

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年二月六日下午二時三十分舉行的
第 527 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

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

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

環境保護署署理首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

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

鄒桂昌教授

黃令衡先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

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十六日
第 526 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，會議記錄草擬本第 209 段有打字錯誤，該段的內容修訂為「.....這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一六年二月一日止，.....」。有關修訂建議已呈交席上供委員考慮。

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年一月十六日第 526 次會議記錄草擬本。

[關偉昌先生及蕭鏡泉先生此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

3. 此議項另外以機密形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/23 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》
把位於大埔梅樹坑第5約地段第136號餘段及
第138號餘段和毗連政府土地的申請地點
由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/TP/23號)

簡介和提問部分

4. 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、大埔及北區劉志庭先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

莫佩玲女士
金立成先生
趙慧忠先生
伍萬樺女士
葉玉萍女士
謝祖耀先生
陳慧懿女士

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他接着請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。劉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) 申請人提交申請，要求把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把申請地點內三幢用作宗教及靈灰安置所的現有建築物規範化，提供 763 個靈灰龕位。該些龕位有 399 個已經售出，其中 215 個已使用，184 個已預留；
- (b) 申請地點沒有車路接達。申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；

[黎慧雯女士及雷賢達先生此時到席。]

背景

- (c) 曾有一宗同類申請(編號 Y/TP/18)提出把錦山一個地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十一月八日拒絕了

該宗申請，理由包括擬議的靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不協調，亦沒有有力的理據支持把該地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便提出靈灰安置所用途的申請；申請人提交的交通影響評估報告未能證明擬議的發展不會對附近一帶的交通造成負面影響；申請人未能證明其提出在清明節和重明節關閉靈灰安置所的做法可以切實執行；以及批准該宗申請會為「鄉村式發展」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的鄉村環境進一步惡化；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長表示，申請人提交的資料不足以證明擬議的交通安排可以接受，現階段他不能支持這宗申請。運輸署署長亦建議，為評估這宗申請在交通和運輸方面是否可以接受，以及建議的緩解／改善措施是否有效，申請人須進行交通檢討。民政事務總署大埔民政事務專員表示，發展擬議的靈灰安置所可能會激起附近居民的情緒，而區議員對環境、噪音、滋擾問題和交通影響亦會表示關注。其他相關的政府部門對這宗申請則不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到合共 31 份公眾意見書，主要由梅樹坑村和石古壟村的居民和居民代表及創建香港提交。當中一份表示支持，其餘 30 份表示反對。表示反對的理由主要是擬議的靈灰安置所會對附近一帶造成負面影響，包括土地用途、交通、噪音和環境，而且該靈灰安置所與毗鄰的公園用途並不協調，若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令靈灰安置所這類發展在區內擴散；

規劃署的意見

- (f) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是一個更大的「休憩用地」地帶的一部分，該地帶的北部是林村河畔的梅樹坑遊樂場，其餘地方則主要是長有林木的斜坡。這些斜坡是美化帶，可發揮緩衝作用，分隔開該遊樂場與大埔太和路／吐露港公路。出入申請地點必須經過梅樹坑遊樂場。雖然宗教用途與休憩用地用途未必完全不協調，但靈灰安置所用途與休憩用地用途為鄰，可能會產生不必要的問題，尤以節日期間為然。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的交通安排可以接受，以及擬議的發展不會對附近一帶的交通造成負面影響，而且擬議的「預約」制度能否有效實施，亦令人關注。附近地區也有其他懷疑違例發展的靈灰安置所，包括佛教長霞淨院、祥霞精舍及般若精舍。同類的第 12A 條申請和第 16 條申請(編號 Y/TP/18 及 A/TP/461)均被小組委員會以交通為主要理由拒絕。批准這宗改劃申請，會為區內其他涉及發展靈灰安置所用途的同類改劃申請立下不良先例，令靈灰安置所這類發展擴散，以致區內整體的交通情況惡化。

6. 主席接着請申請人的代表闡述申請內容。莫佩玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 莫女士簡單介紹自己、其家庭背景及與申請地點內的處所(即常寂園)的關係。該處所於一八五四年由一名佛教僧人建立，自一九零五年起，一直是村民及其先人、佛教僧侶和第二次世界大戰陣亡士兵的認可火葬場和墳場。莫女士聲稱，寫有村民祖先名字的地契是重要的證據／歷史記錄，可以證明自上世紀初以來，處所內的火葬場和墳場用途一直是認可的用途(莫女士呈上申請地點地契的副本，以供委員傳閱參考)；

