與涉及的岩土工程設計及監督工作；以及
- (i) 留意文件第 11 段所載區內人士的關注事宜，以及與區內人士聯絡，以盡可能解決有關事宜。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/228 為批給在劃為「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104約地段第3719號G分段
第9小分段餘段(部分)及第3719號G分段
第10小分段(部分)經營臨時食肆(酒樓)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/228號)

簡介和提問部分

100. 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；

[符展成先生於此時返回席上。]

(b) 為批給經營臨時食肆(酒樓)(先前申請編號A/YL-NSW/208)的規劃許可續期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(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，分別由一名元朗區議員、錦繡花園物業管理有限公司及一名個別人士提交。他們對交通及違例泊車、噪音污染、排污及衛生問題表示關注。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，認為有關臨時食肆可再予容忍三年。至於所接

獲的三份反對意見書，相關政府部門，包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北、食物環境衛生署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請地點內的酒樓沒有負面意見或不表反對。此外，環保署署長在過去三年亦無接獲針對申請地點的環境投訴。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，由二零一四年七月二十三日續期至二零一七年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十二日或之前)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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十二日或之前)提交停車位設計圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年四月二十二日或之前)按停車位設計圖設置停車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年四月二十二日或之前)提供擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

103. 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，申請地點可經由一條穿越政府土地及私人土地的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地段擁有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書編號 2568 的條款和條件，以把申請地點的違例情況納入規範(建屋牌照編號 3636 所涵蓋的地區除外)。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，由申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，消防裝置的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬議消防裝置的位置。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。」

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-NTM/301 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第2849號(部分)、第2915號(部分)、第2916號(部分)、第2917號(部分)、第2919號(部分)、第2920號(部分)、第2922號、第2923號、第2925號餘段(部分)、第2926號餘段、第2927號餘段、第2930號餘段、第2932號餘段、第2935號餘段、第2937號餘段、第2938號餘段、第2939號餘段、第2940號、第2941號、第2942號、第2943號(部分)、第2944號(部分)、第2945號、第2946號(部分)、第2951號(部分)、第2952號、第2953號餘段(部分)及第2972號(部分)和毗連政府土地臨時存放貨櫃，並闢設貨櫃車停車場連附屬維修工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-NTM/301號)

104. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。地政總署助理署長林嘉芬女士就此議項申報利益，因為她現與宏基公司有私人業務往來。由於林女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

105. 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) 為批給臨時存放貨櫃，並闢設貨櫃車停車場連附屬維修工場(先前申請編號 A/YL-NTM/262)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居在申請地點東北面約 90 米處)，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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，認為臨時存放貨櫃，並闢設貨櫃車停車場連附屬維修工場的用途可再予容忍三年。儘管環保署署長表示不支持這宗申請，當局在法定公眾查閱期內沒有接獲區內人士的反對，環保署署長在過去三年亦無接獲針對申請地點的環境投訴。為紓減對環境的潛在影響，建議施加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及堆疊貨櫃的高度。倘申請人未有履行該等規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，申請人須遵從「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的規定，以減低對鄰近易受影響用途可能造成的環境影響。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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，有效期為申請人所建議的三年，由二零

一四年六月七日至二零一七年六月六日止，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翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 除上文(a)項條件外，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期上午八時至十時，以及下午五時至十一時在申請地點進行作業；
- (c) 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的貨櫃的堆疊高度，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，在申請地點其他位置存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年九月六日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十二月六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年三月六日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十二月六日或之前)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(即在二零一五年三月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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，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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

108. 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涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局沒有批准擬議用途及／或佔用納入申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經一小塊政府土地直達古洞路，所涉政府土地位於「新界北部雨水排放系統改善計劃－B部分：新界元朗麒麟村雨水排放系統改善工程」的收地範圍內。元朗地政處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。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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，但不保證申請會獲批准。倘予批准，申請

人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並向有關的管理和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)的意見，申請地點位於北環線的影響範圍內。雖然當局仍在檢討興建擬議北環線的時間表和走線，但當動工興建該鐵路時，該等位於鐵路線範圍內的地方必須騰空；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須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滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須提供一套最新的照片記錄，以顯示已竣工的排水工程，並在經批准的排水圖上清楚標明。渠務署會根據該套照片，與申請人一同視察已竣工的排水工程。申請人須自費建造和保養所有擬議排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施獲得妥善保養。申請人亦須確保現時所有流徑妥為阻截和控制，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在的地區並沒有渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。申請人須就污水排放或處理的事宜取得環保署署長的同意。申請人須留意申請地點界線以外的擬議排水建議／工程，以確保申請地點日後排水暢順。申請人亦須就申請地點界線以外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點附近有一些細小的魚塘。從漁業角度而言，現有的通道、

水源和排水設施須予保留，亦應避免造成其他滋擾，以免影響附近一帶魚塘所經營的養魚活動。申請地點緊貼一條水道及茂密植被，申請人應在切實可行的範圍內採納良好的地盤施工方法，以防止地面徑流流入水道或破壞樹木；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，申請人必須承擔因受這項發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把文件 A-2a 圖所示的水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。倘因申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，消防裝置的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨倉、貨櫃及工場作臨時建築物)，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 32

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/178-2 擬對核准計劃(申請編號A/YL-NTM/178)
作出B類修訂—擬進行住宅發展並闢設附屬
康樂設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/178-2號)

