

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年一月十六日下午二時三十分舉行的
第 526 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

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

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)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李美辰女士

陳建強醫生

雷賢達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年一月二日
第 525 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」)二零一五年一月二日第 525 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/3

申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把位於長洲長洲約地段第 4 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/3C 號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授(副主席) — 為奧雅納公司的交通顧問

符展成先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來

邱榮光博士

— 在長洲參與經營一間教育中心

4. 委員備悉邱榮光博士尚未到席。委員亦備悉黃仕進教授及符展成先生沒有參與這宗申請，故同意他們可以留在席上。

[鄧建輝先生此時到席。]

5. 秘書報告，在城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出有關文件後，申請人於二零一五年一月十三日致函城規會，要求城規會延期三個月才考慮這宗申請。申請人的信件已提交席上，供委員考慮。委員備悉小組委員會已先後按申請人的要求把這宗申請延期三次。小組委員會在二零一四年七月二十五日的會議上考慮申請人提出的第三次延期要求時，鑑於那是第三次延期，而且前後已批准延期合共六個月，所以同意不會批准再延期。隨後，城規會秘書於二零一四年八月八日發信告知申請人有關決定。小組委員會可考慮應否邀請申請人到席上，向委員解釋四度要求延期的理由。倘小組委員會認為沒有理由支持延期，可按計劃對這宗申請作出考慮。委員決定邀請申請人闡釋要求再延期考慮這宗申請的理由。

簡介和提問部分

6. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 鍾文傑先生 | — 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 何月恒先生 | — 香港警務處長洲分區助理指揮官(行動及刑事) |
| 侯穎欣女士 | — 香港警務處長洲分區行動支援小隊 |
| 陳永燊先生 |] 申請人的代表 |
| 張一良先生 |] |
| 黃國光先生 |] |

楊詠珊女士]
梁銘茵女士]
黃楚婷女士]
張麗容女士]
梁永泰先生]
黃雪欣女士]
關維信先生]
黃永光先生]
黃超權先生]
黃紹湛先生]
黃釗得先生]
黃環良先生]
黃保松先生]

7. 主席表示歡迎上述各人到席，並邀請申請人的代表闡釋申請再延期的理由。

8. 楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 前幾次提出延期要求是要讓申請人準備進一步資料（包括技術評估報告），回應有關政府部門的意見；
- (b) 申請人最初於二零一四年七月收到海事處處長的意見，要求提供海事影響評估的進一步資料。不過，申請人到二零一五年一月九日才收到海事處處長對海事影響評估的意見，要求提供清明節及重陽節海上交通數據的進一步資料。由於二零一五年四月五日才是清明節，申請人不可能在會議前進行所需的海上交通評估；
- (c) 選擇在清明節掃墓的市民比重陽節多，所以申請人提供清明節的數據應該足以符合海事處處長的要求，而不會要求再延期至重陽節。倘小組委員會同意再延期三個月才就這宗申請作出決定，申請人可於二零一五年四月五日進行調查，並擬備評估報告供海事處處長考慮；以及

- (d) 如未能提供進一步資料，海事處處長就無法評估海上交通情況，小組委員會也不會有足夠資料評估及處理這宗規劃申請。

9. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，規劃署又沒有補充，而委員亦沒有提問，主席多謝申請人的代表作出闡釋，並告知他們，小組委員會將會在他們離席後就延期要求作出決定。政府的代表及申請人的代表此時離席。

[袁家達先生此時到席。]

商議部分

10. 秘書回應一名委員的問題，表示申請人於二零一四年七月要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應各政府部門(特別是海事處處長)的意見。秘書進一步指出，靈灰安置用途極受公眾關注，在這宗申請的法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，當局共收到 5 565 份意見書，其中 4 273 份表示反對這宗申請。表示反對的意見投訴這宗申請多次延期及進行諮詢，對公眾造成滋擾之餘，亦浪費政府資源。秘書表示考慮延期作出決定的要求時，小組委員會所採取的一般原則，是考慮申請人提出的延期理據是否符合城規會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的準則，即不可建議把日期無限期押後，以及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。

11. 秘書回應一名委員的提問時解釋說，在申請人提交申請後，當局所收到的政府部門意見都會轉交申請人，讓其回應各政府部門提出的問題。此外，有關文件(收錄了所有政府部門的意見)會在小組委員會會議前七天發送予申請人。

12. 一名委員詢問申請人何時向海事處提交海事影響評估報告，以及能否根據過往的趨勢及數據作出評估。秘書表示，自第三次延期以來，申請人已對政府部門的意見作出回應，包括於二零一四年九月二十五日提交主要海事設施的初步檢討報告，以及最新的樹木補償計劃、樹木保留與移除計劃和園景設計總圖；於二零一四年十月二十九日提交擬議包船服務上落客點的初步評估

報告；以及於二零一四年十二月十日提交最新的人潮控制及管理計劃和對政府部門意見的回應。

[邱榮光博士此時到席。]

13. 主席詢問這是否海事處處長首次要求申請人評估清明節及重陽節期間的累積交通影響。秘書表示或可要求申請人確認此點。一名委員表示必須確認這是否申請人首次收到海事處處長這樣的要求，若然，便應批准這次延期要求，因為要求延期的時間並非無限期，理據亦合理，而且其他所涉各方的利益不會受影響。如沒有進一步資料，小組委員會將無法充分考慮這宗申請的海上交通問題，而小組委員會就這宗申請作出的決定亦可能會受到質疑。

14. 副主席表示贊同，認為應給予申請人時間進行調查，以符合海事處處長的要求。一名委員表示可按申請人的建議，延期至清明節後才就這宗申請作出決定。經討論後，委員決定邀請申請人返回席上，以確定這是否海事處處長首次提出有關要求。

簡介和提問部分

15. 政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上。

16. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應主席的提問，確認這是海事處處長首次要求申請人評估清明節及重陽節期間的累積交通影響。

17. 基於上述所得資料，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，小組委員會已給其三個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第四次延期，而且前後已批准延期合共九個月，所以小組委員會不會批准再延期。

18. 主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/ST/26

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》，建議修訂圖則的《註釋》，把「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」納為「其他指定用途(美化市容地帶)」第一欄的准許用途，而所涉地點位於沙田排頭街 1 號沙田市地段第 311 號東面部分

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/26A 號)

19. 秘書報告說，領賢規劃顧問有限公司、傲林國際有限公司和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中三家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與領賢規劃顧問有限公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與傲林國際有限公司和艾奕康公司有業務往來 |

20. 委員備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意以上委員可留在席上。

21. 秘書報告說，申請人於二零一五年一月八日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，以便有時間與相關的部門(包括運

輸署和規劃署)會面，解決尚待處理的問題。這是申請人第二次要求延期。

22. 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。若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。由於這宗申請已第二次延期，而且小組委員會已給其合共三個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/ST/29 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》，把位於沙田排頭村 97 號第 185 約地段第 12 號餘段(部分)及第 13 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」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/ST/29 號)

23. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與英環公司有業務往來。委員備悉符先生沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年一月十六日的信已提交席上，信中提出一些關於人羣控制措施的建議，並有 28 名村民簽署表示支持這宗申請。

簡介和提問部分

25. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

梁業鴻先生
溫霆鈞先生
林澤仁先生
鍾秀蕙女士
釋常正先生
盧福成先生
尹利紅女士

26. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生向委員簡介這宗申請的背景。曾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) 申請人建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，藉以把現有約 2 407 個龕位的靈灰安置所用途納入規範。申請地點有五幢構築物，總樓面面積約 822 平方米，包括一幢樓面面積約 53 平方米用作靈灰安置所的構築物。該等構築物的高度由 3.34 米至 7.7 米(一至兩層)不等。「靈灰安置所」屬擬議的「政府、機構或社區」地帶內的第二欄用途，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請人為支持其申請所提出的理據詳載於文件第 2 段；

背景

- (b) 申請地點是同一申請人先前提交的申請(編號 Y/ST/24)所涉範圍的一部分。該宗申請要求把申請地點及附近的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，供慧泉寺作宗教機構及靈灰安置所用途。該宗申請於二零一三年遭小組委員會拒絕，理由包括(a)劃設「鄉村式發展」地帶是恰當的。若要發展宗教機構，可透過第 16 條提出申請供城規會考慮；(b)申請人未能證明有關發展對周邊地區的交通、環境、排水及排污不會有不良影響；以及(c)批准有關申請會立下不良先例；

- (c) 曾有一宗同類申請(編號 Y/ST/13)涉及申請地點西北面紫霞台上坡位置的一棟現有的靈灰安置所。小組委員會於二零一二年同意有關申請的部分內容，不過，申請人其後提出有關紫霞台作靈灰安置所用途的第 16 條申請(編號 A/ST/816)於二零一四年經城規會覆核後駁回，理由是申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長現階段未能支持這宗申請，因為申請人未有提供足夠資料(包括詳細的交通數據／評估；有關發展對節日期間的行人流量及區內道路網所帶來的累積影響；以及就適當的交通／行人安排提供所需的改善措施／建議及交通管理計劃)以支持其申請。批准這宗申請或會立下不良先例，令靈灰安置所用途擴散，令區內整體的交通情況轉差；
- (e) 警務處處長關注到公眾安全問題，特別是上山的行人徑沿路的情況。不過，改善行人徑涉及私人土地及大型工程，目前看來並不可行；

公眾意見

- (f) 在法定公布期的首三個星期內，共收到六份公眾意見書。沙田鄉事委員會主席提交的意見書表示支持這宗申請，因為申請人屬非牟利機構，有關的靈灰安置所不會售予公眾，而且該項發展一直存在。技術評估證明，有關發展不會造成不良影響，而且符合《私營骨灰龕條例草案》的規定。其餘五份意見書分別由兩名區內村民及三名公眾人士提交，他們均反對這宗申請，理由主要包括發展村屋的土地有限；改劃建議會鼓勵靈灰安置所的發展增加，令接連申請地點的通道及緊急車輛通道不勝負荷，並會造成空氣及水污染的問題；有關的靈灰安置所非法營運，政府不應容忍；以及有關的靈灰龕位可供出售；

- (g) 沙田民政事務專員表示，附近的區內人士非常關注靈灰安置所對環境滋擾、行人人流增加及對區內交通網絡有不良影響的問題；以及

規劃署的意見

- (h) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估的要點如下：
- (i) 申請地點完全位於四條認可鄉村的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內並無足夠的土地應付發展村屋的需求；
 - (ii) 申請地點所處的地方大致在山谷上坡的地方，該處共有 15 個附設靈灰安置所的宗教機構。除寶福山外，其餘所有靈灰安置所(包括有關發展)均沒有車路可達，只能經上山的狹窄行人徑接達；
 - (iii) 申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的交通造成不良影響。申請人未有評估有關發展對行人流量及區內道路網所造成的累積影響，或就有關發展提出令人接受的改善措施、泊車和上落客貨設施的建議。此外，建議的另一條行人路線並不直接，申請人很難確保訪客／行人會使用該路線。運輸署署長不支持這宗申請；以及
 - (iv) 附近的區內人士對靈灰安置所造成的不良影響深表關注。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的交通及環境狀況轉差。

27. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。梁業鴻先生及林澤仁先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 關於對先前涉及宗教機構用途的申請(Y/ST/24)所提出的拒絕理由(a)項，現在這宗申請已把該現有的寺院剔出申請地點的範圍，這可讓城規會對靈灰安置所設施作出管制。為回應拒絕理由(b)項，已進行有關環境、排水、排污及交通方面的評估。前三項評估證明有關建議對環境、排水及排污沒有影響。大部分相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見。至於交通方面，唯一憂慮的是清明及重陽時節對交通的影響；
- (b) 由於靈灰安置所的用途需求甚殷，公眾對推出發牌制度以加強規管私營骨灰龕的經營大表支持。有關建議亦符合規管現有私營骨灰龕的《私營骨灰龕條例草案》的規定。此外，申請地點並不適合發展小型屋宇；
- (c) 申請地點內有 2 407 個靈灰龕位，當中有 1 256 個正在使用或已預留，餘下 1 151 個空置的靈灰龕位對交通所產生的影響有限。在清明節期間所作的交通影響評估顯示，就二零二一的設計年而言，預計額外 1 151 個靈灰龕位令繁忙時間往來該處的訪客人數只增加 217 名。相比寶福山的 7 732 名訪客，有關建議的影響有限，尤其在警務處實施人羣控制措施的情況下。應注意的是，雖然交通影響評估是以二零二一年作為評估年，但預料未來 20 年該等靈灰龕位不會全數被使用；

[許智文教授此時到席。]

- (d) 由於資料已包括附近所有現有的靈灰安置所、預計二零二一年沙田區的自然人口增長(約 3.6%)及現時未使用的靈灰龕位，因此已考慮過對交通的累積影響。評估未有包括建議的另一條路線。為作出較保守的評估，在清明節最繁忙的 15 分鐘已評估過通往港鐵沙田站行人斜路的使用情況，結果顯示預計往來行人流量只會增加 60 人次(文件的繪圖 Z-3 以“A p”標示的位置)。不論是參考情況(沒有未使用的龕位)或設計情況(有未使用的龕位)，服務水平都

相同，即因靈灰龕位全面使用而對區內行人網絡所造成的影響極小；

- (e) 清明節期間每小時往來擬設靈灰安置所的私家車流量僅約 13 架次。根據清明節進行的實地觀察，沙田政府合署及新城市中央廣場約有 120 個空置的泊車位，故有足夠車位應付增加的車輛需求。就擬議的靈灰安置所用途而言，無須闢設上落客貨設施；
- (f) 運輸署署長認為有關的行人徑太窄和太斜，令警方及醫護人員難以前往，他們不同意此說法。現有行人徑僅有一處毗鄰有 13 級台階。關於運輸署署長的意見，所指的是排頭村和上禾輦村而非申請地點的行人流量，而在寶福山附近亦有另一條行人徑供民居使用。警務處處長及消防處處長都沒有提及前往申請地點會有困難。他們播放錄影片段，顯示接連申請地點的行人徑；以及

[陳福祥先生此時暫時離席。]