- (b) 莫女士借助顯示申請地點現況的實地照片，解釋有關設施的不同用途，包括兩層高的主樓和一層高的塔。她表示在一九八二年，當時的政府與村民曾進行換地。一九八四年，政府支付雙方同意的款項後，開始收回申請地點周圍的土地以發展公園。那些長有林木的斜坡和公園內的美化帶其實是政府因應村民的要求而設，用以紓緩對環境的影響。此外，根據政府與村民之間的收地協議，政府須闢設緊急車輛通道和行人通道，接達申請地點，而村民則答允不在申請地點燃燒香燭冥鏹，以免對附近一帶造成水污染；

人流管制

- (c) 莫女士表示會實施「預約」制度，規限每天和繁忙時間的人流和人流模式。節日期間，參拜人數會每星期平均分配，每個靈灰龕位只限三人，預計每小時平均會有 20 名訪客；

交通影響評估

- (d) 由於公園內設有接達申請地點的行人通道，因此他們會鼓勵訪客由太和站步行前往申請地點。莫女士表示，為使訪客不使用私家車，申請地點將不設停車場。因此，她認為應獲豁免進行交通影響評估；以及

結論

- (e) 莫女士總結說，這宗申請是要把現有的靈灰安置所規範化，以解決長者的安葬問題，並為當地社區提供服務。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

申請地點的業權

7. 莫女士回應主席的問題，表示該幅土地以前由一名佛教僧人擁有。主席和一名委員追問申請人與土地擁有人有何關係，以及莫女士現時為何可以管理該處所。莫女士回答說，之前的土地擁有人通過法律程序保留了該土地的業權，後來以 250,000 元的售價把該土地賣給了莫女士的姑婆李女士。二零零五年，莫女士從李女士接管了該處所。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生補充說，根據申請人提交的申請書，土地擁有人金立成先生授權莫女士提出申請。

申請地點現有的用途

8. 一名委員詢問，擬議的靈灰安置所是否自一九零五年起已經存在，屬現有用途，以及地契是否批准此用途。莫女士回答說，她的外祖父表示，申請地點自一九零五年起一直用作火化屍體。蘇先生說，地政總署大埔地政專員表示，地政總署仍在查核有關地契是否對該土地的用途訂有任何限制。不過，從一九八零年至二零一三年間的航攝照片所見，申請地點曾有一段時間沒有用作靈灰安置所。蘇先生續說，申請人必須證明擬議的靈灰安置所用途是現有用途，即根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在首份圖則刊登之前已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點建造有關的構築物。

9. 一名委員得悉該靈灰安置所一直由私人經營，用來存放村民的骸骨，遂詢問現在這宗申請涉及的 763 個擬議靈灰龕位會否以商業模式公開買賣。莫女士回答說，部分靈灰龕位會免費或以捐贈形式給予村內的長者、殘疾人士和接受政府綜合社會保障援助的人。不過，居於大埔區的其他村民如欲使用該些靈灰龕位，則須付費購買。

[許智文教授此時到席，陳福祥先生此時返回席上。]

10. 主席詢問，該處所在二零零七年前是否空置，以及當莫女士接管該處所時，建築物內是否仍有骨灰或骸骨。莫女士回

答說，當她從姑婆接管該處所時，大部分骸骨已移走，但地庫內仍有一些骸骨。

[馬詠璋女士此時到席。]

11. 蘇先生回應主席的問題，表示即使申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，申請人仍須就擬議的靈灰安置所用途提出規劃申請，因為根據「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」屬第二欄用途。

12. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生質疑申請人指地契批准靈灰安置所用途的說法，因為文件提及地政總署大埔地政專員的說法，指地契這方面的資料並不清晰。他問莫女士有沒有向地政總署提供地契。莫女士答稱已向地政總署提供地契，地契的副本亦已送交民政事務總署和食物環境衛生署。

13. 一名委員詢問，擬提供的 763 個靈灰龕位是否已經建成可用。莫女士回答說，該 763 個靈灰龕位已經建成，當中 399 個已經售出，其餘 364 個會於這宗申請獲得批准後出售。

14. 申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有提問，主席於是告知申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

15. 一些委員就申請人指地契批准靈灰安置所用途的說法提出問題。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應說，申請地點有兩個地段，其中一個有建屋權，但不肯定地契是否批准靈灰安置所用途。地政總署仍在核查。

16. 一名委員認為申請人的說法只是以莫女士外祖父口述的往事為據，並沒有佐證支持。這名委員亦認為，擬議的靈灰安置所以商業模式經營，與原意不同，故不應予以支持，而且該靈灰安置所位於公眾公園內，會對公眾造成滋擾。這名委員又