109. 秘書報告，這宗申請由 Bonus Plus Ltd.提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。符展成先生由於現時與新鴻基公司及領賢公司有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與新鴻基公司有業務往來，因此亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎慧雯女士已經離席，並認為符展成先生涉及直接利益，因此他應就此議項暫離會議。

[符展成先生於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

110. 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) 申請擬對核准計劃(申請編號 A/YL-NTM/178)作出 B 類修訂的背景；
- (b) 擬對核准申請作出的 B 類修訂涉及：
- (i) 根據第 4 類修訂，把平均單位面積由「122 平方米至 174 平方米」改為「101 平方米至 210 平方米」(減少 21 平方米至增加 36 平方米或減少 17.2% 至增加 20.69%)；
 - (ii) 根據第 5 類修訂，輕微改變樓宇的布局；
 - (iii) 根據第 13 類修訂，把住戶私家車車位由 469 個增至 508 個(增加 39 個或增加 8.32%)；
 - (iv) 根據第 13 類修訂，提供 47 個電單車車位及兩個上落客貨車位，以及更改內街、緊急車輛通道及停車場的布局設計；
 - (v) 根據第 15 類修訂，把砍伐樹木的數目由 382 棵增至 420 棵(增加 38 棵或增加 9.95%)；

[曹榮平先生於此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並概述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，擬砍伐的樹木大部分是外地園林品種、常見果樹及自行播種的品種，而且外觀及健康狀況欠佳。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境備悉申請人會重新種植 892 棵樹作為補償，並認為該補償種植建議可予接受，因此對這宗申請不表反對。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提

交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

- (ii) 元朗民政事務專員已收集區內人士對這宗申請的意見，有關意見分別來自新田鄉鄉事委員會及米埔村村代表。新田鄉鄉事委員會表示，有區內居民對擬議發展提出反對意見，理由是擬議發展會影響附近村落的墓地及風水。此外，現時區內的基礎設施亦不足。區內道路如新潭路、青山公路及錦綉花園迴旋處已達飽和，並不足以應付新住宅發展。米埔村村代表反對擬對核准計劃作出修訂，因為有關的建築工程會產生大量沙塵，從而影響村民的健康及安全，以及影響該村的墓地及風水。基於元朗民政事務專員的上述意見，這宗申請不可視為獲相關政府部門接納，因此須提交小組委員會考慮；
- (iii) 其他相關政府部門對有關建築物設計及布局的修訂不表反對。運輸署署長對有關內街布局、停車位及上落客貨車位的提供的改變沒有意見。申請人亦已承諾把發展用地從北環線後移。從公共排水角度而言，渠務署總工程師／新界北對這宗申請沒有意見，並建議申請人把修訂所造成的有關改變納入日後提交的排水影響評估內；
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關評估的內容概述如下：
 - (i) 這宗申請涉及更改核准計劃，主要是為了遵從於二零一一年制定的「可持續建築設計指引」，亦即總綱發展藍圖於二零零六年獲批准之後。現行發展計劃採納了較具效益的道路設計，從而提供更多休憩用地和綠化地區，以遵從「可持續建築設計指引」的要

求。由於道路設計有所改變，擬議發展的樓宇布局亦須相應改變。在作出上述改變後，最高地積比率維持在 0.4 倍，與「綜合發展區」地帶的准許地積比率一致。根據「城市規劃委員會規劃指引對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(下稱「城規會規劃指引編號 36A」)，輕微增加實際建築物高度及減少地盤面積及住用總樓面面積均屬於 A 類修訂；

- (ii) 從自然保育及美化環境角度而言，增加砍伐樹木的數目可予接受，因為所涉樹木主要包括健康狀況欠佳的常見樹木品種及自行播種的野生品種樹木。申請人會重新種植 892 棵樹作為補償。相關政府部門對有關修訂不表反對或沒有意見。倘申請獲批准，他們所關注的事宜及要求，可通過施加規劃許可附帶條件而予以解決；
- (iii) 至於公眾所關注的事宜，先前核准申請(編號 A/YL-NTM/178)亦曾有人就墓地提出相若的關注事宜，而當局已就此施加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，有關藍圖須把「墓地界線、避開現有墳墓並重建通往墳墓的受影響通道」納入考慮範圍。就現行申請而言，申請人已修訂申請地點的界線，把現有墓地從有關範圍剔出。此外，至於區內人士對墓地的關注，可保留核准申請所建議的相同規劃許可附帶條件而予以解決。至於公眾對施工期間產生沙塵的關注，環境保護署署長對先前核准申請及對核准申請的現行擬議改變沒有負面意見。申請人須與區內人士進一步聯絡，以盡可能解決他們所關注的事宜。

111. 馮智文先生在回應一名委員查詢有關 A 類及 B 類修訂有何分別時說，根據城規會規劃指引編號 36A，獲城規會批給規劃許可的核准發展計劃，可根據《城市規劃條例》(下稱「條

例」)第 16A 條的條文作出修訂。城規會規劃指引編號 36A 訂明各類修訂及有關的申請程序和評審準則。有關修訂包括合共 20 個分類，涵蓋的範圍有總樓面面積、地盤面積、建築物高度、上蓋面積、用途組合，以及休憩用地、康樂設施及停車位的提供等。作出屬 A 類修訂的改變時無須再向城規會提交進一步的申請。若屬 B 類修訂，則須根據條例第 16A(2)條向城規會提出申請，並在獲得城規會批准後，才可作出有關修訂。根據條例第 2(5)(b)(i)條，城規會已授權規劃署署長及隸屬地區規劃處的規劃署副署長及助理署長考慮根據條例第 16A(2)條提出對發展計劃作出 B 類修訂的規劃申請。然而，不獲相關政府部門接納的 B 類修訂申請，或涉及由有關政府部門提出刪除先前建議的政府、機構或社區設施的 B 類修訂申請，仍需提交城規會考慮。