- (g) 連接港鐵沙田站及排頭街有兩條通道，而另一條行人路線則有助疏導部分人流。該路線之前曾被渠務署用作臨時的行人分流路線，沙田鄉事委員會亦一直建議為連接港鐵沙田站及排頭街的行人斜路設置電梯。不過，城規會審議有關紫霞台的覆核申請時卻沒有考慮闢設電梯的建議。為進一步減低節日期間的訪客人數，建議訪客必須預約才可到訪。

[陳福祥先生此時返回席上。]

28. 一名委員查詢在簡介提及的地方有多少個空置的泊車位可用，林澤仁先生回答說，二零一四年清明節當日上午十時四十分至十一時四十分，沙田政府合署及新城市中央廣場都有空置的泊車位。

[劉智鵬博士此時到席。]

29. 副主席詢問申請人在進行交通預測時是否已考慮到最壞的情況(即靈灰龕位用盡)；是否在不同的主要路段進行過行人流量分析；運輸署署長是否接受有關的服務水平；以及會否因應運輸署署長的意見提供足夠的泊車位及上落客貨設施。林澤仁先生回答說，交通影響評估已假設靈灰龕位(即 2 407 個)會於二零二一的设计年用盡。評估在兩個地點(文件的繪圖 Z-3 以“Ap”及“Bp”標示)進行，並已就最關鍵的路段(即“Ap”)作出陳述。正如報告所述，即使在最關鍵的路段，靈灰安置所用途對於在最繁忙的 15 分鐘內的服務水平(即 E 級水平)不會有影響，E 級水平表示行人道的使用量「已達飽和」，但這不代表有關的靈灰安置所用途不可接受，因為香港所有靈灰安置所在繁忙時段均須作出人羣控制安排。須注意的是，因有關建議而導致行人流量上升的比率僅為 2%，數目有限。此外，上落客貨活動可在排頭街的盡頭路進行，但預料這類活動的需求不大。

30. 一名委員作出跟進，詢問上述 2% 的行人流量升幅是否已考慮到建議的預約制度。林澤仁先生表示，評估未有考慮到建議的人羣控制措施。實施建議的措施後，預計建議對交通的影響會進一步減低。

31. 一名委員詢問建議的另一條路線是否容易到達，梁業鴻先生回應說，港鐵沙田站有多個出口可接達該路線，配合人羣控制安排便可把訪客分流至使用該路線。林澤仁先生補充說，根據訪問靈灰安置所訪客的調查，有 42% 的訪客乘搭港鐵到來。加設適當的指示牌後，約有四成人會使用該路線。

32. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員提供有關紫霞台的申請及文件的圖 Z-6 所示現有宗教機構的靈灰安置所用途的資料。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，小組委員會決定同意有關把紫霞台用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的部分內容，並把「靈灰安置所」納入第二欄用途。運輸署署長當時原則上不反對這宗申請。申請人須在第 16 條規劃申請的階段提交詳細的技術評估及紓減影響措施建議予小組委員會考慮。不過，其後靈灰安置所的規劃申請被小組委員會拒絕及遭城規會覆核後駁回，理由是交通影響評估未能證明擬議的靈灰安置所對行人和行車交通不會有不良影響。至於現在這宗申請，運輸署署長認為由於申請人尚未

提供足夠資料以支持其申請，故不能支持這宗申請。關於該區現有的宗教機構，該區設有靈灰安置所，並已納入發展局公布的私營骨灰龕資料第二部分，但卻沒有這些現有宗教機構內靈灰龕位數量的資料。

33. 一名委員詢問紫霞台申請所提供的靈灰龕位數目，蘇震國先生回應說，當時建議的靈灰龕位共有 3 338 個，當中 2 012 個已使用。

34. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也再無提問，主席告知他們，這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[黃令衡先生此時到席。]

商議部分

35. 一名委員同意規劃署不支持這宗申請的觀點，因為清明及重陽節期間，有關地點的現有交通已非常擠塞，增設置靈灰安置所只會令情況惡化。因此，不應鼓勵靈灰安置所用途在該區進一步發展。

36. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生在回應主席的提問時表示，運輸署及警務處皆關注到接連申請地點的上山行人徑沿路的公眾安全問題。該行人徑路面狹窄，在早前與警務處舉行的會議得知若該處人多，遇有緊急事故，警方及／或醫護人員很難迅速到場。蕭先生對申請人的交通顧問就地點“Ap”所作的服務水平評估結果亦有保留。他懷疑在沒有擬議的靈灰安置所的情況下，參考情況或未能達 E 級水平。E 級水平一般指需要採取紓減影響措施。此外，據知有不少關於發展靈灰安置所的同類申請都建議採取不同的人羣控制措施，有些或會建議在節日期間關閉靈灰安置所或採用預約制度。不過，除非證明這些措施可實施，否則運輸署對於正在營運及長遠會繼續營運的靈灰安置所還會否實施這些措施有保留。

37. 一名委員同意該區現時的交通已非常擠塞，亦懷疑在日常及繁忙時段是否有空置泊車位，亦應評估有關建議對沙田區交通方面的累積影響。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明有關建議對周邊地區的交通不會有不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區涉及把土地改劃作靈灰安置用途的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的交通及環境狀況轉差。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 分段餘段及第 1489 號 C 分段和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/1C 號)

39. 秘書報告，黎慧雯女士的家人在八鄉長莆村擁有一幢屋宇，故她已就此議項申報利益。由於黎女士家族的物業直接望向申請地點，委員同意應請她暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

40. 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、上水及元朗東袁承業先生和下列申請人代表此時獲邀到席上：

楊清文先生
李霧儀女士
溫達仁先生

41. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生向委員簡介這宗申請的背景。袁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) 申請人建議把錦田南分區計劃大綱圖上的申請地點由「其他指定用途」註明「加油站」地帶(89%)及「住宅(丙類)1」地帶(11%)，改劃為「商業」地帶，以便在申請地點進行商業發展作「商店及服務行業」和「食肆」用途。有關建議包括興建一幢兩層高的樓宇，建築物高度為 8.2 米，而整體總樓面積約為 1 280 平方米。申請人就支持這宗申請所提出的理據詳載於文件第 2 段；

[黃仕進教授此時暫離會議。]

部門意見

- (b) 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不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (c) 在法定公布期及公布進一步資料的首三個星期內，當局合共接獲 10 份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會、元崗村及元崗新村的村

代表、一名富銀花園居民，以及公眾人士提交。提意見人對這宗申請表示反對／關注，主要理由是當局並未與村民進行任何諮詢。此外，提意見人擔心擬議發展會在風水、交通、環境、視覺、「屏風效應」、保安及消防安全方面造成負面影響。另外，有一名提意見人建議闢設地庫停車場，以解決可能造成的交通影響；而另一名提意見人則建議施加條件，要求申請人提供 24 小時照明系統，以及禁止在申請地點進行貯物／貨倉用途及／或其他活動(清洗碗碟、泊車或存放廢物除外)；

- (d) 元朗民政事務專員表示接獲 10 份由區內人士提交的意見書，其中七份與當局在法定公布期內接獲的公眾意見書相同。至於餘下三份意見書，兩份來自一名元朗區議員，一份則來自元崗村及元崗新村的村代表，所提意見與當局接獲的其他公眾意見相若；

[黃仕進教授此時返回席上。]

規劃署的意見

- (e) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議商業用途與周邊地區並非不相協調，因為周邊地區主要為已建設的低密度住宅區，並有零散的鄉郊工業用途；擬議發展規模細小，亦與毗連「住宅(丙類)1」地帶的發展密度互相協調，預計不會對景觀、密度及建築形式造成重大的負面影響。此外，擬議發展可以充當該區所缺乏的鄰舍商業設施。至於所接獲的公眾意見，申請人已提交相關的技術評估，而相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

42. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。李霧儀女士借助投影片，提出下列要點：

- (a) 申請地點現時用作露天貯物場以存放待售車輛，由於周邊地區主要為住宅發展，並有零散的鄉郊工業

用途，包括貨倉、一個加油站和地產代理，擬議商業發展可以發揮鄰舍商業設施的作用；以及

- (b) 為回應部門的要求，申請人已提交電腦合成照片，以及進行排水影響評估和定量風險評估。擬議發展亦符合《香港規劃標準與準則》的要求，即擬在石油氣加氣設施與有關商業發展項目之間劃設 15 米的分隔距離。

43. 申請人代表在回應主席的提問時，確認毗連的加油站會予以保留。

44. 一名委員問及有公眾意見指村民並未獲任何諮詢，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應表示，提意見人所指的是申請人未有提出進行諮詢。不過，當局已遵從有關的法定要求公布這宗申請，以供公眾提出意見。

45. 一名委員問及申請地點是否包括在錦田南土地用途檢討內。錢敏儀女士回應表示，錦田南及八鄉土地用途檢討旨在辨識區內合適的用地，以作公營及私營房屋發展。當局已物色 14 塊具發展潛力的用地，但申請地點並非其中之一。

46. 主席問及擬議商業發展會否附屬於毗連的加油站，錢敏儀女士回應表示，擬進行的商業用途(包括「商店及服務行業」和「食肆」)並不屬於錦田南分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「住宅(丙類)1」地帶第二欄用途。有關商業發展的規模約是加油站規模的 50%，而擬議發展主要是為區內居民和訪客提供購物設施及服務。

47. 一名委員問及是否有需要把「住宅(丙類)1」地帶納入這宗申請內，錢敏儀女士表示，由於有關的「住宅(丙類)1」地帶部分屬申請人擁有，把這塊用地從申請地點剔出，會影響申請地點的發展參數(包括地積比率及上蓋面積)。申請人代表確認，相關用地(即地段第 1480 號 B 分段)同屬申請人擁有，申請人亦希望把這塊用地納入作商業發展。

48. 由於申請人代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委

員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，而待《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》發還後，對該圖作出的修訂會在提交小組委員會通過後，根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

[陳福祥先生此時暫離會議。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/1 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍東成里第115約地段第594號、第595號、第600號、第1288號B分段餘段(部分)、第1289號B分段餘段(部分)及第1292號B分段餘段(部分)的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-NSW/1號)

50. 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 Topwood Limited 提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來
(副主席)

- 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
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會有限公司(下稱「活力都會協會」)秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助
- 陳建強醫生 — 活力都會協會召集人，該協會曾獲新鴻基公司的贊助

51. 委員備悉李女士和陳醫生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求當局延期考慮有關申請，因此同意其餘的委員可留在席上。然而，由於符先生和黎女士涉及直接利益，故應避免參與討論。

[此時，黎慧雯女士返回席上，而關偉昌先生則於此時暫離會議。]

52. 秘書報告，申請人於二零一五年一月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應所接獲政府部門的意見，亦讓相關政府部門有時間檢討有關申請。這是申請人第二次要求延期。

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。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四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。

屯門及元朗西區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/15 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把屯門第54區位於興富街第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/15A 號)

54. 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」)及雅邦規劃設計有限公司(「雅邦公司」)是申請人的顧問。此議項涉及一塊房屋署擬用作發展公營房屋的用地，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長身分) | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳永堅先生
(以地政總署
助理署長／區域3身分) | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |

- | | |
|----------------|---|
| 黎慧雯女士 | — 目前與房委會有業務往來，目前亦與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員，目前與房屋署有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 陳建強醫生 | — 香港活力都會協會召集人，而該會曾獲新鴻基公司的贊助 |

55. 委員備悉陳醫生和李女士已因事未能出席會議。由於凌先生(主席)、陳先生、關先生、黎女士、梁先生和符先生涉及直接利益，委員同意他們應就此議項暫時離席。委員亦備悉，黃教授沒有參與這宗申請，而關偉昌先生已暫離會議。副主席此時代為主持會議。

[此時主席、陳永堅先生和符展成先生暫離會議，而黎慧雯女士和梁慶豐先生離席。]

簡介和提問部分

56. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士，以及申請人代表胡韻然女士和郭汶軒先生此時獲邀到席上。

57. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士向委員簡介這宗申請的背景。何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：

有關建議

- (a) 申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以作住宅發展，最高地積比率為 5 倍，最大總樓面面積為 19 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，提供 375 個單位；
- (b) 申請人於二零一四年三月十日提交該申請時，申請地點在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》上劃為「政府、機構或社區」地帶。在二零一四年五月二日《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 5 條展示供公眾查閱時，申請地點屬於劃為「住宅(甲類)25」地帶的範圍內，規劃意向是作公營房屋發展；
- (c) 申請人提出支持這宗申請的理據詳載於文件第 2 段；

背景

- (d) 「屯門第 54 區有潛質發展的房屋用地規劃及發展研究」(下稱「一九九九年研究」)建議，應把申請地點預留作政府、機構或社區發展(包括一所社區會堂和一間室內康樂中心)，為屯門第 54 區擬議公營房屋發展項目的居民提供服務。申請地點其後於二零零零年四月由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (e) 當局建議把社區會堂及室內康樂中心遷往屯門第 54 區另一個較為中心的「政府、機構或社區」地帶後，提議釋出申請地點作公營房屋用途。二零一一

年年底，土木工程拓展署進行「屯門第 54 區的土地開拓、道路及渠務工程－第 1 及 2 期－交通、環境、渠務及排污影響評估檢討－勘測」(下稱「二零一一年檢討」)，以更新該區(包括申請地點)的各項技術評估；

- (f) 當局先後於二零一二年十一月二十三日、二零一四年一月七日和二零一四年一月二十七日諮詢屯門區議會，藉此讓公眾知悉擬在申請地點興建公營房屋的建議。沒有人對申請地點的公營房屋發展／改劃建議表示反對；
- (g) 在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的法定公眾查閱期內，申請人提交反對申述，反對把申請地點改劃作公營房屋發展，並要求把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶。二零一四年十一月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納所有申述，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應這些申述；
- (h) 申請地點亦涉及由相同申請人提交的一宗先前申請(編號 Y/TM/10)，擬把包括申請地點在內面積較大的地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，但該申請於二零一四年三月七日遭小組委員會拒絕。拒絕理由是並無充分規劃理據把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，亦無充分規劃理據把現有林地納入擬議「住宅(甲類)」地帶；