建議，把擬議的靈灰安置所用途與休憩用地用途不協調這一點列為拒絕這宗申請的理由之一。

17. 有兩名委員認為，以歷史背景和申請地點的現況來看，申請地點以往用作靈灰安置所可能是事實，但申請人必須提供更多證據，證明該靈灰安置所是現有用途。

18. 一名委員認同規劃署不支持這宗申請的建議，理由包括申請地點曾有一段時間沒有用作靈灰安置所；該靈灰安置所會以商業模式經營；以及沒有足夠理據把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。另一名委員認為，申請人沒有提供足夠資料說明交通安排，因此，不應支持這宗申請。

19. 主席表示，如申請人能提供足夠證據，證明該靈灰安置所是現有用途，則可繼續進行這個現有用途。據文件的附錄 1a 所載，有關的靈灰龕位於八十年代開始出售，在現有的 763 個靈灰龕位中，399 個已經售出。

20. 雖然有說法指該處所可能有一些歷史價值，但主席認為，即使要保存歷史建築物，也不代表要批准該位於公園內的處所提供靈灰龕位。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。小組委員會亦同意除了文件第 11.1 段所述的拒絕理由外，應把擬議的靈灰安置所用途與休憩用地用途不協調這一點列為其中一個理由，秘書處應據此修改有關的字眼。有關的拒絕理由是：

「(a) 申請人未能證明擬議的發展不會對附近一帶的交通造成負面影響；

(b) 擬議的靈灰安置所用途與休憩用地用途不協調；以及

(c) 批准這宗改劃申請，會為區內涉及發展靈灰安置所用途的其他同類改劃申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令靈灰安置所用途擴散，以致區內整體的交通情況惡化。」

[劉智鵬博士、雷賢達先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士、蕭爾年先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/15 號)

22. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士請委員留意，文件第 5 頁的替代頁(英文本)已呈交席上。

簡介及提問部分

23. 鄭女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》作出的各項修訂。有關的修訂撮錄如下：

建議對分區計劃大綱圖作出的各項修訂

(a) 修訂項目 A –

建議把這份分區計劃大劃圖上將軍澳第 85 區的「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶南部約 1.09 公頃的土地改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以及建議修訂這份分區計劃大綱圖的《註釋》有關「政府、機構或社區」地帶的土地用途表，把「資訊科技及電訊業(只限設於「政府、機構或社區(9)」地帶內)」由第二欄(須經城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准的用途)改移至第一欄(「政府、機構或社區(9)」地帶內經常准許的用途)，以便在將軍澳第 85 區發展數據中心；

(b) 修訂項目 B1 –

建議把沿將軍澳－藍田隧道的一塊約 0.23 公頃的土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶；

(c) 修訂項目 B2 –

建議把沿 P2 路顯示為「道路」的兩塊約 0.31 公頃的狹長土地改劃為「休憩用地」地帶；

背景

(d) 關於修訂項目 A，為締造條件讓香港能發展數據中心，政府在《二零一一至一二年施政報告》公布在將軍澳預留約兩公頃土地作發展數據中心之用；此外，鄰近的另一塊約一公頃的用地亦可於二零一三年之後用來發展數據中心。這三塊留作發展數據中心之用的用地分別為將軍澳第 85 區的用地 1、2 及 3。用地 1 和 2 劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，作擬議的資訊科技及電訊業(數據中心)用途須取得規劃許可，而約 1.09 公頃的用地 3 則劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶；

(e) 政府資訊科技總監辦公室曾於二零一四年委聘顧問進行研究，確定用地 3 可用作發展數據中心，而就多方面所作的技術評估亦證實在該用地發展擬議的數據中心，倘發展參數與用地 1 相若，應不會對周邊地區造成很大的負面影響。為能在這三塊用地發展數據中心，故建議把用地 3 由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶；

(f) 建議在修訂項目 B1 及 B2 加述將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路的核准道路工程計劃；