112. 一名委員表示，擬議修訂涉及增加停車位及砍伐樹木的數目，不能視作可持續發展。該名委員詢問這宗申請在哪方面可達致可持續發展。馮先生在回應時表示，屋宇署制訂了一套有關建築物間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152(下稱「作業備考 APP-152」)，以推廣優質及可持續建築環境。建築事務監督在審批新建築發展項目時，會考慮將有關項目已遵從作業備考 APP-152 所頒布的「可持續建築設計指引」(倘情況適用)，訂為豁免或不須計算環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備的總樓面面積及／或上蓋面積(總樓面面積寬免)的先決條件。核准計劃的現行修訂是為遵從「可持續建築設計指引」而作出的。馮智文先生在回應該名委員查詢有關「可持續建築設計指引」就修訂所採用的評審準則時解釋，現行發展計劃已採納「可持續建築設計指引」所訂明的建築物間距要求，即大型發展項目(面積逾兩公頃)內投影立面長度超過 60 米的建築物必須留有分隔空間，以獲建築事務監督授予總樓面面積寬免。此舉可改善空氣流通、提升行人區的環境質素，以及紓緩因屏風式「長型樓宇」所導致的熱島效應。秘書補充說，除建築物間距的要求外，不同地盤面積的新建築發展項目須在行人區、公用平台天台／平台／主天台、斜坡及護土構築物(倘適用)提供綠化面積，以符合最低綠化覆蓋率。高層發展與低層發展的建築物間距及綠化面積要求有所不同，建築事務監督會根據「可持續建築設計指引」審批每宗個案。秘書進一步解釋說，在有關申請於二零零六年獲批准後，當局

制訂了「可持續建築設計指引」，因此申請人須修訂發展計劃，以便獲批總樓面面積寬免。由於核准計劃所作的改變屬於B類修訂，因此這宗申請提交予城規會考慮。

113. 馮先生在回應一名委員的查詢時說，被砍伐樹木的補償比例為 1 : 1.15 (按樹幹圍合計數計算)。該名委員詢問擬議發展是否《環境影響評估條例》下的「指定工程項目」。主席澄清說，現行申請是根據《城市規劃條例》及城規會規劃指引編號 36A 作出的。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月十八日止；除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以及把墓地界線、避開現有墳墓、重建通往墳墓的受影響通道及下文(d)至(g)項條件納入考慮範圍，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交工程進度表，包括分期施工建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排水影響評估，並按評估結果落實紓緩水浸影響措施／設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 把申請地點從北環線鐵路專用範圍後移，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 提交並落實石湖圍路擬議路段，以及擬議通道及從新潭路前往申請地點的通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入總綱發展藍圖，並盡早把經修訂的藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合「可持續建築設計指引」的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，擬議換地尚在處理中。除擬議發展的建築物高度上限不得超過申請地點的地基平均水平線上 10.45 米外，申請地點的界線及現行發展計劃的主要發展參數，與擬議換地的基本條款顯然一致。元朗地政處對現行發展計劃的擬議建築物高度暫不表意見。待擬議換地獲落實執行後，申請人須於提交建築圖則階段，詳細審查擬議發展參數(包括總樓面面積、上蓋面積、建築物高度、停車位的提供及康樂設施等)。根據擬議換地的基本條款，租契草圖所示的「粉紅色間藍斜線範圍」被指定為非建築用地，須予剔出並在政府提出要求時歸還政府。地政總署尚在處理為展開擬議

發展而提出的換地申請，包括指定任何非建築用地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證換地會獲批給或能完成。倘換地申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能全權酌情附加的條款和條件，包括支付地價或行政費用等；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接新潭路的大部分現有通道。把連接新潭路的現有通道接達申請地點的落實情況須予改善，而有關情況必須符合路政署的要求；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，擬議住宅發展鄰近擬建的北環線，申請人應在此規劃階段進行鐵路噪音影響評估，以及提出紓緩措施建議(例如沿北環線的高架橋裝設隔音屏障、重新編排擬議發展的樓宇座向等)，以期日後不會出現無法克服的影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點毗鄰后海灣濕地緩衝區，而最新資料顯示，區內並無鋪設公共污水渠計劃，因此申請人在處理擬議發展所產生的污水時，必須遵從「不會引致后海灣的污染物增加」的原則；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須把修訂所造成的有關改變，納入下一輪提交的排水影響評估；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署在申請人重新提交建築圖則後，便會詳細審查有關圖則；以及
- (j) 留意文件第 9.1.12 段所載區內人士所關注的事宜，以及與區內人士聯絡，以盡可能解決有關事宜。」

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

[林嘉芬女士於此時暫離會議。]

屯門及元朗西區

議程項目 33

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/3 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村第 121 約地段第 533 號 C 分段(部分)、第 542 號(部分)、第 543 號餘段(部分)、第 544 號(部分)、第 1944 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TYST/3 號)

116. 秘書報告，這宗申請由揚威投資有限公司(新世界發展有限公司的附屬公司)提交。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與新世界發展有限公司有業務往來。小組委員會獲悉符展成先生已避席。