政府部門的意見

- (i) 政府部門的意見載於文件第 9 段。房屋署署長反對這宗申請，理由是擬議私營房屋發展會對落實公營房屋發展造成負面影響，因而影響建屋量；

公眾意見

- (j) 在法定公布期及公布進一步資料的首三個星期內，當局共收到 113 份公眾意見書。當中 108 份意見書由個別人士提交，大多是申請地點附近和屯門區的居民。他們支持申請，主要理由包括有關建議無須利用郊野公園地方、填海或使用劃為「綠化地帶」的地方作住宅發展；不必收地因而無須動用公帑，較興建公營房屋更快提供住宅單位；區內房屋單位中，公營房屋已佔逾九成，有必要引入私人住宅發展項目，以提供不同類別的房屋組合；私人住宅發展可營造更為均衡並具活力的社區；有關建議可改善屯門區的居住環境和提供基礎設施供應、交通及商業設施，有助鼓勵區內就業和改善區內經濟；與先前申請相比，這宗申請的建築設計有所改進，住宅大樓數目下降，可減少對鄰近地方空氣流通可能造成的負面影響；
- (k) 其餘五份意見書分別由小坑村村代表和村民，以及寶田邨第四座互助委員會主席提交，他們反對這宗申請，理由包括擬議發展毗鄰鄉村民居，會對視覺、環境、綠化和交通造成負面影響；又會產生健康問題、造成滋擾、亦會影響天然光線、風水，以及加劇區內空氣污染和破壞目前的寧靜環境。屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

規劃署的意見

- (1) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點一直指定作公共用途，私人地段擁有人不應對發展申請地點以作私人住宅用途存有合理期望；
- (ii) 小組委員會於二零一四年拒絕先前申請(編號 Y/TM/10)，而城規會亦於同年決定不接納

申請人提交的申述，理由是申請地點一直預留以應付社區及公眾的需要，而且同意應保留申請地點作公營房屋發展。因此，拒絕這宗申請符合小組委員會／城規會先前的決定；

- (iii) 公營房屋發展項目預定於二零二二年／二零二三年落成。在已知發展計劃的公營房屋發展項目中提供社會福利設施，可更有效地提供各項服務，符合公眾利益；
- (iv) 當局已進行各項技術評估，以確定改劃申請地點作公營房屋用途的可行性。在分區計劃大綱圖加入發展限制，以及規定須為公營房屋擬備規劃大綱，亦能確保有足够的規劃管制。把申請地點劃為「住宅(甲類)25」地帶實屬恰當；以及
- (v) 關於有公眾意見認為私人住宅發展項目或可較快落實，令區內的房屋組合更理想；須留意的是，申請地點東鄰已有「住宅(甲類)」地帶可供發展私人住宅。此外，屯門分區計劃大綱圖規劃區內的公私營房屋整體比例預計約為 57 比 43，大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議公營／私營房屋的 60 比 40 比例。

58. 副主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。胡韻然女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 由於規劃署代表已簡介這宗申請，陳述內容主要集中在回應規劃署不支持這宗申請的兩個理由(載於文件第 12.1 段)；
- (b) 對於擬議拒絕理由(a)項指並無充分規劃理據把申請地點作擬議私人住宅發展，須注意的是，申請地點會用作居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展，而且居屋的住宅單位與私營機構提供的住宅單位在種類

和價格方面的差別不大。因此，當局亦須就居屋發展提供充分規劃理據；

- (c) 申請地點屬於私人擁有，而且屯門區也有政府土地可供居屋發展，為何政府寧願透過冗長的程序收回私人土地作居屋發展，實在令人懷疑。小組委員會須提供充分規劃理據，以支持在私人土地興建居屋；
- (d) 關於申請地點一直預留以應付社區及公眾需要的說法，須注意的是，申請地點於一九八四至二零零零年期間劃為「鄉村式發展」地帶，容許發展私人住宅。因此，私人土地擁有人對發展申請地點以作私人住宅用途有合理期望。此外，當局在二零零零年把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建社區設施而不是居屋。「政府、機構或社區」地帶應純粹用作政府、機構或社區設施用途。倘作居屋發展，應把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶或「住宅(乙類)」地帶。小組委員會不應把政府、機構或社區設施與居屋發展混為一談，也不應基於申請地點以往曾劃為「政府、機構或社區」用途地帶而偏向發展居屋；
- (e) 對於擬議拒絕理由(b)項，申請人不明白為何擬議公營房屋發展在技術上可行能構成拒絕理由之一，因為私營房屋發展同樣證實在技術上可行，而除房屋署署長外，所有相關政府部門均不反對申請。根據同一原則，私營房屋發展在技術上可行亦應是拒絕居屋發展的理由之一；
- (f) 小組委員會拒絕申請人於二零一二年提交的先前申請(編號 Y/TM/10)，該申請涉及把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。申請人因此建議把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，讓城規會可對日後的住宅發展施加全面的規劃管制。然而，規劃署仍建議拒絕申請，並認為申請地點劃為「住宅(甲類)25」地帶實屬恰當。申請人質疑何以當局認為「住宅(甲類)」用途

地帶適宜作居屋發展，而不宜作私人住宅發展；以及

- (g) 申請人想問小組委員會是否認為居屋發展有壓倒性價值，抑或小組委員會純粹跟隨政府政策而拒絕申請。申請地點面積細小，不足 4 000 平方米，無法滿足居屋的房屋供應。申請人要求小組委員會以公正持平的方式考慮有關申請，並作出公平的決定。

59. 副主席留意到申請人是反對改劃申請地點及建議目前指示性的私人住宅發展項目的申述人之一，副主席詢問申請人可否提供城規會先前在申述聆聽階段沒有考慮過的新理由或理據。屯門及元朗西規劃專員林智文先生在回應時表示，除了闡述申請地點的地帶背景外，改劃用途地帶申請的理由與申請人所提交的申述理由大致相同。胡韻然女士補充，與先前的改劃用途地帶申請相比，這宗申請已因應政府部門先前提出的意見，剔除西北面的林地。倘小組委員會要求，申請人不反對在申請地點內加設社福設施。

60. 一名委員就渠務署署長的意見提問，胡韻然女士在回應時表示，渠務署署長同意排水影響評估關於技術方面的報告，其餘的排水問題則涉及工程項目的詳細設計及落實，原因是擬議發展會利用為其他政府工程項目而設的公共排水設施。她補充，有關就擬議發展和政府工程項目作出配合的安排，可在稍後階段與相關部門磋商處理。

61. 一名委員問及擬議公私營發展項目的地盤面積及單位數目分別為何，林智文先生回應時根據實物投影機展示的圖 Z-2A 及投影片展示的圖則，表示居屋發展會佔用劃為「住宅(甲類)25」地帶的整個範圍，包括政府及私人土地在內。由於申請地點部分地方侵佔政府道路工程計劃的施工範圍，受影響的私人土地已收回並歸還政府。兩個發展項目的地積比率均為 5 倍。居屋發展所佔的地盤面積較私人住宅發展大，可提供更多單位(即 700 個居屋單位對比 375 個私人住宅單位)。

62. 一名委員問及公營房屋發展項目的背景，林智文先生在回應時表示，在原先規劃的社區會堂和室內康樂中心遷址後，當局曾在二零一一年檢討中研究在申請地點發展公營房屋，亦

於二零一二年把有關公營房屋發展項目的規劃意向知會屯門區議會。林先生在實物投影機展示二零一二年十一月二十三日提交屯門區議會轄下環境、衛生及地區發展委員會的圖則，當中顯示申請地點清楚標示為公營房屋發展。

63. 林智文先生在回應另一名委員的提問時表示，土木工程拓展署進行的二零一一年檢討研究過第 54 區的發展，並進行了各項技術評估，證實在申請地點發展公營房屋在技術上可行。二零一一年檢討第 54 區的最終檢討報告總結摘要夾附於二零一四年四月交予小組委員會審議的建議修訂文件內。胡韻然女士指二零一一年檢討僅述明申請地點會用作住宅發展，並無具體說明是作公營房屋抑或私營房屋發展。

64. 由於申請人代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，副主席告知申請人代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

65. 一名委員表示，長遠房屋策略督導委員會所建議公營／私營房屋的 60 比 40 比例只是一項指引，不應成為限制申請地點作公營房屋發展的理由。當局應考慮申請人的建議及理據。雖然申請地點規劃作居屋發展，但私營房屋也有需求。為公平起見，他認為可支持這宗申請。

66. 另一名委員表示贊同，並說在申請地點發展公營或私營房屋，以及落實計劃的機構，均不應視作主要關注事項，當局的既定原則是在處理規劃申請時，申請人的身分不應是相關考慮因素。該委員擔心，拒絕這宗申請或會為同類申請立下先例，即私營發展須讓路予公營發展。擬議私人住宅發展亦符合增加房屋供應的政策。因此，小組委員會應考慮申請人所提出支持申請的理據是否可以接受，以及應按個別情況考慮申請。

67. 副主席表示，沒有「私營發展須讓路予公營發展」這回事。他記得小組委員會之前曾考慮同類申請，並批給許可予私營發展。最近獲小組委員會批給許可的個案，是在藍地新慶路

劃為「住宅(戊類)」地帶內的私人住宅發展項目，即使同一區內已有擬議公營房屋項目。副主席表示，委員應着重考慮特定地點的規劃因素來決定公營房屋抑或私營房屋更為合適。

68. 一名委員同意申請人所指公私營房屋發展兩者在技術上並無區別，不過擬議公營房屋發展所提供的單位數目較私人住宅發展為多，居屋發展可以更加善用相關土地。一名委員表示贊同。另一名委員則認為，是否盡用土地資源未必是考慮申請的理據。副主席提醒委員，居屋發展計劃是已承諾的發展項目，申請人須就其建議(提供較少的單位數目)，提供充分理據。

69. 一名委員表示，拒絕先前申請，即把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶的理由之一，是擬議用地侵佔了現有林地，這宗申請已把該林地剔除。不過，該用地其後改劃為「住宅(甲類)25」地帶，城規會決定不接納申請人提交的申述。為充分發揮該用地的潛力，該委員同意拒絕這宗申請，但有些保留。

70. 副主席補充，在申述聆聽階段，城規會曾充分考慮申請地點適宜用作公營抑或私營房屋發展。城規會在討論後決定不接納有關申述，理由是委員同意申請地點較適宜興建公營房屋。他亦注意到，在這宗申請中，申請人並無提供申述理據以外的其他理據。雖然小組委員會或會有不同的考慮因素，但亦應顧及城規會就有關申述所作的決定。一名委員表示，由於這宗申請是第 12A 條申請，小組委員會應重新考慮申請，並顧及申請地點的背景。

71. 一名委員認為，申請人對擬議拒絕理由(b)項提出質疑合理，因為申請人所進行的技術評估證實擬議私人住宅發展可行，而申請人亦已因應先前的意見，把林地從申請地點中剔除。

72. 一名委員質疑擬議「綜合發展區」地帶，因為擬議私人住宅發展性質並不屬於綜合發展。秘書扼要重述文件第 4 段所述申請地點的背景，並稱申請人建議把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，讓城規會通過規劃申請機制對擬議發展施加適當管制。

73. 秘書在回應一名委員對公營房屋計劃的提問時表示，公營房屋發展的擬議發展參數載於二零一四年四月提交予小組委員會的屯門分區計劃大綱圖建議修訂文件，有關發展的擬議設計圖亦在剛才規劃署的投影片簡介中展示。擬議公營房屋暫定於二零二二年／二零二三年落成。

74. 一名委員要求澄清倘小組委員會同意這宗申請，當局處理申請的程序為何。秘書解釋，由於考慮申述的過程已完成，城規會同意《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。倘小組委員會批准這宗第 12A 條申請，城規會在分區計劃大綱圖獲核准後，會要求行政長官會同行政會議把圖則發還城規會，以納入擬議用途地帶修訂，即把申請地點由「住宅(甲類)25」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。

75. 表示支持這宗申請的一名委員詢問把申請提交城規會考慮是否恰當，副主席解釋，根據《條例》第 12A 條，小組委員會有責任依據城規會授予的權力，考慮和決定與特定地點有關的申請。

76. 副主席總結而委員同意大部分意見認為應拒絕這宗申請。委員同意申請地點的擬議公營房屋發展可提供更多房屋單位以滿足房屋需求，亦認為同意改劃用途地帶申請會影響「住宅(甲類)25」地帶用作公營房屋發展的完整性和規劃意向。

[蕭鏡泉先生此時暫離會議。]

77. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載不支持申請的理由，並認為應適當地修改有關理由，以反映委員在會上表達的意見。有關理由如下：

- 「(a) 相對於申請人建議的私人住宅發展，已承諾在申請地點興建的公營房屋發展項目可提供更多單位以滿足本港的房屋需求；以及

- (b) 目前把申請地點劃為「住宅(甲類)25」地帶實屬恰當。擬議「綜合發展區」地帶涵蓋「住宅(甲類)25」地帶部分範圍，會影響「住宅(甲類)25」用途地帶的完整性和規劃意向，申請書亦無充分的規劃理據支持把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶。」

[休會五分鐘。]

[此時邱榮光博士離席，而主席、陳永堅先生、符展成先生和蕭鏡泉先生返回席上。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士和麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

[馬詠璋女士此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/48 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶，「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌第 4 約地段第 175 號及毗連政府土地關設度假營
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/48B 號)

78. 景藝設計有限公司是申請人的顧問之一。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與景藝設計有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已離席，亦備悉符先生沒有參與這宗申請，並同意他可留在席上。