[劉智鵬博士、雷賢達先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

政府部門的意見

- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議，在用地 2 與 3 之間設闊 20 米的非建築用地，作為區內通風廊，讓盛行風吹進日出康城。有關的土地契約可加入設非建築用地的規定，以確保此規定會落實，而落實情況亦符合相關政府部門的要求；
- (h) 從景觀的角度而言，漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對各項建議的修訂。有關的土地契約可加入保護樹木和美化環境的規定，以確保有關規定會落實，而落實情況亦符合相關政府部門的要求；
- (i) 渠務署和水務署確定，根據已進行的技術評估，發展數據中心在環境(空氣質素和噪音)、排污、排水及供水方面，預料不會產生無法克服的問題。有關的土地契約可加入提交排污影響評估供環境保護署署長(下稱「環保署署長」)核准的規定，以確保擬議的發展對區內的污水收集系統不會造成負面的影響；
- (j) 根據環保署署長的意見，在擬議發展的詳細設計階段，須提交詳盡的堆填氣體風險評估報告供環保署署長核准。有關的土地契約可加入此規定，以確保擬議的發展將設有適當並符合環保署署長要求的紓減影響措施；
- (k) 根據運輸署署長的意見，建議闢設一條可供車輛掉頭的區內通路，為用地 2 和 3 提供服務，以盡量減少環保大道沿路的車輛出入口。此外，有關的土地契約可加入相關的規定，以確保闢設符合相關部門要求的泊車及上落客貨區；以及

公眾諮詢

- (1) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》展示予公眾查閱期間，規劃署會諮詢西貢區議會。

24. 委員並無就分區計劃大綱圖各項建議的修訂提出問題。

25. 經商議後，小經委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/20A》(將重新編號為 S/TKO/21)所示的各項建議對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/20A》(將重新編號為 S/TKO/21)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及該經修訂的《說明書》會連同該草圖一併公布。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/98

擬在劃為「綜合發展區」地帶的將軍澳第 86 區進行綜合商業及住宅發展，包括食肆、教育機構、分層住宅、政府用途(未另有列明者)、場外投注站、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、公共車輛總站或車站、公用事業設施裝置、宗教機構、學校、商店及服務行業、社會福利設施及私人發展計劃的公用設施裝置

(擬修訂已核准總綱發展藍圖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/98 號)

簡介和提問部分

26. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)為擔任其顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — 現時與港鐵公司及雅博奧頓公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — 現時與港鐵公司、英環公司、弘達公司及雅博奧頓公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系的一些活動由港鐵公司贊助 |

27. 委員會認為黎慧雯女士和符展成先生涉及直接利益，因此他們應在會議討論此議項時暫時離席。委員備悉黃仕進教授尚未到席。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫時離席。]

28. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森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) 擬修訂已獲准進行的綜合商業及住宅發展，包括食肆、教育機構、分層住宅、政府用途(未另有列明者)、場外投注站、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、公共車輛總站或車站、公用事業設

施裝置、宗教機構、學校、商店及服務行業、社會福利設施及私人發展計劃的公用設施裝置(擬修訂已核准總綱發展藍圖)；

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 465 份公眾意見書，當中 4 份表示支持這宗申請，理由是提高住宅單位總數上限的建議有助紓緩房屋短決的問題。其餘 461 份意見書的內容主要是要求在日出康城發展項目盡早提供商場、學校、社區設施及停車設施，並改善公共交通設施和改良／設置行人天橋；以及

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬就日出康城綜合商業及住宅發展項目的已核准總綱發展藍圖作出修訂，主要涉及提高住宅單位總數的上限，由原先共 21 500 個增加 4 000 個或 18.6%，但最大總樓面面積及住宅大廈的數量和高度則維持不變。要增加住宅單位數量，理由主要是為應付市場對中小型單位的需求。按申請人所建議相應增加車輛／電單車／單車停車處、擴大鄰舍休憩用地的總面積及增設一所幼稚園／幼稚園暨幼兒中心，大致符合《香港規劃標準與準則》的規定。經修訂的總綱發展藍圖亦大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向及已通過的規劃大綱。規劃署已諮詢相關的政府部門，他們對經修訂的總綱發展藍圖不表反對或沒有負面意見。

29. 主席詢問既然申請地點的面積維持不變，為何鄰舍休憩用地的面積卻增加了約一公頃。鄭禮森女士回應說，申請人擬

在經修訂的總綱發展藍圖把一些先前劃作其他用途的地方用作鄰舍休憩用地。

商議部分

30. 一名委員認為申請人須回應區內人士提出盡早提供商場、學校、社區設施及停車設施的要求。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，申請人已展開籌備工作，以便盡早落實興建商場。在綜合發展計劃的多個項目中，港鐵公司擬於二零一五年首季就商場及兩幢住宅大廈的發展項目招標，確實時間須視乎市場情況而定。

31. 有關區內人士要求盡早闢設濕貨市場和行人天橋一事，主席詢問申請人亦會否就此作出回應。鍾先生回應說，食物環境衛生署署長沒有計劃在第 86 區闢設濕貨市場。不過，申請人曾指出該區已有兩家超級市場(包括一家臨時超級市場)。關於闢設行人天橋連接峻滢與有蓋行人道系統，根據總綱發展藍圖及地契，港鐵公司只須興建結構性支座和接駁設施，而行人天橋會由日後負責該私人物業的發展商闢建。