117. 秘書繼續報告，位於申請地點毗鄰的現有道教廟宇金蘭觀提交了一封請願信，對這宗申請表示強烈反對，理由是該現有廟宇符合現有「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並配合由規劃署及土木工程拓展署發表的《元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘查研究》所公布有關保留「政府、機構或社區」地帶規劃的長遠建議；申請地點應預留供發展社區設施；申請地點可作為金蘭觀與鄰近住宇發展項目之間的緩衝區；擬議將申請地點改劃作住宅發展會導致該區現有的基礎設施不勝負荷，亦會對通往金蘭觀的公眾通道造成影響；這宗涉及將政府

土地私有化的申請既不公平，也無充分理據；以及這宗申請會影響在該區進行被視為一種文化遺產的宗教活動。該請願信在會上呈交。由於申請人要求延期考慮這宗申請，秘書建議而委員亦同意秘書處按現行機制處理該封請願信。

118. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門及就這宗申請收到的公眾意見。這是申請人第一次要求延期。

119. 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。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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱榮光博士此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生、簡國治先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

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/896

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)及第 3187 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時建築機械配件門市連倉庫及工場、物流倉庫及物流車輛支援站，以及附屬地盤辦公室、保安室及員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/896 號)

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇柏先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[符展成先生此時返回席上。]

(b) 擬闢設的臨時建築機械配件門市連倉庫及工場、物流倉庫及物流車輛支援站，以及附屬地盤辦公室、保安室及員工食堂，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」)不支持申請，因為申請地點附近(最接近的民居距離約兩米)及沿路(屏廈路)有易受影響的用途。在二零一二年有一宗針對五金回收工場機械發出噪音的投訴證

明屬實，有關工場擁有人已被檢控及定罪，而投訴人亦撤回投訴；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對申請，理由是擬議用途及發展並不符合「綜合發展區」的規劃意向、有關申請或會影響土地供應、擬議用途一旦獲批准，通常會獲續期，以致難以把土地作更適合的發展用途，以及批准申請會為同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為關於闢設臨時建築機械配件門市連倉庫及工場、物流倉庫及物流車輛支援站，以及附屬地盤辦公室、保安室及員工食堂的用途，可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但申請人所建議的附屬工場活動只會在遠離附近易受影響用途的密封構築物內進行，而當局亦建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止在擬議工場以外的地方進行工場活動，以緩解可能對環境造成的影響。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。至於有公眾意見反對申請，當局在落實分區計劃大綱圖上相關地帶所指定的用途方面，目前仍未有已知的時間表，而且就這宗申請批給臨時許可，並不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。

121. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，至二零一七年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時三十分在申請地點進行夜間作業(物流車輛支援站除外)。在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上八時三十分在物流車輛支援站進行夜間作業；
- (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(工場範圍內除外)進行切割、拆卸、修理、熔化、壓縮及清洗活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (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等候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一四年七月四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證明書(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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月二十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月二十三日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)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；
- (p) 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)、(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；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 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。」

123. 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涉及有關發展的任何土地問題；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，在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經元朗地政處批准，不得搭建構築物。短期豁免書第 3242 號批准第 129 約地段第 3173 號 B 分段的私人土地，可作工場及存放機械和建築物料附屬用途和貯物附屬用途。當局已就第 129 約地段第 3174 號餘段批出建屋牌照第 372 號，興建一幢三層高的新界豁免管制屋宇，以作非工業用途。當局沒有就擬議用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地(約 2.8 平方米，有待核實)批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。元朗地政專員不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘申請獲批准，相關地段擁有人須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構造物，或把申請地點上的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把屬於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，其中包括繳付地價或費用等；
- (c) 遵照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迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須為申請地點的通道提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／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，在南面邊界的樹木因樹冠及頂部被削，以致健康狀況變得普通至差劣，故須補種新樹以作代替。

另須注意，在植樹區的棄置物件或會影響現有樹木的健康狀況；

- (g) 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處長審批。消防處會待收到正式提交的平面圖後，才制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設置消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，則須提出理據，予消防處處長考慮批准；以及
- (h) 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，而屋宇署不宜就該等構築物是否適合作與申請相關的用途提出意見。根據《建築物條例》，任何未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作為臨時構築物的辦公室及開放式棚架)，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。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構築物，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設從街道通往申請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/898 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)和第 3314 號(部分)關設臨時物流中心及附屬輪胎維修工場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/898 號)

簡介和提問部分

124. 署理高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時物流中心及附屬輪胎維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(最近的民居與申請地點相距約 65 米)及沿通道(屏廈路)一帶有易受影響的用途，預期環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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 段所作的評估，規劃署認為該擬議臨時物流中心及附屬輪胎維修工場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年亦無收到環境方面的投訴。為了紓減對

環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及禁止工場活動。若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，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，申請人亦要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近環境可能造成的影響。

[林嘉芬女士此時返回席上。]

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一七年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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) 在規劃許可有效期內的任何時間，除輪胎維修外，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、維修、壓縮、拆除包裝、重新包裝、維修車輛及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持狀況良好；
- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內現有的樹木，使之時刻保持狀況良好；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

127. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關的發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關的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，申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂明，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。地政總署已收到並正在處理申請地點的短期豁免書申請，有關申請是要把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，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。申請地點緊連屏廈路。地政總署不會為所涉的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，在申請地點內必須有足夠的車輛轉動空間；
- (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最新制訂的標準圖則 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)所載的規定，在一條位於屏廈路附近的道路建造車輛進出通道。申請人須提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (f) 申請人須遵從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》，以盡量減少對環境的潛在影響；