79. 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；
- (b) 擬闢設的度假營；

[劉智鵬博士和關偉昌先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，收到四份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和兩名市民。其中一名市民支持這宗申請，理由是度假營或青年發展設施不足。另一名市民則要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)確保擬議的發展供區內人士使用。世界自然基金會香港分會關注申請書沒有提供樹木調查報告和關於移除／移植樹木的計劃，而創建香港則反對擬議的發展，因為申請人沒有提出有力的理據以支持損及該「綠化地帶」以作擬議的用途，以及批准申請會立下不良先例。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。對於公眾的意見，擬議的發展與周邊地區並非不協調，而且只是輕微侵進「綠化地帶」，對樹木可能造成的不良影響可藉著加入規劃許可附帶條件處理。相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交經修訂的岩土規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，有關地段的擁有人須為擬議的發展項目申請修訂契約，包括擴闊非專用通行權的通道的建議。不過，該署不保證會批准任何申請。倘地政總署以業主身分酌情批准有關修訂契約申請，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適當的行政費用或地價；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 倘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，須在正式提交新建築物的建築圖則後，由當局釐定發展密度(即地積比率和上蓋面積)。當局釐定發展密度時，會考慮安全、交通、出入各項設施的通道及排水系統的承受力等因素及相關政府部門(包括地政總署、規劃署、運輸署、渠務署和消防處等)的意見。倘沒有相關的政府部門支持，擬議的發展密度不大可能會獲得接納；

- (iii) 擬議發展項目須闢設緊急車輛通道及通往街道的逃生途徑。申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的問題；
- (c) 留意消防處處長的意見：(i)消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；(ii)有關緊急車輛通道的安排，須符合《2011年建築物消防安全守則》D部的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
- (i) 有關地段附近有三幅斜坡(編號 9SE-B/R28、F44 和 F83)，岩土規劃檢討報告須解決以下問題：(i)第 1 座擬議的樓宇改建及增建工程會因位置貼近而影響編號 9SE-B/R28 的斜坡，倘若增加樓宇的負荷；(ii)擬議的新建築物第 3 及 4 座的地基工程的影響及該三幅斜坡上現有泳池的填土工程均未有討論；(iii)沿該三幅斜坡坡頂的現有行人徑若有任何改動，亦須評估有關改動對這些斜坡的相互影響；
 - (ii) 須考慮申請地點南部外圍擬建的懸臂式支護樁或管狀樁柱牆的長遠效用；
 - (iii) 由於申請人提供的技術資料不足，有關顧問指「9SE-B/R28 不會影響任何工程／受任何工程影響」的總結在這個初步階段是言之尚早。因此，倘發現編號 9SE-B/R28 的斜

坡影響擬議的發展或受擬議的發展影響，申請人提交的詳細設計資料須評估編號 9SE-B/R28 的斜坡的穩定性；

- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，由於申請地點沒有污水管可供接駁，申請人／地段擁有人須自費為擬議的發展設計、建造和維修保養污水收集系統，而有關情況必須分別符合環境保護署和渠務署的要求；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見：
 - (i) 須釐清系統性鑑辨本港斜坡維修責任斜坡編號 9SE-B/F44 和 9SE-B/C46 的樓梯的維修保養責任誰屬；
 - (ii) 申請人須提交有關連接擬擴闊的樓梯[非專用通行權(啡色範圍)]的翔東路行人徑的改動建議；
 - (iii) 倘因擴闊樓梯而須擴展／改動翔東路的行人徑和單車徑，申請人須向運輸署、地政總署、路政署和其他相關的政府部門提交詳細繪圖和建議，供這些部門提出意見及通過；
 - (iv) 擬建的樓梯底部現有一個旅遊指示牌，須就遷移該指示牌讓有關方面提出意見和通過；
 - (v) 現有的樓梯(現有的啡色範圍)侵進系統性鑑辨本港斜坡維修責任斜坡編號 9SE-B/F44，有關的系統性鑑辨本港斜坡維修責任的記錄須予更新；
 - (vi) 對於擬議的樓梯擴闊工程，由於會進一步侵進兩個系統性鑑辨本港斜坡維修責任斜坡(編號 9SE-B/F44 和 9SE-B/F46)，申請人須就此更新系統性鑑辨本港斜坡維修責任的記錄；

(vii) 須建造排水明渠以收集啡色範圍的地面徑流，讓其引入附近的雨水渠。來自啡色範圍的地面徑流不得流入翔東路的公共行人路或專用的道路排水渠；以及

(g) 留意民政事務總署總主任(牌照)對於度假營用途發牌規定的意見。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/17 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道以東第 233 約地段第 30 號(部分)進行填土及挖土，以搭建准許的一層高農地住用構築物
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/17A 號)

83. 秘書報告，吳振麒園境規劃事務所有限公司是申請人的顧問之一。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與該顧問公司有業務往來。委員備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景——申請人申請規劃許可，以便在申請地點進行擬議的填土及挖土，以搭建准許的一層高農地住用構築物。二零一四年十二月十二日，小組委員會考慮這宗申請，而委員關注有關農場目前的狀況，以及連接申請地點以運送建築材料和機械等的通道安排。小組委員會考慮這宗申請後，決定延期就這宗申請作決定，以待申請人提交進一步資料，說明擬建的農地住用構築物所涉農場的位置，以及通往申請地點的通道安排；

- (b) 申請人應小組委員會的要求，提交了進一步資料以支持這宗申請。據申請人所述，有關農場是一個正在營運的商業苗圃農場。整個建築階段的建築工程會由人手進行，不會動用重型機械。所有建築材料會經連接清水灣道的現有行人徑運往申請地點，因此無須就建築工程闢設一條新的車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長、漁農自然護理署署長和地政總署西貢地政專員對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署維持先前的觀點，基於申請人提供的說明和文件附錄 FA-I 第 11 段的規劃評估而不反對這宗申請。擬建的農地住用構築物是「綠化地帶」內經常准許的用途，而擬進行的填土和挖土以落實經常准許的用途，與「綠化地帶」的規劃意向並非不協調。擬議的工程亦大致上符合「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為擬議發展不涉及大規模清除現有的天然植物或破壞區內現有的景觀特色和風貌。擬議的填土和挖土規模不大，從視覺的角度而言可以接受。

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。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月十六日止；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：

「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。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須把必需的土力資料(如擬議工程的設計圖、任何會影響擬議的發展／受擬議的發展影響的斜坡和護土牆的評估，以及任何必需的改善工程的設計圖)提交屋宇署審批；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見：
- (i) 申請人須就擬議的工程提供足夠的雨水排放設施，並確保擬議的工程不會對附近地區的排水造成負面影響；
 - (ii) 申請人須核查和確保建成的排水渠和下游排水系統有足夠容量和狀況良好，能排走有關的徑流；以及
 - (iii) 申請地點位處的地區附近現時沒有由渠務署維修保養的雨水或排污駁引設施；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人須就專為農業用途而搭建的農地構築物向漁農自然護理署署長提交申請，或向西貢地政處申請短期豁免書，以便設置商業農務設施，該處會附加其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行政費用；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，上落貨活動和任何臨時佔用政府土地(包括公共道路)的活動均受相關法例規管。任何這種上落貨／臨時佔用政府土地的活動須事先計劃妥當，並徵詢有關當局的意見。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/18 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢龍蝦灣路的山坡闢設公用事業設施裝置(地底接地線)及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/18 號)

88. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中華電力公司」)提交。以下委員就此議項申報利益：

李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中華電力公司贊助

陳健強醫生 — 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲中華電力公司贊助

89. 委員備悉李女士和陳醫生已就未能出席會議致歉。

90. 秘書報告，申請人於二零一五年一月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人第一次要求延期。

91. 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。若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。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/239 在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的西貢蠓涌新村第 244 約地段第 1074 號 B 分段(部分)及第 1067 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/239 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請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，收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請，理由主要是申請的用途與劃為「道路」的地區不協調；為社區的安全、方便和福利起見需有足夠的通道；以及申請地點位於蠓涌新村唯一的消防出口／緊急車輛通道；
- (e) 西貢民政事務專員表示沒有收到區內人士的反對／意見。不過，阻塞道路／緊急車輛通道是十分敏感的議題；以及

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於西貢民政事務專員及公眾的意見，這宗申請不會導致負面影響，與周邊的發展也並非不協調。應注意的是，正面面向申請地點的現有通道約 5 米闊，消防處處長不反對這宗申請。

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，至二零一八年一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意西貢地政專員的意見，申請人須向西貢地政處取得以政府土地作花園用途的短期租約。儘管城規會批給規劃同意，但不保證西貢地政處會批出短期

租約。倘該處批出短期租約，或會附加其認為合適的條款和條件，包括租金及行政費；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展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；
- (c) 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。此外，若有任何圖則未標明的水管受到影響，申請人須承擔所需的水管改道工程費用；以及
- (d) 遵從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》。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/240 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第378號A分段第1小分段及第426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/SK-HC/240號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請則有保留，表示倘批准在「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，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應考慮所有現時和日後的小型屋宇發展對本港農地數量的累積影響；申請書內未有提交交通或環境影響評估報告；以及蠔涌的人口及屋宇數目不斷增加，會導致通道不敷應用。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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點沒有農業活動。此外，申請地點的毗鄰地區已建有小型屋宇，而擬建的小型屋宇與四周環境亦非不協調。這宗申請符合「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」，因為蠔涌村的「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。擬議的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區的排水、景觀及環境造成負面影響，而相關政府部門亦沒有反對意見。對於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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二零一九年一月十六日止；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) 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。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 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；

(b) 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

(c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議發展項目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；」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、楊倩女士、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/863 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田大圍積存街
60 至 68 號關設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/863 號)

100. 秘書報告，李美辰女士就此議項申報利益，表示她的配偶在大圍美田路擁有一個單位。委員備悉李女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 擬關設的辦公室；

[關偉昌先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提供足夠資料以支持這宗申請。申請人應進一步檢討擬議的車輛進出口通道的位置、發展項目的泊車位，以及貨車和私家車的轉動空間。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 29 份公眾意見書，分別來自一名沙田區議員、沙田鄉事委員

會、大圍鄉公所及附近的居民。他們都反對這宗申請，理由主要是指大圍地區辦公室樓面面積需求大的說法與實際情況有矛盾；大圍需要社區設施；擬發展的辦公室會製造屏風樓、光污染和在交通、環境、生態及空氣流通／質素方面有負面影響，並會有風水問題；建築工程會對附近建築物的結構造成問題；以及批准這宗申請會立下不良先例。沙田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，規劃署不支持這宗申請。擬議的辦公樓宇與附近地區的住宅特色並不協調，而申請人未能證明擬議的發展對附近低矮的住宅發展項目在視覺上不會造成很大的不良影響。此外，運輸署署長不支持這宗申請。這宗申請不符合「擬在『住宅(甲類)』地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 5)，因為擬議的發展不應位於以住宅為主的地區及不應對區內的交通流造成阻塞及干擾。

[關偉昌先生此時返回席上。]

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的辦公室發展項目與附近主要以住宅為主的地區並不協調，該處大多是 4 至 6 層高的低矮建築物；
- (b) 申請人未能證明擬議的辦公室發展項目不會對附近地區的交通造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該區同類的高層商業發展項目申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的交通、特色及環境有負面影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/1 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 2 小分段及第 3 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/1A 號)

92. 秘書報告，申請人於二零一五年一月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間徵詢相關政府部門的意見、為說明技術事宜作準備，以及回應政府部門對進一步資料的意見。這是申請人第二次要求延期。

商議部分

93. 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。若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。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[黃令衡先生此時返回席上。]

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/5 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 910 號 C 分段、第 911 號 D 分段及第 913 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/DPA/NE-TT/5 號)

A/DPA/NE-TT/6 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭地段第 289 約第 909 號 B 分段、第 910 號 B 分段及第 911 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/DPA/NE-TT/6 號)

106. 小組委員會得悉這兩宗申請性質類似，而且申請地點非常接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩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 段和附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為若批准在「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，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。儘管如此，這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，若沒有其他拒絕理由，這兩宗申請

可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為興建擬議的小型屋宇和闢設臨時通道可能涉及大規模的切削山坡／地盤平整工程，令更多植物被清除，很可能會對申請地點以外的地方的景觀造成不良影響。此外，批准這兩宗申請會為同類申請立下不良先例，使鄉村發展擴展至林地，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對區內的景觀資源和景觀特色造成不良影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各收到三份公眾意見書，分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會提交，表示反對這兩宗申請，主要理由包括這兩宗申請不符合該區的規劃意向，在當局沒有為「非指定用途」地區制定詳細規劃前，不應批准該區進行任何發展；申請人沒有提供環境、交通、排水和排污影響評估報告，而擬議的發展會對生態和景觀造成影響；批准這兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例；以及該處的植物已被清除。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，規劃署不支持這兩宗申請。周邊地區包括有林地的山坡，饒富自然景觀特色，擬議的小型屋宇發展與此地區並不協調。這兩宗申請不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。批准這兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀資源及景觀特色造成不良影響。雖然有公眾意見指當局沒有為「非指定用途」地區制定詳細規劃前，不應批准該區進行任何發展，但擬備發展審批地區圖的目的並非禁止發展，而是在當局擬訂分區計劃大綱圖之前，對區內的發展作出規劃管制。在這段期間提出的發展申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請。

108. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

109. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這兩宗申請。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。這兩宗申請均被拒絕的理由是：

- 「(a) 有關申請不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響。」

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/7 擬在劃為「非指定用途」地區及「鄉村式發展」地帶的大埔大灘第 292 約地段第 70 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/DPA/NE-TT/7 號)

A/DPA/NE-TT/8 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘第 292 約地段第 68 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/DPA/NE-TT/8 號)

110. 小組委員會備悉，由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點都在同一地帶，位置非常接近。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩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 段和附錄 IV，主要意見撮錄如下：

運輸署署長的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/8 的申請)

- (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示若批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/7 的申請)

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為地盤平整或鞏固工程的範圍和詳情不清晰，有關工程可能屬大規模，須清除申請地點範圍外的植物。由於申請書沒有提供任何有關資料，故未能完全確定擬議發展對景觀的影響；

(關於編號 A/DPA/NE-TT/8 的申請)