32. 主席詢問規劃許可附帶條件(z)項(即提交公共交通檢討報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求)是否按運輸署署長的要求附加的。鍾先生回應說，由於計劃人口有所增加，運輸署署長遂建議加入新的附帶條件，要求申請人提交公共交通檢討報告。

33. 鍾先生回應主席的提問時說，由於區內居民不清楚擬議綜合發展項目的落實時間表，因此建議申請人與區內居民加強溝通，回應他們就這宗申請提出的關注問題及意見。主席繼而詢問如何監察有關情況。鍾先生回應說，已建議加入指引性質的條款，要求申請人與區內居民加強溝通，並回應他們就這宗申請所提出的關注問題及意見。

34. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年二月六日止；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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(z)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，而有關的圖則、時間表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並在申請地點實施紓緩環境影響措施，包括但不限於消減噪音措施，而有關設計和實施情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實監察計劃和應變計劃，以處理潛在沼氣和污水滲移的問題，而有關計劃和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並提供緊急車輛通道、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；
- (f) 在擬議發展項目第二階段入伙前落實和完成最新交通影響評估報告(於二零一二年九月二十六日獲運輸署同意)所提出的路口改善工程／道路改善工程，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 詳細設計通往申請地點的車輛通道及申請地點內的內部道路和路旁上落客貨設施，並且設置這些通道和設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 為申請地點內的道路設計及加設上蓋，而有關設計和上蓋必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 臨時和永久綜合公共交通交匯處的設計、興建及投入運作的時間必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計並設置泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (k) 設計並設置單車徑和單車停泊系統，供發展項目使用，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 提交關於環保大道和石角路交界處的行人流通設施是否足夠的詳細評估報告，並實施評估報告提出的改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，設計並興建一個位於申請地點的有蓋行人道系統和一條跨越康城路(前稱 D10 道路或 L861 道路)的行人天橋，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 為一條跨越 D9 道路的行人天橋和兩條或會闢設而跨越環保大道的行人天橋設計並興建結構性支座和接駁設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 為總綱發展藍圖提交一份經修訂的視覺影響評估研究報告，並採取報告提出的紓緩影響措施，而有關報告和措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 設計並設置排水和排污設施，包括渠務和污水處理專用範圍，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (q) 在申請地點內劃定水管專用範圍，而有關安排必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (r) 設計並闢設至少 2.3 公頃的地區休憩用地及 7.07 公頃的鄰舍休憩用地，而有關用地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (s) 如申請人所建議，在申請地點南面邊界與 D9 道路之間設計並闢設一個狹長的三米綠化帶，並負責該綠化帶的保養和管理工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (t) 設計並設置垃圾收集站，而有關設計和設施必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (u) 提供一個用作室內康樂中心的場地，而有關場地必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，設計並興建幼稚園／幼稚園暨幼兒中心，而有關設計和設施必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (w) 設計並興建三所小學和兩所中學，而有關校舍必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (x) 設計並興建兒童及青少年綜合服務隊中心、長者社區照顧及支援服務中心、肢體傷殘或弱智人士輔助宿舍、早期教育及訓練中心，以及安老院，而有關設計和設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (y) 根據綜合交通影響評估，提交並實施擬議發展項目的分階段發展計劃，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (z) 提交公共交通檢討報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。在可行的情況下，申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則可早日存放於土地註冊處；
- (b) 與土木工程拓展署新界東拓展處處長和地政總署總產業測量師／鐵路發展聯絡，以便如申請人所建議，在批地條款中加入一項條文，訂明須在申請地

點南面邊界採取消減噪音措施，以配合 D9 道路的
建築工程；

- (c) 與康樂及文化事務署署長、土木工程拓展署新界東
拓展處處長及地政總署總產業測量師／鐵路發展聯
絡，以便如申請人所建議，為申請地點南面邊界與
D9 道路之間一個狹長的 10 米綠化帶制訂實施、保
養和管理方面的細節；
- (d) 由於申請地點有部分位於策略性污水排放計劃隧道
保護區內，因此須根據《認可人士作業備考第 165
號》和環境運輸及工務局技術通告訂定的要求，提
交工程計劃；
- (e) 分期進行第三階段發展項目的建築工程，以便臨時
的公共交通交匯處可繼續運作，直至永久的公共交
通交匯處建成為止；
- (f) 在進行擬議的水管工程前，向水務署署長提交有關
在申請地點東南部設置總水錶房的建議和有關水管
工程的建議，以待審批；
- (g) 向地政總署署長申請必需的契約修訂及／或短期豁
免書；
- (h) 就綜合公共交通交匯處的成本問題聯絡土木工程拓
展署新界東拓展處處長和路政署總工程師／新界
東；
- (i) 與水務署署長聯絡，確保將軍澳海旁的海水抽水
站、其通道和相關設施不會受到影響；
- (j) 這宗申請獲批給許可，並不代表任何政府部門均會
批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部
門，以取得所需的許可；
- (k) 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；