- (g) 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，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須把有效的消防證明書(FS251)提交消防處批准。此外，申請人倘擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，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
- (h) 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(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。若擬進行任何新的建築工程(包括搭建貨倉、地盤辦公室及輪胎維修工場等作臨時建築物)，必須事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。此外，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進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生出席會議，解答委員的提問。趙先生此時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/281 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍
第 130 約地段第 1506 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/281 號)

128. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人第一次要求延期。

129. 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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 37

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/407C 號)

130. 秘書報告，這宗申請由必衝投資有限公司(新鴻基地產發展有限公司的附屬公司)提交，申請人的顧問為英環香港有限公

司及弘達交通顧問有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新鴻基地產發展有限公司、英環香港有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎慧雯女士已經離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符展成先生沒有參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上，但不應參與討論。

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月八日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關的政府部門有時間審閱他在二零一四年三月提交的進一步資料，並給他時間準備進一步資料，回應相關政府部門及公眾人士的意見。這是申請人第四次要求延期。自小組委員會同意上一次的延期要求後，申請人於二零一四年三月二十六日提交了進一步的資料，當中包括對部門意見的回應、經修訂的電腦合成照片、經修訂的環境評估報告及經修訂的污水流量詳細計算資料。

132. 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，由於這已是第四次延期，小組委員會亦已給其共八個月時間準備所要提交的進一步資料，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/446 為批給在劃為「康樂」地帶的屏山第 126 約地段第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 209(部分)及第 214 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料用途的

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-PS/446 號)

簡介和提問部分

133. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料用途的規劃許可(先前編號 A/YL-PS/346 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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放建築材料用途可再予容忍三年。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)二零一一年至二零一四年三月並沒有收到有關申請地點影響環境的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。施加相關規劃許可附帶條件，可處理有關交通、排水、景觀、消防和供水方面的技術問題。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

的規劃許可屬臨時性質，有效期由二零一四年六月四日起計，再次限為三年，至二零一七年六月三日，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九時在申請地點作業；
- (b) 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洗車、修車、拆件及工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的所有時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的輕型貨車可在申請地點停泊／進入申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (g) 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倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，時刻把申請地點內受影響水管的中心線起計的 1.5 米範圍內的地方劃為水務專用範圍；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年九月三日或之前)，提交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；

- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年七月四日或之前)，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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年三月三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十二月三日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年三月三日或之前)，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；
- (p) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十二月三日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(h)或(i)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(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。」

136. 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涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的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。申請地點內的地段不會搭建任何構築物。當局未有批准該擬議用途／或就佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可經政府土地和其他私人地段通往天慈路。地政總署不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。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，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 遵行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》，以盡量減低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，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路。通往申請地點的區內路徑並非運輸署的管轄範圍，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並據此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，須就天華路前往申請地點的建議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與天華路的任何通道；
- (g) 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，申請人須把附有擬議消防裝置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，平面圖亦須清楚標示擬裝設的消防裝置的位置。申請人必須遵從「露天貯存用地良好作業指引」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI)。申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。倘申請人擬申請豁免設置若干消防處規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。申請人須留意，倘擬議構築物必須符合《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，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。在水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或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所有其他水務設施。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。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/447

擬在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「道路」地帶的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 2328 號餘段、第 2328 號 B 分段餘段、第 2340 號餘段、第 2340 號 A 分段第 1 小分段、第 2340 號 A 分段第 2 小分段、第 2340 號 A 分段第 3 小分段、第 2340 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 5 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 6 小分段、第 2340 號 A 分段餘段、第 2341 號、第 2342 號 A 分段、第 2342 號 B 分段第 1 小分段、第 2342 號 B 分段餘段、第 2342 號 C 分段餘段、第 2342 號 D 分段餘段、第 2343 號 A 分段第 1 小分段、第 2343 號 A 分段餘段、第 2343 號 B 分段餘段及第 2350 號和毗連政府土地進行商住發展計劃(分層住宅、食肆、商店及服務行業)，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/447 號)

137. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司是申請人的顧問。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎慧雯女士已經離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符展成先生沒有參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

138. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應規劃署的意見。這是申請人第一次要求延期。

139. 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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/321 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第117約地段第1184號A分段第4小分段(部分)、
第1184號A分段餘段(部分)、第1186號(部分)、
第1187號F分段(部分)、第1187號J分段、
第1187號K分段、第1187號L分段、第1187號M
分段、第1187號N分段、第1187號餘段(部分)、
第1200號餘段(部分)、第1298號餘段(部分)、
第2146號和毗連政府土地
經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/321A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)在過去十二個月內收到三宗關於不適當排放廢水的投訴；

- (d) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到 10 份分別來自十八鄉鄉事委員會主席、十八鄉區居民協會、新界倉庫及物流業經營者聯會、村代表及市民的公眾意見書。其中四名提意見人反對這宗申請，主要的理由是(i)先前的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；(ii)對村民／訪客有潛在危險；(iii)在申請地點違例經營食肆；以及(iv)佔用政府土地。另外的六份公眾意見書則支持這宗申請，理由是擬議的食肆可提供飲食服務和舉辦節慶活動的場地，並可保留鄉村式發展的鄉郊特色。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 段所作的評估，規劃署認為該臨時食肆可予容忍三年。雖然食環署署長在過去一年曾收到三宗有關不適當排放廢水的投訴，但這些投訴證明並不成立，而據食環署的跟進視察所見，申請地點的情況已經改善。至於該四份反對這宗申請的公眾意見書，規劃署建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行這些條件的進度。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面意見。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，至二零一七年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至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，不得有車輛停泊／排隊至公共道路或以倒車方式在公共道路行駛；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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(即在二零一四年八月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (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)或(b)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。」