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為地盤平整或鞏固工程的範圍和詳情不清晰，有關工程可能屬大規模，須清除申請地點範圍外的植物。此外，申請地點接近北面的林地，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令鄉村發展擴展至林地，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對該區的景觀會有不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，每宗申請都收到三份公眾意見書，分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會，他們都反對這兩宗申請，理由主要包括這兩宗申請不符合有關「非指定用途」地區的規劃意向，而當局為有關「非指定用途」地區作出詳細規劃前不應批准任何發展；申請人沒有提供環境、交通、排水和排污方面的影響評估報告；擬議的發展對生態會有影響；批准這兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例；以及申請地點有植物被清除。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[許智文教授此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請，當中要點如下：

(關於編號 A/DPA/NE-TT/7 的申請)

- (i) 這宗申請符合「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」)，因為大灘的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。附近環境饒富鄉郊特色，與擬建的小型屋宇並非不協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，應注意的是，申請

地點大部分是平地，旁邊現有一條行人徑。申請人亦表示，為免影響毗連土地，可局限擬議小型屋宇的建築範圍，並豎設混凝土護土牆。此外，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議(包括地盤平整工程圖則)。雖然有公眾意見指先前有人清除植物及為「非指定用途」地區作出詳細規劃前不應批准任何發展，但應注意的是，申請地點現時長滿灌木和草本植物，而擬備發展審批地區圖的目的並非禁止發展，而是在當局擬訂分區計劃大綱圖之前，對區內的發展作出規劃管制。在這段期間提出的發展申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請；

(關於編號 A/DPA/NE-TT/8 的申請)

- (ii) 這宗申請符合臨時準則，因為大灘的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。附近環境饒富鄉郊特色，與擬建的小型屋宇並非不協調。申請人回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題時表示，為免影響毗連土地，可局限擬議小型屋宇的建築範圍，並豎設混凝土護土牆。漁農自然護理署署長亦表示，周邊地區會否受擬議的發展影響，取決於如何進行建築工程，而土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請則沒有意見。此外，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議(包括地盤平整工程圖則)；以及
- (iii) 關於有公眾意見指先前有人清除植物及為「非指定用途」地區作出詳細規劃前不應批准任何發展，應注意的是，申請地點現時長滿灌木和草本植物，而擬備發展審批地區圖的目的並非禁止發展，而是在當局擬訂分區計劃大綱圖之前，對區內的發展作出規劃管

制。在這段期間提出的發展申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請。

112. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

113. 對於日後取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶可能的涵蓋範圍，委員備悉漁農自然護理署署長認為准許在申請地點西北面林木滿布的地方發展並不可取。因此，把現有的「鄉村式發展」地帶擴展至北面的平地較合理，該處經現有的道路可達。

114. 主席表示，編號 A/DPA/NE-TT/7 的申請擬建的小型屋宇輕微侵進大灘郊遊徑。據悉申請人承諾擬議的小型屋宇發展展開後，會保持該郊遊徑暢通無阻，並縮減擬建小型屋宇的露台闊度；

115. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年一月十六日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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及保護樹木建議(包括地盤平整工程圖則)，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。」

116. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

(關於編號 A/DPA/NE-TT/7 的申請)

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批給規劃許可後，大埔地政處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考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批准；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人在設計和建造化糞池及滲水井系統時須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人不得干擾有關地段範圍外的樹木，尤其是政府土地上的樹木；
- (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未能裝設標準柱形消防栓；以及

- (g) 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繪圖，以確定申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：
- (i) 倘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 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則須先諮詢供電商並與其作出安排；
 - (ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬議構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

(關於編號 A/DPA/NE-TT/8 的申請)

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批給規劃許可後，大埔地政處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考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批准；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減低對有關地段範圍外的植物的影響，尤其是政府土地上的樹木；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人在設計和建造化糞池及滲水井系統時須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在早期階段或提交美化環境及保護樹木建議(包括地盤平整工程圖則)，或同時向土木工程拓展署土力工程處處長提交有關資料，以證明擬議發展對周邊景觀的影響已減至最低；
- (g) 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未能裝設標準柱形消防栓；以及
- (h) 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／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以確定申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物；以及
- (ii) 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 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/94 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1406 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-LK/94 及 95 號)

A/NE-LK/95 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1406 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/NE-LK/94 及 95 號)

117. 小組委員會得悉這兩宗申請性質類似，合併在同一份文件中簡介，而且申請地點非常接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬分別在兩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 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可能會很大。不過，這兩宗申請各自僅涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各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支持這兩宗申請，因為有關的發展可利便村民。但創建香港則反對這兩宗申請，主要理由包括擬建的兩幢小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障本港的食物供應；申請人沒有提交環境及交通影響評估報告；以及批准這兩宗申請會為該區的同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員轉達，沙頭角區鄉事委員會主席、一名北區區議員和一名麻雀嶺上的村代表對這兩宗申請表示支持或沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求。申請地點四周是典型的鄉郊景致，附近一帶都是村屋和休耕農地，擬建的兩幢小型屋宇與這種環境並非格格不入。對於當局就這兩宗申請各自收到的公眾意見，上文所述的評估亦適用。

119. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年一月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。批給這兩宗申請的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。」

121. 小組委員會亦同意告知各宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由沙頭角公路通往申請地點的任何通道並非由路政署維修保養；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/557 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約地段第1602號A分段、第1602號B分段、第1602號C分段及第1602號D分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/557號)

簡介和提問部分

122. 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) 擬興建的四幢屋宇(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IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護

理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長則對這宗申請有所保留，認為若批准在「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，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。不過，這宗申請只涉及興建四幢小型屋宇，所以運輸署署長認為，若沒有其他拒絕理由，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也有一些保留，因為擬議的發展並無預留足夠的地方作美化環境之用；

- (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。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為有關的發展可利便村民。粉嶺區鄉事委員會主席則表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展的發展密度過高，申請人沒有預留足夠地方用作排水、美化環境和關設公用通道，日後會對周邊地區造成負面影響。餘下的一份意見書由創建香港提交，亦表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障香港的食物供應；申請人未有提交環境、交通、排水和排污影響評估報告；以及會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員轉達，簡頭村居民代表和原居民代表表示支持這宗申請，因為申請地點靠近該村的「鄉村範圍」，批准這宗申請有助紓緩房屋短缺的問題。粉嶺區鄉事委員會主席則表示反對這宗申請，理由與上文第(d)段所述相同；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (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。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為簡頭村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而申請地點周邊地區主要有村屋和休耕農地，景觀富鄉郊特色，擬

建小型屋宇與這種環境並非不協調。另外，亦建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木及美化環境建議，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題。至於公眾對擬建小型屋宇發展密度的意見，其實擬議的發展參數是符合小型屋宇政策所定的新界豁免管制屋宇／小型屋宇規格。

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有效期至二零一九年一月十六日止；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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

125. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點的現有路徑並非由路政署維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：(i)為向擬議發展項目供水，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；以及(ii)申請地點位於抽洪集水區內；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/558 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1748 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-LYT/558 號)

簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點本身有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展倘獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍。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有所保留，因為有三棵細葉榕或會受擬議的發展影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席和一名北區區議員對這宗申請沒有意見，但由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書則表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障本港的食品供應；申請人沒有提交環境、交通、排水和排污的評估報告；以及批准有關發展會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而嶺皮村的居民代表和原居村民代表則反對這宗申請，理由主要是擬議的發展會堵塞附近一條溝渠，導致該區水浸；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。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為馬尾下嶺咀和嶺皮村的「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。擬建的小型屋宇與周邊主要是村屋和休耕農地的鄉郊景觀特色並非不協調。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木和美化環境的建議。至於公眾的意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月十六日止；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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

129. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，那些鄰近申請地點的現有接駁路徑並非由路政署負責維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：(i)為向發展項目供水，申請人或須把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；以及(ii)申請地點位於抽洪集水區內；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[此時，陳福祥先生離席，蕭鏡泉先生則返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/110 擬在劃為「農業」地帶的萬屋邊大塘湖村第 46 約地段第 56 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/110 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點或可用作植物苗圃或溫室耕種。運輸署署長對這宗申請有保留，表示這類在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇的申請倘予批准，會為日

後同類的申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。一名北區區議員提交的意見書表示支持這宗申請，因為可利便村民。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予保留，以保障食物供應；申請人沒有提交技術評估，以說明擬議的發展不會對附近地區的交通、排污及環境有影響；
- (e) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這宗申請，而一名北區區議員及大塘湖兩名村代表則對這宗申請沒有意見；
- (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。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為大塘湖村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。申請地點四周主要是村屋、樹羣和休耕農地，擬建的小型屋宇與這種鄉郊景致並非不協調。關於收到的公眾意見書，相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月十六日止；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；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：(i)為向發展項目供水，申請人或須把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，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，以及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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，鄰近申請地點的現有接駁路徑並非由路政署維修保養；
- (e) 擬議小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須遵照環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》所載的規定；以及
- (f) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/69 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1590 號 A 分段及第 1591 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/69 及 70 號)

A/NE-PK/70 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1589 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/NE-PK/69 及 70 號)

134. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，在同一份文件合併闡述簡介，而且申請地點非常接近，都是在同一地帶內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

[蕭健民先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩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 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有保留，認為這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請倘予批准，會為日後同類的申請立下不

良先例，對交通的累積負面影響可以很大。儘管如此，由於這兩宗申請只分別涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到四份意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，因為可利便村民。其餘三份意見書則反對這兩宗申請。由個別人士／丙崗村當地村民提交的兩份意見書表示鄉村土地應保留給所屬宗族的原居村民使用，而當局並沒有進行當地諮詢。另一份意見書由創建香港提交，表示擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予保留，以保障食物供應；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估；以及批准申請會為同類的申請立下不良先例；

- (e) 北區民政事務專員表示，一名北區區議員支持這兩宗申請，而上水區鄉事委員會主席、雞嶺原居民代表及居民代表對這兩宗申請則沒有意見。關於申請地點可能侵進現有行人徑(申請編號 A/NE-PK/70)的問題，北區民政事務專員表示，該行人徑並非由北區民政事務處維修保養，但編號 A/NE-PK/70 的申請的申請人有責任保持該行人徑開放。若因擬議的發展而須為道路改道，北區民政事務處會接受。擬議小型屋宇的發展不得影響行人徑沿路現有溝渠的水流，而該溝渠亦須保持暢通無阻；以及

[此時，蕭健民先生返回席上，劉智鵬博士則離席。]

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為雞嶺的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點附近主要是臨時構築物、樹羣、農地和村屋，擬發展的小型屋宇與這種鄉郊景致並非不協調。關於北區民政事務專員指申請地點可能侵進現有行人徑(申請編號

A/NE-PK/70)這一點，申請人承諾在擬議的小型屋宇建成後，現有的行人徑會保留作公共通道。對於這兩宗申請的公眾意見，上述的評估亦相關。

136. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年一月十六日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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。」

138. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：(i)現有的水管貼近申請地點。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，申請人須承擔改道工程的費用；(ii)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；以及(iii)申請地點位於抽洪集水區內；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點附近的現有接駁路徑並非由路政署維修保養；
- (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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

(只適用於編號 A/NE-PK/69 的申請)

- 「(f) 留意民政事務總署北區民政事務專員的意見，行人徑沿路現有一條溝渠。擬議小型屋宇的發展不得影響水流，而該溝渠亦須保持暢通無阻。」

(只適用於編號 A/NE-PK/70 的申請)

- 「(f) 留意民政事務總署北區民政事務專員的意見，(i)申請地點可能侵進並非由北區民政事務處維修保養的一條現有行人徑。申請人有責任保持行人徑開放。若因擬議的發展而須為道路改道，北區民政事務處會接受。行人徑沿路現有一條溝渠，擬議小型屋宇的發展不得影響水流，而該溝渠亦須保持暢通無阻。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/5 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號 B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(旅遊巴及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/5A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(旅遊巴及私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住用構築物。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，並表示根據二零一三年的航攝照片，一向長滿植物的申請地點遭涉嫌違例的用途干擾；申請人沒有提供足夠資料以確定現有的樹木是否有足夠保護；以及申請地點仍有地方可額外栽種植物美化環境；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為擬議的發展可利便申請人。其餘兩份

意見書分別由世界自然基金會香港分會和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交相關的交通、排污和環境評估報告；申請地點有植物被清除；以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例；

- (e) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和塘肚一名村代表表示支持這宗申請，一名北區區議員和塘肚另一名村代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。批准這宗申請有助滿足區內人士的部分泊車需求／對公眾泊車位的要求，尤其在周末及公眾假期期間。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年當局並無收到任何關於申請地點環境方面證明屬實的投訴。規劃署建議在規劃許加入附帶條件，限制申請地點的作業時間，並禁止於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動。此外，為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可附加有關提交並落實保護樹木和美化環境建議的條件。所諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對於公眾的意見，上述的評估亦相關。

140. 一名委員提及文件的圖 A-3b，表示申請地點範圍內有成齡樹，詢問申請人能否把樹木砍掉。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應表示，為保護有關樹木，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境要求倘批准這宗申請，須在規劃許可加入有關提交並落實保護樹木和美化環境建議的附帶條件。

141. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應主席的追問時補充，加入建議的附帶條件後，申請人便不得移除狀況良好的樹木。由於有關樹木現況不詳，建議的附帶條件可給予彈性

讓規劃署總城市規劃師／城市設計及園境考慮應保留樹木或栽種樹木以作補償更可取。

商議部分

142. 對於在這宗申請的規劃許可加入有關提交並落實保護樹木和美化環境建議這項標準的附帶條件，一名委員表示關注。主席詢問能否適當地修改該項規劃許可附帶條件，使之述明不得砍伐任何樹木。根據實物投影機顯示由申請人提交的美化環境建議，秘書指出申請人建議保留現有的細葉榕。主席建議告知申請人不得砍伐任何樹木，委員表示同意。

143. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年一月十六日止，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，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交條例》所界定的旅遊巴和私家車方可於申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交條例》所界定的旅遊巴和私家車方可於申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊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(即在二零一五年七月十六日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(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

- (o) 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) 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。」

144. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點砍伐任何樹木；
- (b) 留意在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍網，屬建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就該處任何已搭建或將搭建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，申請人亦須就佔用政府土地向該處申請短期租約。不過，該處不保證會批准有關的短期豁免書和短期租約申請，若然批准，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和短期租約的租金；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁；
- (e) 留意消防處處長的意見，如在申請地點內搭建了有蓋構築物(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)，便須設置消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 平面圖上須清楚標示擬設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。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的下述意見：
- (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作為臨時建築物)，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 倘申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
 - (iii) 關於上文第(i)項，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；以及
 - (iv) 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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人建議使用一條鄉村道路進出申請地點，該鄉村道路並不是由運輸署管理，因此，申請人須向地政當局查核該接達申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；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，盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/6 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第 41 約地段第 423 號 B 分段餘段(部分)及 424 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(旅遊巴士及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/6A 號)

145. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

146. 主席表示，由於申請地點與附近的紅樹林非常接近，規劃署中央執行管制及檢控組須密切監察申請地點，以免有人進行任何違例的地盤平整工程。

147. 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。若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。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/515 擬在劃為「農業」地帶的大埔第 8 約地段第 1759 號闢設康體文娛場所(休閒農場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/515 號)

148. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與漁農自然護理署和環境保護署進一步釐清有關事宜。這是申請人第二次要求延期。

149. 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。若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。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/98 為批給在劃為「綜合發展區」地帶及「道路」地帶的十四鄉西沙第 165 約及第 218 約多個地段和毗連政府土地作臨時高爾夫球練習場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/98 號)

150. 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」)的附屬公司永堡投資有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，
該會曾獲新鴻基公司贊助 |
| 陳建強醫生 | — | 為香港活力都會協會的召集人，
該會曾獲新鴻基公司贊助 |

151. 委員備悉李女士及陳醫生已就未能出席會議致歉，而黎女士已離席。委員認為符先生涉及直接利益，應為此議項暫時離席。

[此時，符展成先生暫時離席，馬詠璋女士返回席上。]

簡介和提問部分

152. 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) 為編號 A/NE-SSH/78 的申請批給作臨時高爾夫球練習場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，沒有收到公眾意見書，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。擬議的續期申請符合「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」的城市

規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)的規定。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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，由二零一五年一月二十四日至二零一八年一月二十三日止。

155. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意運輸署署長的意見，有關的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善維修保養排水系統，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；
- (d) 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安全規定；以及(ii)申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節對緊急車輛通道所訂明的規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，申請人須承擔所需的水管改道費用；以及

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘在已批租土地上的現有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，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。任何臨時建築物都須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請人提交建築圖則的階段，屋宇署會提出詳細的意見。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/99 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉輦下村第218約地段第1213號B分段第2小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/99 號)

156. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月三十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應公眾的意見。這是申請人首次要求延期。

157. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/531 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第28約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/531號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示如批准在「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，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能會很大。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍。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，表示一棵剛好在申請地點東北面界線外的樹會受損，而且由於申請地點位於山邊，似乎需要進行大型的地盤平整工程。此外，批准這宗申請會鼓勵同類的申請，累積影響所及，會導致市區範圍擴展，令景觀質素進一步變差；
- (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，分別由世界自然基金會香港分會、創建香港、一家公司及一名市民提交，表示反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，會為區內同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致市區範圍擴展，令自然環境普

遍變差；這宗申請會對交通及泊車方面造成負面影響，並剝奪通行權，亦會影響附近發展項目的緊急車輛通道及該區日後的發展潛力。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為大美督村的「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。申請地點的南鄰及西鄰都有村落，因此擬建的小型屋宇與周邊以鄉郊特色為主的地區並非不協調。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，已建議在規劃許可附加關於保護樹木的附帶條件。由於預料擬議的發展不會對景觀、交通及現有和已計劃設置的基礎設施造成嚴重的負面影響，因此這宗申請符合「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（城規會規劃指引編號 10）。

159. 一名委員問及「臨時準則」當中的評估準則。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應時解釋，如果擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「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，便可從寬考慮有關申請。此外，如果擬議的發展位於集水區內，除非情況極為特殊，否則必須可接駁到現有或已計劃鋪設的污水收集系統。

商議部分

160. 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二零一九年一月十六日止；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) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把申請地點範圍內受擬議的發展影響的現有水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 提交岩土勘察報告，並落實報告所確定的必要岩土修復工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

161. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近現時有污水幹渠，該渠有足夠的容量，而且可把污水渠接駁到擬建的屋宇。申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水渠；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁；
 - (ii) 擬議的發展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，亦須重置受影響的現有流徑；

- (iii) 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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (iv) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的同意；
- (v) 申請地點附近設有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；以及
- (vi) 在接駁污水收集系統後，渠務署新界北渠務部會進行實地技術審核。擁有人或認可人士須在進行技術審核前至少兩個星期，遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和已批准的排污設施圖則，並向渠務署新界北渠務部繳交申請技術審核的費用。表格 HBP1 可在渠務署網頁(網址為 www.dsd.gov.hk)下載；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 現有的水管會受影響。為此，應提供 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。若因受擬議的發展所影響而須進行任何水管改道工程，申請人須承擔有關的工程的費用，並向水務署提交所有相關的建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
- (ii) 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；以及

- (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意有關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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/532

在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督黃竹村毗連第 28 約地段第 944 號和第 945 號南面的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/532 號)

簡介和提問部分

162. 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) 經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(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，沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

163. 主席提到文件的圖 A-2 所顯示的現有污水渠，查詢申請地點的排污情況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，有關的污水處理設施可接受。

商議部分

164. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於晚上十時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點與排水渠的邊緣之間必須有 1.5 米的距離；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在渠務專用範圍內不得搭建構築物或任何構築物的支架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間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，並即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。」

165. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須：(i) 拆除申請地點內違例裝設的鐵架招牌及桌椅，停止佔用政府土地，否則，地政總署會採取土地管制行動；以及(ii)向食物環境衛生署申請設置露天座位牌照；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須：(i)先申領有效的食物業牌照，才可開展有關食肆及露天座位的飲食業務；以及(ii)自行作出安排，處置經營食肆業務而產生的行業廢物。政府不會提供行業廢物收集服務；
- (c) 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／牌照申請後，便會制定詳細的消防安全規定；以及(ii)申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節對緊急車輛通道所訂明的規定；

(d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 倘事先取得地政總署署長的書面同意並履行地政總署署長可附加的條款及條件，申請人或可在渠務專用範圍內搭建或准許搭建小型構築物或構築物；條件是若地政總署署長提出要求，申請人須在地政總署署長指定的期限內，自費移除或拆卸有關的構築物，把有關地方恢復為渠務專用範圍的原狀，並在各方面都符合地政總署署長的要求。倘申請人未能在指定期限內或在緊急情況下按要求進行這些移除、拆卸或恢復原狀工程，渠務署總工程師／新界北可在其認為必要時進行這些工程。政府會收取該等工程的費用，申請人須照價支付；

- (ii) 渠務署總工程師／新界北及其正式授權的人員、承建商，以及各者僱用的工人(以下統稱「獲授權人士」)，皆有權帶備或不帶備工具、器材、機械或汽車，在不受限制的情況下，隨時進出、重複進出及穿越申請地點，鋪設、檢查、修理及保養渠務署總工程師／新界北可規定或授權他們要鋪設、檢查、修理及保養的任何橫跨或穿越渠務專用範圍地面或地底的排水渠、污水渠、溝渠、排水設施及所有其他水務設施(下稱「公用設施」)。申請人不得把任何可能阻礙接達該等公用設施的通路或引致該等公用設施過度荷載的任何性質的物件或物料放置在渠務專用範圍內。若渠務署總工程師／新界北認為(其意見為最終意見，並對承租人具約束力)渠務專用範圍內有任何物件或物料阻礙接達該等公用設施的通路或引致該等公用設施過度荷載，有權發出通知書，要求承租人自費拆卸或移除該等物件或物料，並恢復渠務專用範圍的原狀，直至各方面都符合渠務署總工程師／新界北的要求。倘承租人沒有或未能在通知書指定的期限內履行通知書的規定，或

在緊急情況按要求進行該等工程，則渠務署總工程師／新界北可在其認為必要的情況下進行該等移除、拆卸及恢復原狀工程。政府會收取該等工程的費用，承租人須照價支付；以及

- (iii) 倘獲授權人士行使上述指引性質的條款(d)(ii)項賦予的權利，在不受限制的情況下，進出及重複進出申請地點，鋪設、檢查、修理及保養該等公用設施，除非是行使上述的權利和權力，把所挖坑道恢復原狀，否則，對於承租人因此而蒙受的任何損失、損害、滋擾或干擾等，渠務署總工程師／新界北及獲授權人士概不負責；以及

(e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 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；
- (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為開放式棚架的臨時建築物)，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) 如這宗申請提出的用途須領取牌照，則申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須

符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；

- (v) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (vi) 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，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。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/577

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園第11約地段第208號A分段餘段、第208號A分段第2小分段、第208號A分段第1小分段餘段及第208號A分段第1小分段A分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬建築物高度(由一層增加至三層)及地積比率(由0.64倍增加至1.37倍)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/577號)

166. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是鳳園蝴蝶保育區的顧問委員會和管理委員會主席，而該保育區貼近申請地點。委員備悉邱博士已經離席。

簡介和提問部分

167. 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——申請地點位於劃作「綜合發展區(1)」地帶的一個面積較大的地方，涉及五宗綜合住宅發展及農業用途的申請。根據最新的申請(編號A/TP/333)的核准總綱發展藍圖，鳳園的綜合發展由「發展部分」和「農業部分」所組成。申請地點位於「發展部分」的邊緣，在核准總綱發展藍圖上註明是「由其他人擁有的私人地段，現時闢作農業用途」。有關地點未有建議作任何特定用途或發展；
- (b) 擬興建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬建築物高度(由一層增加至三層)及地積比率(由0.64倍增加至1.37倍)；
- (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。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行擬議的發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建四幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是沒有理據支持放寬建築物高度限制；這項發展不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向；未有提交影響評估報告；以及沒有妥為闢設道路和泊車位。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。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」)的規定，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。申請人亦未有在申請書內提出足夠的理據，說明為何「鄉村式發展」地帶內尚未發展的土地不能用作擬議的發展。

168. 主席詢問根據編號 A/TP/333 的申請的核准總綱發展藍圖，申請地點的用途為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生參照文件的圖 A-5，表示申請地點在總綱發展藍圖上註明是「由其他人擁有的私人地段，現時闢作農業用途」。有關地點未有建議作任何特定用途或發展。

169. 一名委員問到「綜合發展區(1)」地帶的界線。劉志庭先生回應時展示該地帶的界線，並表示總綱發展藍圖所顯示的核准計劃將分期落實發展，而第一期建設工程已經展開。總綱發展藍圖的倡議人已就第一期發展向地政總署申請換地。不過，由於倡議人未能收購申請地點，有關地點並無納入第一期發展的換地範圍內。

商議部分

170. 主席備悉核准總綱發展藍圖的界線與「綜合發展區(1)」地帶的界線一致，但總綱發展藍圖的倡議人未能在落實發展階段收購申請地點，另建了一條道路分隔開綜合住宅發展項目(即嵐山)和南面的鄉村發展。此外，擬建的小型屋宇與周邊地區並非不協調，而且完全位於鳳園一流坑及狗屎圍的「鄉村範圍」內。有鑑於此，難以理解為何規劃署認為擬議的發展會在「綜合發展區(1)」地帶內擴散，更建議以此作為拒絕理由。

171. 委員備悉規劃署不支持這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「臨時準則」的規定，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。申請地點遠離村落所在之處，有委員擔心倘批准發展，會為同類申請立下不良先例，因為總綱發展藍圖界線內仍有零星的未收購農地／空置土地。另有兩宗同類申請(編號 A/TP/462 及 463)於二零一四年三月被小組委員會拒絕，主要理由是該兩宗申請不符合「臨時準則」的規定。

172. 一名委員表示，擬議的發展不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向。為了日後能夠考慮同類申請，或有需要修訂「綜合發展區(1)」地帶的界線，使之與嵐山綜合發展項目相符，同時騰出未收購的地方。

173. 委員亦備悉根據核准總綱發展藍圖，該綜合住宅項目將分期發展，即先發展綜合發展區－第一期，再發展其他期數。第一期的建設工程大致上完成，但因土地擁有權問題，後續發展期仍未有確實計劃。倘後續發展期過了一段時間仍未能落實，便須檢討所劃設的「綜合發展區(1)」地帶。

[符展成先生此時離席。]

174. 關於一名委員問到考慮這宗申請時，會否優先考慮「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》或「臨時準則」，委員備悉分區計劃大綱圖訂明，「綜合發展區(1)」地帶的最高地積比率限為0.64倍，最高建築物高度則限為一層。因此，申請人須申請規劃許可，分別把建築物高度和地積比率限制放寬至三層和1.37倍，才能發展擬議的小型屋宇。另外，小型屋宇發展申請須按照核准總綱發展藍圖和「臨時準則」作出評估，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外。雖然這宗申請符合其中一項主要準則(即擬建小型屋宇的覆蓋範圍有不少於50%在認可鄉村的「鄉村範圍」內)，但不符合「臨時準則」的規定，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。小組委員會在考慮小型屋宇申請時，一直遵從「臨時準則」。

175. 關於主席就編號A/TP/378的同類申請的提問，委員備悉編號A/TP/378及438的申請分別於二零零六及零九年獲小組委員會在有附帶條件下批准，因為考慮該兩宗申請時估計「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。

176. 鑑於在申請地點附近的同類申請(編號A/TP/340、339、378及438)曾獲小組委員會批准，主席表示小組委員會除了要保持決定一致外，也須公平考慮這宗申請。不過，沒有足夠資料說明該四宗申請當時獲批准的理由。主席建議延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交已批准同類申請的進一步資料，委員表示同意。

177. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，以說明申請地點附近的同類申請基於什麼情況獲得批准。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、楊倩女士、鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/9

擬在劃為「農業(1)」地帶的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 1527 號餘段、第 1528 號及第 1529 號闢設臨時休閒農莊(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/9 號)

178. 秘書報告，申請人於二零一五年一月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應漁農自然護理署及運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

179. 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／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及陳冠昌先生此時獲邀到席上。]

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-KTN/456 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-KTN/456 號)