- (l) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，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；
- (m) 定期檢討幼稚園的供應情況能否配合預計人口的需要；
- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)條，申請地點內任何擬議指明街道的面積須由地盤面積扣除，而根據《建築物條例》第 31(1)條，任何建築物或其他構築物，不得建立於任何指定街道的任何部分之內、上方、之下或之上。根據《建築物條例》，所有有蓋樓面空間(例如擬闢設的有蓋行人道系統)都應計算入總樓面面積內，獲豁免者除外；
- (o) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，用地 O 及 N 並非位於已修復的將軍澳堆填區的 250 米諮詢區內。若建議的紓減影響措施由申請人主動實施並承擔費用，環保署署長對有關措施沒有很大意見；
- (p) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，雖然視覺影響評估指出從附近的策略觀景點遠看，擬議的發展在視覺上可能會有影響，但卻未有重點說明針對用地 O 及 N 修訂項目的紓減視覺影響措施的實際詳情。紓減影響措施的細節須透過平面圖及／或視覺影響評估的其他圖解具體說明，以確定有關紓減影響措施可在適當時間落實；
- (q) 留意這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督就發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘

建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及

- (r) 與區內居民加強溝通，並在適當情況下回應他們就這宗申請所提出的關注問題和意見。」

[黎慧雯女士、蕭鏡泉先生、符展成先生及梁慶豐先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/23 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、
「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
南丫島榕樹灣榕樹嶺 1 號南丫北段公立小學
關設學校(兩層新翼大樓)，
並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/23 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設學校(兩層新翼大樓)及略為放寬建築物高度限制的建議；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到五份公眾意見書，全部都表示支持這宗申請，因為擬議的發展會改善南丫島唯一資助小學南丫北段公立小學的教學環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展是為了容納額外的學校設施，此用途符合「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向。教育局局長對這宗申請沒有負面意見。擬建的大樓雖侵進「鄉村式發展」地帶，但不會影響小型屋宇的發展，因為該大樓完全在作學校用途的永久撥地內。至於侵進「綠化地帶」的問題，由於申請地點內可用的面積有限，擬建大樓的地點是申請地點內唯一可容納額外學校設施的地方。因此，擬議的發展大致上符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為在該「政府、機構或社區(2)」地帶內沒有其他地點可興建擬建的大樓，而這大樓對該校的發展是必需的。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 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二月六日止；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(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) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 落實排污工程／紓緩措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處的要求。」

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，擬議的發展須符合永久政府撥地(編號 IS428)在工程方面的所有條款；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須探討如何利用擬建大樓的天台為學生提供更多美化環境的公用休憩用地(如用作有機耕種的花園)，並盡量擴大申請地點的綠化範圍；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請地點附近設有公共污水渠的接駁點，因此，申請人須自費進行污水渠接駁工程，而有關情況須符合渠務署的要求；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議發展項目很可能要進行地盤平整工程，申請人須在施工前，把地盤平整工程圖則提交屋宇署審批；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
 - (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 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(例如地政總署、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；以及

(iii) 擬議的發展須設置緊急車輛通道、出入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；以及

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/213 擬在劃為「綠化地帶」的西貢龍尾村路第 213 約地段第 242A 號 A 分段及第 242A 號餘段和毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/213 號)

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年一月十三日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署對擬議通道路線所關注的問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

41. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次申請延期，而且前後已批准延期合共三個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/215 擬在劃為「農業」地帶的西貢沙角尾
第 221 約地段第 583 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/215 號)

42. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士請委員留意，申請人一封日期為二零一五年二月二日的信已提交席上。

簡介和提問部分

43. 麥太太簡介這宗申請，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 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，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關發展或須進行填土工程，對周邊的農地及附近的天然河流可能會有負面影響。此外，運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展倘獲

批准，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到五份公眾意見書，包括來自世界自然基金會香港分會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司，表示反對這宗申請，理由主要是批准這宗申請會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向，並會對附近地區造成負面影響；以及