143. 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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請地點的情況及申請人履行這些條件的進度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再次遭撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 申請人須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；
- (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，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局不曾就擬議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地給予許可。有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事項納入規範。此外，申請人須把政府土地那部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式的許可。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，會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。元朗地政處曾發出修訂租約(編號 MT / LM324)，准許在第 117 約地段第 1186 號搭建構築物作農業用途。改變修訂租約訂明的用途將違反該修訂租約的條款。此外，申請地點緊連大棠山道，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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內亦須有足夠空間讓車輛迴轉；

- (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和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與大棠山道的通道；
- (g) 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》，並遵守《水污染管制條例》的規定；
- (h) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，雖然這宗申請所涉處所的一部分(即第 117 約地段第 2146 號)現時由食環署簽發的有效食物業牌照所涵蓋，但倘在申請地點的其餘部分經營食物業，必須取得食環署署長簽發的有效食物業牌照。申請人亦須避免產生環境滋擾，影響市民；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，亦建議申請人沿申請地點東面的地下或固定花槽植樹，加強遮隔和綠化效果。所有現有的樹木須妥善護理，包括栽種新樹以取代枯樹(如有者)；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北就排水設計圖(文件的繪圖 A-4)提出的意見，在大棠山道的沙井編號 SMH1031163 擬議裝置 525 毫米的喉管的內底水平須在排水設計圖上顯示。倘該臨時食肆關閉並把擬議裝置 525 毫米的喉管移走後，須把該沙井恢復原狀。申請人須就大棠山道的現有沙井編號 SMH1031163 的擬議接駁工程向該署申請技術審核；
- (k) 留意消防處處長的意見，以這項發展建議的設計／性質，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處所指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。但須提醒申請人，倘擬建構築物

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；

- (1) 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，不得指定作這宗申請提出的任何用途。若擬在申請地點範圍內的已批租土地進行任何新的建築工程(包括貨櫃／開放式屋棚這些臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《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。倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點任何擬作該用途的現有構築物必須符合建築物安全和發牌當局可能施加的其他相關規定。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的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (m) 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，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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/330 在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1589 號(部分)、第 1592 號、第 1596 號(部分)、第 1597 號、第 1598 號、第 1600 號 A 分段(部分)及第 1600 號 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/330 號)

簡介和提問部分

144. 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) 擬設的臨時娛樂場所(野戰場地)(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，因為在申請地點 100 米範圍以內有兩幢民居。此外，據知擬議用途涉及人們的叫喊聲和槍械射擊，亦有可能使用擴音系統，會對易受噪音影響的地方造成噪音滋擾。從美化環境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為「綠化地帶」的現有景觀特色和資源出現顯著變化和受到干擾。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵把「綠化地帶」用作更多與之不相配的用途，導致該區景觀的質素進一步下降。

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到五份分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、大棠關注組及公眾人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是：(i)擬設的野戰場地不符合「綠化地帶」的規劃意向，又不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，而且與附近的環境互不協調；(ii)為同類的申請立下不良先例；(iii)會帶來噪音滋擾及對交通、視覺／景觀、排水及生態造成影響，並對訪客構成危險；(iv)未有履行先前的規劃許可所訂明的附帶條件；及(v)會影響該區的風水。一些提意見人認為應把野戰活動限於「康樂」地帶進行。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段所作的評估，規劃署認為該臨時娛樂場所(野戰場地)可予容忍一年。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但自先前就編號A/YL-TT/262的申請批予規劃許可後，位於申請地點的「綠化地帶」部分已鋪設路面，並用以裝設輔助設施。此外，申請人承諾不會清除申請地點的樹木；建議在申請地點種植更多樹木；野戰活動只限在申請地點西部範圍內進行，該處設有防護圍欄。東部周邊一帶會搭建圍欄，保護現有景觀，防止有關活動在「綠化地帶」內進一步擴散。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有收到環境方面的投訴，因此預期有關發展不會對附近地區的環境造成很大影響。為解決環境和景觀可能會受影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，一如申請人所建議，限制營業時間，禁止在申請地點範圍外進行野戰活動，不許使用擴音系統，以及規定在申請地點安裝防護圍欄。此外，亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，禁止車輛在公共道路上輪候或倒車，要求提交並落實保護樹木及美化環境建議，以及亦須提交消防裝置建議。由於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，而該野戰場地的作業引起公眾關注，因此建議批給有效期較短的一年規劃許可，而不是申請人要求的三年許可，以

密切監察申請地點及其附近地區的情況。為了盡量減少對附近環境的潛在影響，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行這些條件的情況。至於公眾的意見，上文已作有關方面的評估。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 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)，至二零一五年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點範圍外進行野戰活動；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間，不得使用擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間，禁止車輛在公共道路上輪候或倒車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，在申請地點(即東部和西部)安裝防護圍欄和指示網，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