簡介和提問部分

180. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面有易受影響的用途(即民居)，並預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書，元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 3 類地區。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。規劃署建議在規劃

許可加入有關限制作業時間、車輛類別及禁止與工場相關活動的附帶條件。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

182. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於星期一至星期六下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年二月二十七日或之前)，提供備有有效消防證書(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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (k) 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)、(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；
- (l) 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)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。」

183. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開貯物用途前，必須先取得規劃許可；
- (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，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請

地點須由錦田公路經政府土地和私人土地前往。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。相關的地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點上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，但不保證會予批准。倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一條區內通道的路段連接公共道路網，該條區內通道不是由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該條區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局澄清該條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署同意擬議的車輛進出口通道安排，申請人須按照路政署的最新標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在錦田公路的出入口闢設車輛進出口通道。申請人並須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置。申請人須遵守載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引；

- (h) 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(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任何用途。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／開放式屋棚)，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，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；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則及架空電纜準線繪圖，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物。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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/457 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗錦田映河路 1 號第 109 約地段第 2099 號爾巒(商業部分)1 號舖經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/457 號)

184. 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」)的附屬公司宜金發展有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助 |
| 陳健強醫生 | — | 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助 |

185. 委員備悉李女士及陳醫生已就未能出席會議致歉。委員亦備悉符先生及黎女士已離席。

簡介和提問部分

186. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局沒有收到公眾意見書，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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 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。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月十六日止；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：

「設計及提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

189. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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次幹水管的裝設、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，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；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請提出的用途須領取牌照，申請人必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，若在場所內經營食物業，申請人須向食物環境衛生署申請相關的食物牌照／許可；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商須向供電商索取電纜圖則（及架空電纜準線繪圖），以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜（及／或架空電纜）。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜（及／或架空電纜），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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/651 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1873 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/651A 號)

簡介和提問部分

190. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請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，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[關偉昌先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

191. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

192. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)，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；
- (i) 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(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

193. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處不曾就佔用申請地點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鼓勵。申請地點可經政府土地通往錦上路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工作，也不保證申請人會獲通行權。相關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，申請人須把屬政府土地的部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該部分政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，會施加條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 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，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。駕駛人士應小心慢駛，尤其當該段區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責自費建造車輛入口通道，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。該通道須按照路政署標準圖則建造，與錦上路的行人徑闊度相同。倘擬在路政署負責維修保養的公共道路／行人徑進行挖掘工程，

須先向路政署新界西區辦事處取得掘路許可證，才可動工；

- (f) 採納由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點範圍內和沿申請地點邊界都有一些成齡樹，申請人須採納必須措施，以免作業期間影響現有的樹木；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後制訂詳細的消防規定；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議 U 型排水渠的斜度及尺寸須在排水設施圖上顯示。申請人須提交有關排水管與現有 400 米的鄉村排水渠接駁的詳細資料。倘鄉村排水渠屬當地的鄉村排水渠，須徵詢民政事務總署元朗民政事務專員的意見。擬設圍板／四周牆壁的位置和詳情須在擬議的排水設施圖上顯示。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有及擬議的地面水平。提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料。把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施。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、溝渠及附近地區等造成負面影響。倘要在有關地段的範圍外進行任何渠務工程，申請人須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物，是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的用途。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儲物室、廚房、辦公室、洗手間及開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。為此，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須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。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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及／或架空電纜準線繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/708 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2926 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/708 號)

簡介和提問部分

194. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業，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，當局收到兩份公眾意見書。其中一份由一羣區內居民提交，另一份則由一名居民代表提交，表示反對這宗申請，主要理由是倉庫用途對風水、交通、環境及衛生等方面造成負面影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[陳永堅先生此時暫離會議。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年，理由是申

請用途與附近土地用途並非不相協調，而且所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於公眾意見方面，申請用途僅屬臨時「商店及服務行業」用途，其運作規模亦相對較小。為盡量紓減這項發展對環境可能造成的滋擾，建議一如申請人所提議，施加限制作業時間及所使用車輛類別的規劃許可附加條件。

[關偉昌先生此時返回席上。]

195. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

196. 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，至二零一八年一月十六日止，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的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

197. 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任何與這項發展有關的土地問題；

- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，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，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有准許佔用申請地點所包括的政府土地(面積約為 151 平方米，有待核實)。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可由錦田公路經政府土地及私人土地前往。地政總署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。有關地段的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，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須就成齡細葉榕提交的保護樹木建議；
- (e) 須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，以盡量紓減對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 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。申請人須留意，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築

物，不應用作這宗申請所指定的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該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。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而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；以及

- (h) 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，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位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；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，須遵照根據《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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/709 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、第 21 號、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 27 號 A 分段(部分)、第 42 號(部分)及第 43 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放瓷器產品／清潔器皿用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/709 號)

簡介和提問部分

198. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，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瓷器產品／清潔器皿用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/632)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用途，並預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[鄒桂昌教授此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出

的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 3 類地區。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 及「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」的城規會規劃指引編號 34B。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點的環境投訴記錄。規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間、禁止進行拆件、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動，以回應環保署署長所關注的問題。

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

200. 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，由二零一五年一月二十一日至二零一八年一月二十日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養根據編號 A/YL-PH/632 的申請而在申請地點設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年七月二十日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零一五年三月三日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年七月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十月二十日或之前)，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；
- (j) 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；
- (k) 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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

201. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 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；
- (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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可由粉錦公路經政府土地前往。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。相關地段的擁有人和短期租約的承租人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建更多／額外構築物(如有者)，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，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與相關的地政及維修保養當局釐清有關通道的管理和維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；
- (e) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，緊貼申請地點西面和東北面邊界有兩段半天然的河溪。申請人須採取適當措施，以免干擾該河及其堤岸造成，並防止在申請地點作業期間污染該河；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。申請人也須留意，倘擬議構築物須符合《建築

物條例》(第 123 章)的規定，該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；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受到影響。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，發展商須承擔改道工程的費用。若無法把受影響的水管改道，則必須把有關水管的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，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。如申請地點範圍內及附近的公共水管因爆裂和滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；

- (i) 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》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請的用途。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，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

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人必須先諮詢供電商並與之作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物。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]

A/YL-ST/457 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 170 號餘段及第 174 號 C 分段餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築物料及器材，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/457 號)

202. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

203. 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。若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 42 至 46

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/174-2 擬就在劃為「綠地化帶」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的已核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/174-2、176-2 及 177-2 號)

A/FSS/176-2 擬就在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的已核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/174-2、176-2 及 177-2 號)

A/FSS/177-2 擬就在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的已核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/174-2、176-2 及 177-2 號)

A/FSS/202-1 擬就在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 H 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的已核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/202-1 及 203-1 號)

A/FSS/203-1 擬就在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 號 I 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的已核准申請作出 B 類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/202-1 及 203-1 號)

204. 小組委員會得悉這五宗申請性質類似，合併在兩份文件中簡介，而且申請地點非常接近，都是位於同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮這五宗申請。

[鄒桂昌教授此時返回席上。]

簡介和提問部分

205. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬為申請編號 A/FSS/174、A/FSS/176、A/FSS/177、A/FSS/202 及 A/FSS/203 的已核准計劃作出 B 類修訂的背景；
- (b) 有關申請編號 A/FSS/174、A/FSS/176 及 A/FSS/177，擬為已核准申請作出的 B 類修訂是把每宗申請的展開已核准發展的期限再延長一年至二零一六年二月一日止。有關申請編號 A/FSS/202 及 A/FSS/203，擬為已核准申請作出的 B 類修訂是把每宗申請的展開已核准發展的期限再延長三年至二零一八年一月二十八日止；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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) 北區民政事務專員表示，和合石村有三名原居民代表，其中一人反對跨村小型屋宇申請，而另外兩人、粉嶺區鄉事委員會主席及和合石村的居民代表則沒有意見；

(有關申請編號 A/FSS/174、A/FSS/176 及 A/FSS/177)

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這三宗要求把有關期限延長一年至二零一六年二月一日的申請。這三宗申請的規劃參數基

基本上與原先已核准的計劃相同，而自先前的申請獲批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，規劃區的土地用途亦沒有明顯改變。由於當局曾把展開發展的期限延長一次，為期三年，因此現把有關的期限再延長一年，做法可以接受。此外，地政總署北區地政專員仍在處理這些小型屋宇批建申請，因此給予申請人更多時間展開已核准的發展計劃，做法合理；以及

(有關申請編號 A/FSS/202 及 A/FSS/203)

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗要求把有關期限延長三年至二零一八年一月二十八日的申請。這兩宗申請的規劃參數基本上與原先已核准的計劃相同，而自先前的申請獲批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，規劃區的土地用途亦沒有明顯改變。此外，地政總署北區地政專員仍在處理這些小型屋宇批建申請，因此給予申請人更多時間展開已核准的發展計劃，做法合理。

206. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

(有關申請編號 A/FSS/174、A/FSS/176 及 A/FSS/177)

207. 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，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期至二零一六年二月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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；以及
- (d) 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。」

208. 小組委員會亦同意告知這三宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於與梧桐河和平原河抽水站有關的抽洪集水區內。為向擬議的發展項目供水，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提供滅火所需的標準水流；以及
- (b) 留意有關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。」

(有關申請編號 A/FSS/202 及 A/FSS/203)

209. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一八年二月一日止；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。有關規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；以及
- (d) 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。」

210. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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。申請地點位於與梧桐河和平原河抽水站有關的抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/405 在劃為「綠化地帶」的屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及一樓闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/405E 號)

211. 秘書報告，TMA Planning and Design Ltd. 是申請人的顧問之一。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與此顧問有業務往來。委員備悉符先生已離席。

[陳永堅先生此時返回席上。]

212. 秘書報告，在文件發出後，申請人於二零一五年一月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求延期兩個月才考慮其申請。該信已呈交席上，供委員審閱。申請人表示，由於當局在二零一五年一月十三日向其提供政府部門的意見，加上有一相關法律問題令其申請不必要地延遲提交給小組委員會考慮，故其需要足夠時間更新／重新提交進一步的資料／評估。

213. 秘書報告，關於這宗申請的背景資料，城規會在二零一零年九月收到這宗申請。這宗申請已先後三次按申請人的要求延期，以待其提交進一步的資料。二零一一年九月二日，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，讓該署有時間就一份公眾意見書徵詢法律意見。該份意見書的內容是關於法庭現正審視有關的司理(即陶鑑籌先生及陶根池先生，而陶福添先生已去世)是否有權代表青雲觀堂(申請人)一事。律政司認為，審慎的做法是小組委員會押後考慮這宗申請，以待

處理中的法律程序得出結果。規劃署在二零一四年二月曾作出查詢，得悉有關的法律程序尚待審理。由於自上次延期考慮這宗申請後已過了頗長時間，而有關法律程序長期未有進展，律政司表示，小組委員會宜先恢復考慮這宗申請。因此，這宗申請獲重新處理。當局在二零一四年九月通知申請人，這宗申請暫訂於二零一四年九月二十六日由小組委員會考慮。二零一四年九月十六日，小組委員會同意按申請人的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人回應政府部門(尤其是運輸署)所提出的意見，即要求提交一份最新的交通影響評估報告。申請人在二零一四年十一月提交了進一步的資料，包括一份經修訂的交通影響評估報告，而這宗申請亦訂於這次會議上審議。請委員考慮是否順應申請人的要求延期。若小組委員會認為不須延期，可按計劃審議這宗申請。

214. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

215. 主席表示，這宗申請在二零一一年九月應規劃署的要求延期，其後在二零一四年九月獲重新處理。這宗申請獲重新處理後，曾在二零一四年九月按申請人的要求延期一次。因此，這次是申請人在這宗申請獲重新處理後第二度要求延期。秘書回應主席的問題時說，申請表顯示申請人自稱是這宗申請所涉地點的現行土地擁有人，而在這宗申請的展示期內，當局有收到公眾的意見書。

216. 主席表示，只要申請人提出的理由合理，小組委員會通常會同意第二次延期的要求，但委員須考慮延期次數是否應由這宗申請獲重新處理後起計。

217. 副主席表示，以規劃署重新處理這宗申請作為起點來考慮延期要求的問題，做法是合理的。副主席詢問申請人何日收到部門的意見，高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士表示，收到的部門意見是按申請人的要求在二零一五年一月十三日轉交申請人，讓其對部門的意見作出回應。

218. 副主席不反對延期考慮這宗申請的要求，讓申請人有時間回應部門的意見。另一名委員贊同這點，並表示交通影響是考慮這宗申請的其中一個因素。

219. 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。由於這已是此申請獲重新處理後第二次延期，即小組委員會已給申請人合共四個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/464

擬在劃為「工業」地帶的屯門青山市地段第 23 號(部分)新合里 1 號關設辦公室並經營商店及服務行業／私人會所／食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/464B 號)

220. 秘書報告，英環香港有限公司是申請人的顧問之一。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與該顧問公司有業務往來。委員備悉符先生已離席。

221. 秘書報告，申請人於二零一五年一月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署署長的意見。這是申請人第三次要求延期。延期期間，申請人一直努力提交進一步資料，以回應政府部門的意見。運輸署署長亦就申請人所提交的經修訂的交通影響評估報告提出進一步意見。申請人要求多些時間準備進一步資料，以回應運輸署署長的意見。

222. 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。若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。由於這是第三次延期，前後已批准延期合共六個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/465 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門第 131 約地段第 1197 號(部分)地下關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/465A 號)

223. 秘書報告，申請人於二零一五年一月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應屯門地政專員和警務處處長的意見。這是申請人第二次要求延期。

224. 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。若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。由於這是這宗申請第二次延期，前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/466 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)及第 387 號 C 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)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/466 號)

簡介和提問部分

225. 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) 為批給作臨時公眾私家車及輕型貨車停車場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/363)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，沒有收到公眾的意見，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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

226. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

227. 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，由二零一五年一月二十一日至二零一八年一月二十日止，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，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車方可進入申請地點／於申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車方可進入申請地點／於申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》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任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；

- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年四月二十一日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年七月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十月二十一日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。」

228. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，事先未經政府批准，不得搭建構築物。從申請地點前往聚星路，須經政府土地和其他私人地段。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。有關地段的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。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，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 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，因此屋宇署不便評論這些構築物是否適合作這宗申請有關的用途。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(包括作為臨時建築物的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，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，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；
- (d) 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》，盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附

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；以及

- (g) 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。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，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》。

[袁家達先生此時返回席上。]

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/467 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 137 號及第 138 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)及附屬貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/467 號)

簡介和提問部分

229. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員留意，文件第 11.5 段第 1 行有字打錯，應修訂為「五宗同類申請」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車)及附屬貯物室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，沒有收到公眾的意見，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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。所有相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見或不表反對。

230. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

231. 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，至二零一八年一月十六日止，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，只有《道路交通條例》所界定的私家車方可進入申請地點／於申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車方可進入申請地點／於申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》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任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木，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(即在二零一五年四月十六日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)，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三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)，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；
- (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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

232. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍網，屬建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點須經一條由屏葵路和屏柏里延伸出來的非正式鄉村路徑前往，該路徑在政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。有關地段的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。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，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，因此屋宇署不便評論這些構築物是否適合作這宗申請有關的用途。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，申請地點須設有由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，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；

- (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》，盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的滋擾；
- (f) 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。該條通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並據之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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的出入口採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路／排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏柏里的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第

123章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後制訂詳細的消防規定；

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，有關工程不得對周邊環境造成滋擾；以及
- (j) 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／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，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)。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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/931 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新屋村第125約地段第1743號G分段(部分)、第1743號H分段(部分)及第1743號I分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計樣板陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/931號)

簡介和提問部分

233. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計樣板陳列室)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，當局接獲兩份來自 12 名新屋村居民的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括申請用途與附近環境不相協調；申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下作申請用途及水喉匠培訓用途；會吸引很多外人到來，造成火災風險；以及會對有關鄉村及附近地區的排水、景觀、噪音、交通、環境及治安造成負面影響。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——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所有相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。至於就現有用途提出的公眾意見，申請人澄清說，現有水喉匠培訓課程用途將會終止。建議加入規劃許可附帶條件，以緩解可能對環境、交通、排水及景觀所造成的影響及火災風險；

234. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

235. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)落實擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)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；
- (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(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；
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

236. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目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，申請地點內的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經其他私人地段及政府地段接達田廈路，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／費用等；
- (d) 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，或對現有河道、天然河溪；鄉村排水渠、溝渠及毗連地區造成負面影響。如需在其地段界線以外進行渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在渠務工程施工前，取得相關擁有人的同意；
- (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》的規定。倘申請地點會排放污水，申請人須向該署的區域辦事處申請排放牌照。項目倡議者須採納最新發出的「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
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與田廈路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並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。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安全規定；

- (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》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／露天棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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，建築事務監督可視乎需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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 條及第 41D 條，設有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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/932 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 468 號 A 分段(部分)、第 468 號 B 分段(部分)、第 469 號(部分)、第 470 號、第 471 號、第 472 號(部分)、第 473 號、第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)、第 475 號 C 分段(部分)、第 476 號(部分)、第 477 號 A 分段(部分)、第 477 號 B 分段(部分)、第 477 號 C 分段(部分)、第 479 號(部分)、第 481 號(部分)、第 482 號 A 分段、第 482 號 B 分段、第 483 號、第 484 號、第 485 號 A 分段(部分)、第 485 號 B 分段第 1 小分段、第 485 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 486 號、第 487 號(部分)、第 488 號(部分)、第 489 號(部分)及第 494 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心及作附屬露天存放可循環再造物料用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/932 號)

237. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

238. 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) 闢設臨時物流中心及作附屬露天存放可循環再造物料用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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及廈村路沿路有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所述的第 2 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引所載的規定。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點環境方面的投訴。另建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間及在申請地點進行活動。

239. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

240. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於星期一至六晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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、拆卸、清洗、修理、壓縮、車輛維修及工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛離開申請地點時不得左轉入廈村路；
- (e) 在規劃許可有效期內，在有關通道與廈村路的交界處豎設「右轉」交通標誌，並時刻妥為保養，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)提交保護樹木和美化環境的建議，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)落實保護樹木和美化環境的建議，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星期內(即在二零一五年二月二十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的

消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)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(h)、(i)、(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。」

241. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展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，申請地點內的土地包括以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。當局並無批准進行擬議用途，亦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。申請地點可經政府土地及私人土地接達廈村路，元朗地政處不會為所涉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。申請人亦須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，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。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價／費用等；

- (d) 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，或對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗連地區造成負面影響。如需在其地段界線以外進行渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在渠務工程施工前，取得相關擁有人同意；
- (e) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督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路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流向附近的公用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與廈村路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據他先前就申請編號 A/YL-HT/743 實地視察所得，在 148 棵樹當中，有 11 棵枯樹，兩棵樹不見了，兩棵樹過矮(約 2.5 米)。此外，有些樹木長

於簷篷下，沒有足夠的淨空高度，亦接近附近臨時構築物的抽氣扇。申請人需再種樹補替，亦需調整所涉構築物／簷篷／抽氣扇的位置。此外，有泥石或物件傾倒到現有樹木當中；而在東北面界線的樹木旁豎設的新圍板亦阻擋視察樹木的通道。根據上文所述，申請人須提交經修訂的保護樹木及美化環境圖，並為實地視察工作提供安全的通道；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須注意，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，便會制定詳細的消防安全規定。擬定消防裝置建議的規定載於文件附錄 V；

- (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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。倘這宗申請的擬議用途需申領牌照，申請地點上擬作該等用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局或會施加的其他相關規定。為此，每處申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條設有從街道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

築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，應妥為保養沿申請地點界線豎設的現有圍板及為美化環境而栽種的植物。申請人亦需確保有關發展不會侵佔附近長有植物的地方及影響申請地點以北的溪流。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/342 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1666 號 N 分段經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/342 號)

簡介和提問部分

242. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士表示，文件第 9 至 11 頁(英文本)的三頁替代頁已在會議前送交委員。替代頁另加入了一項規劃許可附帶條件(b)項。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，接獲由同一名提意見人提交的兩份公眾意見書，表示反對申請，主要理由包括擬議發展會令交通量增加，並會對寧靜的生活環境造成負面影響，和危及公眾安全。元

朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；
以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所有相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於公眾意見，應留意的是，申請書並無建議就地產代理闢設車輛通道和停車位。為了盡量減少擬議發展可能造成的任何滋擾，建議如申請人所提議，施加一項規劃許可附帶條件，限制擬議發展的作業時間。

243. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

244. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛於申請地點停泊/存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)，提交經修改的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)

落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十六日或之前)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；
- (i) 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(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；
- (j) 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)、(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。」

245. 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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。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，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘申請獲得批准，申請

人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) 須遵照由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》，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議須提供標準的詳細資料，以顯示擬議 U 形排水渠和集水井的截面細節。申請人須提供有關排水管與現有 500 毫米明渠之間的接駁細節，以便渠務署提供意見。如屬當地的鄉村排水渠，則應諮詢民政事務總署元朗民政事務專員。擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。就任何在地段界線外進行的渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖亦須清楚標明擬設消防裝置的位置。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須事先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，屋宇署可按需要而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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條的規定，設有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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (g) 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，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位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及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》。」

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/343 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號 A 分段、第 4892 號餘段(部分)及第 4893 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/343 號)

簡介和提問部分

246. 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) 經營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不表反對或沒有負面意見；
- (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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所有相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見或不表反對。然而，申請地點涉及一宗由同一名申請人提交的先前申請編號 A/YL-TT/301，擬作相同的申請用途。由於申請人未能履行相關的附帶條件，規劃許可可在二零一四年七月被撤銷。就這次申請，申請人提交了相關的建議，以示其履行規劃許可附帶條件的誠意。鑑於申請人的努力，規劃署建議就規劃許可附帶條件施加較短的遵從期限，以便密切監察履行進度。

247. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

248. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於晚上八時至翌日早上十時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯存活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路和車輛進出通道停泊、排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)提交泊車安排建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一五年七月十六日或之前)落實泊車安排建議，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一五年四月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年七月十六日或之前)提供車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)落實排

水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年七月十六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

249. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請所擬議的發展／用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點但並非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(包括露天存放車

- 輛)。申請人須立即採取行動，中止該等未獲許可涵蓋的發展／用途；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
 - (c) 就履行規劃許可附帶條件施加較短的遵從期限，以便監察履行進度。倘申請人再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
 - (d) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物（小型工程）規例》的簡化規定；
 - (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並未給予許可，以佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先許可而佔用政府土地的做法不應鼓勵。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，通往申請地點的通道經一小段政府土地接達大棠路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通往申請地點的通行權；
 - (f) 留意運輸署署長的意見，由所提交的泊車位布局設計可見，內部車道的闊度似乎少於六米。申請人須檢討泊車安排及內部車道。申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。此外，須劃設足夠的界線，以界定泊

車位的範圍，從而更好地管理申請地點內的車輛停泊；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗鄰行人路而定)的最新版本所載規定，在大棠路出入口闢設車輛進出通道。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路的通道；
- (h) 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》，以盡量減低對周圍地區可能造成的環境影響；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建的現有構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應用作這宗申請所指定的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署可視乎需要而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；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(及架空電纜準線位置圖，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)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：(i)在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及(ii)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》。」

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/344 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/344 號)

簡介和提問部分

250. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有保留，並認為從二零零九年

及二零一一年拍下的航攝照片所見，在這宗申請提出之前，現有的景觀資源已明顯受到干擾。此外，儘管當局已多次准許延期，以便申請人履行先前已獲批准申請的規劃許可附帶條件，但所提交的美化環境建議仍未符合要求。申請人沒有提交相關的美化環境建議，以支持現時這宗申請。再者，申請人就緩解景觀影響所作的承諾亦令人存疑；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份來自區內居民的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對環境、衛生、視覺效果及／或排污／排水造成影響，又會產生噪音滋擾及／或令公共治安惡化。有意見也關注到行人安全及非法佔用政府土地的問題。此外，申請地點已作存放待售車輛及修理車輛用途，而非申請所述的經營地產代理公司用途，因此，令人質疑是否有迫切需要作申請用途。元朗民政事務專員並無接獲地區人士提出的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估扼述如下：
 - (i) 申請地點涉及兩宗先前申請（編號 A/YL-TT/289 及 302）。該兩宗申請由同一名申請人提交，擬作相同的申請用途。不過，該兩宗申請的規劃許可分別於二零一二年及二零一三年被撤銷，原因是申請人沒有履行規劃許可附帶條件。至於上一宗申請（編號 A/YL-TT/327），亦由同一名申請人提出擬作相同用途，而城規會於二零一四年十月經覆核後駁回申請，主要理由是申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響，以及批准涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度對這宗申請有保留，此乃考慮到申請人先前多次未能履行美化環境的附帶條件。運輸署署長及渠務署總工程師／新界北亦分別要求申請人提交泊車安排建議及排水建議。不過，申請人沒有提交任何建議。申請人未能證明可以符合相關政府部門所訂的要求，亦沒有證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (iii) 令人質疑的是，通過施加附帶條件是否可有效地緩解擬議發展所造成的負面影響及相關部門所關注的問題。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，亦會為其他作臨時用途的同類申請立下不良先例，皆因該等申請亦要遵從規劃許可附帶條件，而一再批給許可會導致法定規劃管制失效。

251. 委員對這宗申請沒有提出問題。

商議部分

252. 副主席詢問城規會日後批准這宗申請的可能性。主席回應時表示，申請人須證明確曾盡力解決部門所關注的問題；如有需要，亦須在申請書一併加入相關的技術評估／建議，證明擬議用途不會對四周地區造成負面影響。

253. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 申請人先前就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 獲批給的規劃許可，因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條

件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。」

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/706 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 2849 號餘段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-TYST/706 號)

254. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應渠務署總工程師／新界北的意見。這是申請人首次要求延期。

255. 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 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/707 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1167 號 A 分段餘段及第 1172 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/707 號)

簡介和提問部分

256. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料，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，因為緊鄰申請地點東面及申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，對申請不表反對，但未給予理由。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並無接獲有關申請地點的環境投訴。此外，有關發展主要涉及在密封式貨倉構築物內作貯存用途，預計不會對周圍地區造成嚴重的環境影響。為回應環保署署長的關注，建議如申請人所提議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及使用的車輛類別、禁止在申請地點進行工場活動，以及須豎設邊界圍欄。

257. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

258. 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，至二零一八年一月十六日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、噴漆、清潔或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路停泊、排隊等候，以及以倒車方式進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月十六日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計，須每六個月提交樹木監察報告，而有關報告必須符合規劃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(即在二零一五年七月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十月十六日或之前)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；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(k)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)、(m)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

259. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須事先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物（小型工程）規例》的簡化規定；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並未給予許可，以佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先許可而佔用政府土地的做法不應鼓勵。有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土地之前申請正式許可。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。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點緊連公庵路，並可經政府土地到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該條由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該條通道／小路／路徑的管理及維修保養責任

誰屬。此外，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據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(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在公庵路闢設車輛進出口通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；
- (e) 須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》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議而提出的意見：(i)擬議集水井的管道內底水平須在排水圖上繪畫，以供參考；(ii)擬議發展所收集的雨水會由申請地點經現有/排水設施排放，該等排水設施亦須在圖上標示。申請人並須提交有關接駁的詳細資料，以便渠務署提供意見；(iii)須提交橫切面圖，以顯示相對於毗鄰地區，申請地點現有和擬議的地面水平；(iv)須提供標準的詳細資料，以顯示擬議 U 型排水渠及集水井的截面細節；(v)所收集的徑流須首先流經所設置的隔沙井或類似設施，才可排放至公共排水設施；(vi)擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；以及(vii)就任何擬在其地段界線以外進行的渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標

示。倘擬議構築物須符合《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，便會制定詳細的消防安全規定；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及貯物庫作臨時建築物)，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，申請地點現有的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；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，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)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

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

議程項目 59

其他事項

260. 餘無別事，會議於下午八時正結束。