147. 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) 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，元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。第117約地段第1589號的部分範圍已有編號MT/LM 6757的許可證涵蓋，申請人可於其上搭建農用構築物。更改上述許可證所訂明的用途將違反該許可證的條款。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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分政府土地前取得正式的許可。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。往來申請地點與大棠山道，須穿越露天政府土地及其他私人地段上的一條長長的非正式路徑。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；
- (e) 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。此外，申請人須向地政監督查核由大棠山道前往申請地點的通道／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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與大棠山道的任何通道；
- (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》的規定，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交一份最新的樹木調查，顯示申請地點內的現有樹木的資料和狀況，並須註明擬種植樹木的尺寸；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人須把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任何次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預料有需要設置消防裝置。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，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置消防署規定的消防裝置，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，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，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在已批租土地上進行任何新的建築工程(包括貨櫃及開放式屋棚)，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定申請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及架空電纜準線位置圖(如適用的話)，以確定申請地點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有關的位置圖，若申請地點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。倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，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)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 42

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/599-7 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限——
在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗
唐人新村第 121 約地段第 555 號餘段
闢設臨時宗教機構(簷篷作聚會用途)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/599-7 號)

簡介和提問部分

148. 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) 建議延長履行申請編號 A/YL-TYST/599 的規劃許可附帶條件「(g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前), 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(其後六次延期共 21 個月至二零一四年五月十日)」和「(h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前), 設置滅火水源及消防裝置, 而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求(其後五次延期共 21 個月至二零一四年五月十日)」的期限至二零一四年八月十日(自上次延長期限許可批出後再延期三個月), 以闢設已批出許可的臨時宗教機構(簷篷作聚會用途)(為期三年);
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見; 以及

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估, 規劃署不支持這宗申請。對上一宗涉及有關發展的獲批准申請(編號 A/YL-TYST/543)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可。為了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度, 這次許可設定較短的履行附帶條件期限。申請地點已用作臨時宗教機構(簷篷作聚會用途)。履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項的期限已分別延期六次及五次共 21 個月。申請人沒有提供任何資料, 證明自上次延長期限許可(編號 A/YL-TYST/599-6)批出後取得的進展及為解決政府部門關注的問題而採取的補救行動, 也沒有提供理據支持再延長期限。雖然消防處處長不反對這宗延長期限申請, 但規劃署認為自上次延長期限許可批出後, 申請人並無盡力履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項, 確保及時在申請地點設置消防裝置, 以減低潛在火警風險。申請人遲交這宗延長期限申請, 因此履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項的期限已在處理這宗申請期間屆滿。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會同意未能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行條件(g)及(h)項的期限已於二零一四年五月十日屆滿，這宗申請的規劃許可亦已停止生效，並於同日撤銷。由於有關的規劃許可在小組委員會作出考慮時已不存在，小組委員會未能考慮這宗第 16A 條申請。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/679 在劃為「未決定用途」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 2357 號 B 分段餘段及第 2358 號餘段臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，並闢設附屬汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/679 號)

簡介和提問部分

151. 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) 擬臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，並闢設附屬汽車維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的南面及附近一帶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 12 段所作的評估，規劃署認為擬臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，並闢設附屬汽車維修工場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但只要如申請人所建議，在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止使用超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)及在申請地點進行工場活動(在貨櫃 C 內進行修車活動除外)，以及要求就申請地點存放的沙和碎石採取塵埃抑制措施，便可解決環保署署長擔心附近地區的環境可能會受到滋擾的問題。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展項目採取執管行動。此外，申請人須採用《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，以減低可能造成的影響，並時刻保持申請地點整潔。施加相關的規劃許可附帶條件，可處理政府部門所關注的其他技術問題。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月二十三日，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，不得於晚上九時至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，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)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車、洗車、拆件或其他工場活動(在貨櫃 C 內進行修車活動除外)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，就申請地點存放的沙和碎石採取塵埃抑制措施；
- (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進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十三日或之前)，提交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(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年七月四日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年二月二十三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

154. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途和構築物。申請人須立即採取行動，終止這些發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (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，當局沒有批准搭建所指的構築物，包括用作貯物、辦公室、避雨

亭和廁所的經改裝的貨櫃及開放式屋棚。地段第 2357 號 B 分段餘段為短期豁免書第 3208 號所涵蓋，該豁免書容許把有關土地作附屬汽車維修工場用途。倘這宗申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證地政總署會予批准。倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點可從公庵路經一條在政府土地上的非正式鄉村路徑到達。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (e) 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。申請人須向地政監督查核從公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並據此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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (g) 遵行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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的「保護樹木及美化環境計劃」(文件的繪圖 A-4)所顯示的現有樹木數目及位置，與二零一二年五月三十一日實地視察所見申請地點的實際情況不符。此外，申請地點似乎仍有空間栽種更多樹木；
- (i) 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，申請人須把附有擬議消防裝置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，平面圖亦須清楚標示擬裝設的消防裝置的位置。申請人必須遵從有關露天貯物的良好作業指引(夾附於文件的附錄 V)。倘申請人擬申請豁免設置若干消防處規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。然而，倘擬議構築物必須符合《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，便會制定詳細的消防安全規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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》，乃屬違例建築物，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(包括作為臨時建築物的貨櫃及開放式屋棚)，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。此外，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。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，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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
- (k) 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(及架空電纜走線圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點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相關繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：若申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理

想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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》。申請人亦應留意，沿元朗公路有一條高壓煤氣輸送管。項目倡議者必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調，以了解擬議施工範圍附近的現有及已計劃裝設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置；發展項目的設計及建築期間如需進行任何挖掘工程，更要知悉最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。項目倡議者亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/680 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 119 約地段第 334 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/680 號)

155. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以跟進政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

156. 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有兩個月

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

AYL/201 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗東頭德業街
(元朗市地段第528號)興建分層樓宇(住宅發展)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL/201A號)

157. 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 Trioland Ltd 提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)擔任申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 一 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來

- 黎慧雯女士 一 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來

- 黃仕進教授 一 是香港大學交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助該研究所的一些活動；他目前與艾奕康公司亦有業務往來

158. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席，另外，又認為符展成先生涉及直接利益，故須就此議項暫時離席。委員亦備悉黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，故同意他可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

159. 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) 擬建的分層樓宇(住宅發展)；
- (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不表反對或沒有意見。元朗民政事務專員表示，區內居民和元朗區議員極可能會反對這宗申請，因為有關發展或會使建築物布局更擠迫，區內人口增加也會使交通、教育及醫療基礎設施負荷過重，並對環境和空氣流通造成一連串影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 55 份公眾意見書，分別由元朗區議員、寶威大廈業主委員會、村代表和公眾人士提交，當中 25 份反對這宗申請，30 份對這宗申請表示關注。他們表示關注及／或反對的理由是擬議的發展對環境、交通、城市設計、空氣質素和通風、消防安全、排污、洪氾、定量風險和風水等各方面都會有負面影響，也會有工業／住宅為鄰的問題，而且附近一帶的配套設施不足以應付湧入的人口。他們建議應按 3 倍的地積比率進行擬議的發展，而平台層則應設於地下，也應設立機制監察樓宇設計。他們又認為，東頭工業區現時仍有活躍的工業活動，故應保留作工業用途。一名元朗區議員提議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人把申請地點北面那條未命名的路闢作雙程雙線分隔車路，而寶威大廈業主委員會亦提議闢設行人過路處，以應付增加的交通量；
- (e) 元朗民政事務專員收到兩份意見書，由西邊圍、南邊圍及山貝村的村代表提交，他們主要從土地用途是否協調、城市設計和交通三方面提出理據，反對

這宗申請。城市規劃委員會亦收到這兩份意見書，並認為是有效的公眾意見；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。關於公眾的意見，所諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請都沒有負面意見／不表反對，而風水則並非小組委員會要考慮的規劃因素。至於有公眾意見提議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人關設雙程雙線分隔車路和行人過路處，運輸署署長認為，交通影響評估的結果顯示，進行有關的發展後，區內道路網的交通量仍在負荷範圍內。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 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五月二十三日止；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) 如申請人在噪音影響評估報告所建議，設計並落實紓減環境影響措施，而藍圖和措施及其落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，提交土地污染評估和廢物管理計劃，評估及計劃須令環境保護署署長或城規會滿意，才可展開地盤平整工程；
- (c) 提交並落實園景設計總圖，而總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並落實該份評估提出的排水建議，而評估及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設計並闢設車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

162. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲得批准，並不表示申請人為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率和總樓面面積寬免的建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署，取得所需的許可。倘建議的建築設計元素和總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准／批給許可，以致須大幅修訂現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須顧及賣地條件的限制，並須符合其他相關的批地條件，例如規限在有關地段美化環境和設置泊車位方面的條件；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡量進行綠化，尤其在地面種樹和灌木，以改善擬議發展項目的景觀和視覺美化效果；
- (d) 留意消防處處長的意見，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。有關緊急車輛通道的安排，則須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘要在發展期內改變已披露的設計規範，或因申請地點的情況嚴重影響排水影響評估報告的有效程度，則申請人須檢討／修訂有關的報告，並提交渠務署，讓該署提供意見。申請人須按協定的報告，在原地落實設置排水設施。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。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。倘要在有關地段的範圍外進行工程，申請人事先須徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關的土地業權人同意，才可展開工程；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「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在申請地點進行的發展。擬建的會所須符合備考訂明的所有豁免準則，才可獲豁免計入總樓面面積，而單車停放處，倘不獲豁免，便須計入總樓面面積。申請人亦須提出理由，說明入口電梯大堂／地面一層的康樂設施的樓底為何要那麼高。他表示現時不會根據《建築物(規劃)條例》第 23(3)(a)條提出意見，到申請人提交建築圖則的階段才會給予詳細意見。此外，基於政府致力推廣藉建築設計來締造優質及可持續的建築環境，為配合此項政策，有關的發展項目應盡量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；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須遵從並落實經修訂的定量風險評估所訂明的建議，包括盡量減少朝向石油氣加氣站的窗口面積，使用夾層玻璃窗，並為日後入住擬議發展項目的居民進行定期演習；以及
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞，因此，須作全面的岩土工程勘察。另外，在申請地點進行所需的工程時，須有富經驗的土力工程師參與設計及監督土力方面的作業。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/204 擬在劃為「綠化地帶」的元朗蔡屋村第 115 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/204 號)

163. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門及公眾人士的意見。這是申請人第一次要求延期。

164. 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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。何女士此時離席。]

議程項目 47

其他事項

165. 主席表示，這是秘書在退休前出席的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。主席建議而各委員亦贊成向黃婉霜女士致謝，感謝她過去對城市規劃委員會(下稱「城規會」)工作的貢獻。

166. 主席指出，當局建議委任黃婉霜女士為城規會秘書處的特別顧問，協助及代表城規會處理司法覆核個案。委員同意此項建議。

167. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。