[黃仕進教授此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。雖然長遠來說，該村的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但該村的「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可應付尚未處理申請所涉的 54 幢小型屋宇需求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近，會更為恰當。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農

業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人未能提供足夠資料證明這項發展不會對周邊的農地和附近的河流造成負面影響；

- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在現有村落附近，會更為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致這類發展侵進「農業」地帶，令該區的整體鄉郊環境變差。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士、蕭爾年先生和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[邱榮光博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/MOS/3

申請修訂

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》，把位於馬鞍山泥涌第 167 約多個地段及

毗連政府土地的申請地點

由「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶及「休憩用地」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/MOS/3 號)

46. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司集來有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來

- 符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事兼股東，目前與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來

- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；為香港大學土木工程系系主任及講座教授，該系的一些活動曾獲艾奕康公司贊助

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助

47. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃仕進教授、黎慧雯女士和符展成先生可留在席上，但黎女士和符先生不得參與討論。委員備悉李美辰女士尚未到席。

48. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決與擬議的公眾休憩用地日後的管理和維修保養責任相關的尚待處理問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

49. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/851 擬在劃為「綜合發展區」地帶的沙田香粉寮第 181 約地段第 698 號 B 分段、第 698 號 C 分段、第 698 號 D 分段、第 698 號 E 分段、第 698 號 F 分段、第 698 號 G 分段、第 698 號 H 分段、第 698 號 I 分段、第 698 號 J 分段、第 698 號 L 分段、第 698 號 M 分段、第 698 號 N 分段、第 698 號 O 分段及第 698 號餘段(部分)和毗連政府土地興建住宅連會所及闢設泊車設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/851 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」)的附屬公司統達有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；為香港大學土木工程系系主任及講座教授，該系的一些活動曾獲艾奕康公司贊助 |

李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助

51. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃仕進教授、黎慧雯女士和符展成先生可留在席上，但黎女士和符先生不得參與討論。委員備悉李美辰女士尚未到席。

52. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/864 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的沙田第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/864 號)

54. 秘書報告，這宗申請由廣億投資有限公司提交，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。符

展成先生就此議項申報利益，表示他是梁黃顧公司的董事兼股東，而且目前與弘達公司和英環公司有業務往來。

55. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符展成先生可留在席上，但不得參與討論。

56. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/149 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第89約地段第40號餘段(部分)、第404號A分段(部分)、第408號A分段餘段(部分)、第408號B分段餘段(部分)、第409號、第410號(部分)、第413號(部分)、第414號(部分)、第416號(部分)、第417號餘段(部分)、第435號、第436號及第437號餘段和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/149號)

簡介和提問部分

58. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些住用構築物，當中最接近的位於申請地點西南面約 70 米處。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有具體的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)可予容忍三年。雖然這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有很大的意見，因為申請地點已鋪平，而且若干年來都是作露天貯物用途，因此批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但就申請地點的貨物裝卸及貨運用途而言，過往三年當局並沒有收到關於環境方面證明屬實的投訴。為針對環保署署長所關注的問題，可在規劃許可加入適當的附帶條件。此外，申請地點屬於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 2 類地區。如果政府部門沒有負面意見，而且政府部門所關注的問題能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，則有關申請可獲批規劃許可。因此，這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)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。」

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約。

政府會以業主身分考慮有關申請，並且不保證必會批准有關短期豁免書及短期租約的申請。倘予批准，會附加條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；

- (c) 留意運輸署署長的意見，連接文錦渡路的不知名而且不合標準的區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該條通往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；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 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(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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得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；

- (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) 倘所申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物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
 - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；
- (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，如適用)，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相關的繪圖，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) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (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》；以及

- (h) 遵行環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 13 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/71 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1575 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/71 至 74 號)

A/NE-PK/72 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1575 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-PK/71 至 74 號)

A/NE-PK/73 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1575 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/71 至 74 號)

A/NE-PK/74 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1575 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/71 至 74 號)

62. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，申請地點又非常接近，都是在同類地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在四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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為申請地點有行人徑接達和供水設施，而且申請地點附近有活躍的農業活動。此外，運輸署署長對這些申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大。儘管如此，由於這四宗申請每宗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，否則這些申請可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這四宗申請，各收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持所有有關申請，認為會便利村民。其他的公眾意見書中，有一份來自創建香港，表示反對這些申請，理由主要包括各申請地點位於丙崗的鄉村擴展區內；鄉村土地應預留給所屬宗族的原居村民使用；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物供應；申請人沒有提交有關環境、交通、排水和排污方面的評估報告；以及批准這些申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在同一鄉村的「鄉村範圍」內，而且同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。二零零一至一五年間，小組委員會批准了共 47 宗在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類申請，理由主要包括有關申請大致符合臨時準則；擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊和鄉村環境並非不協調；以及擬議的發展不會對附近地區造成負面影響。部分獲批准的申請所涉地點十分接近這四個申請地點，而且其小型屋宇批建申請正在處理。此外，自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

64. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年二月六日止；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。這四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。」

66. 小組委員會亦同意告知這四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無公共污水收集系統可供接駁；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 位於申請地點內的現有水管(圖 A-2b)會受擬議的發展影響，而受影響的水管或須改道或保護，申請人須承擔因受擬議的發展影響而要進行的改道工程的費用；
 - (ii) 為向發展項目供水，申請人或須把有關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，毗鄰申請地點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) 留意申請地點或會侵進一條並非由北區民政事務專員建造或維修保養的現有行人徑，申請人有責任保持有關行人徑開放為公共通道；以及
- (f) 留意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 17 至 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/498 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 G 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/498 至 501 號)

A/NE-TKL/499 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 H 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/498 至 501 號)

A/NE-TKL/500 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 I 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/498 至 501 號)

A/NE-TKL/501 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 J 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/498 至 501 號)

67. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，而且四個申請地點的位置非常接近，都在用途相若的地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬分別在四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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。此外，運輸署署長對這四宗申請有所保留，認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大。儘管如此，由於這四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，這四宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這四宗申請，各收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這四宗申請，認為會便利村民。另一份公眾意見書則來自創建香港，表示反對這四宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交環境、景觀、排水或排污方面的評估報告；批准這四宗申請會為同類申請立下不良先例；以及大部分村民興建小型屋宇是為了圖利而非為解決住屋需要；以及

[李美辰女士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在同一鄉村的「鄉村範圍」內，而且同一鄉村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。擬建的四幢小型屋宇周圍是休耕農地，長滿野草和自行播種的樹木。申請地點植被的景觀價值低，預料擬議的發展不會對景觀造成負面影響。在二零零七至一四年間，小組委員會批准了共 11 宗同類申請，有關地點十分接

近這四宗申請所涉的地點，都是位於／有部分位於同一「農業」地帶內，理由主要包括擬議的發展符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求；以及擬議的小型屋宇發展不大可能會對周邊環境造成很大的負面影響。上述所有獲批個案所涉的地點均在申請地點的南鄰和北鄰，有關的小型屋宇批建申請已獲批准／正在處理。此外，自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。

69. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年二月六日止；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。這四宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

關於編號 A/NE-TKL/498 及 499 的申請

- 「(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。」

關於編號 A/NE-TKL/500 及 501 的申請

- 「(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。」

71. 小組委員會亦同意告知這四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：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最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；

- (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無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，由五洲南路或五洲路通往申請地點的任何車輛通道並非由路政署維修保養；以及
- (e) 留意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。」

[袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/524 擬在劃為「農業」地帶的大埔寨𤿓
第 10 約地段第 807 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/524 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。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，因為申請地點有活躍的農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)也不支持這宗申請，因為擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，理由是申請書沒有提供足夠資料，證明擬建的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，擬建屋宇所排放的廢水可能會污染集水區。運輸署署長則對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大。儘管如此，由於這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應受到保護；對排污可能有累積的影響；沒有關設適當的通道和泊車處；以及申請人沒有提交有關環境、景觀、排水和排污方面的影響評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內，擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點位於集水區內。水務署總工程師／發展(2)和環保署署長均不支持這宗申請，理由是擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請書沒有提供足夠資料，以證明擬建的屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。擬建的屋宇所排放的廢水可能會污染集水區，但申請人並未能證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響。擬議的發展與先前兩宗被拒絕的申請涉及的發展相似，而至今申請地點和周邊地區的規劃環境並沒有重大轉變。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

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

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展在集水區內，不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/95 擬在劃為「自然保育區」地帶的十四鄉
第 207 約地段第 465 號闢設臨時動物寄養所
(狗場設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/95 號)

75. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應環境保護署對噪音評估所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

76. 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，小組委員會已給其合共四個月時間準備，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[袁家達先生此時返回席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/533 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 422 號(部分)、第 423 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)及第 429 號(部分)關設臨時燒烤場物料貯物場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/533 號)

簡介和提問部分

77. 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) 臨時燒烤場物料貯物場(為期三年)；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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」)表示不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。雖然申請地點已鋪了地面，但該處有道路可達，亦有自來水供應，故仍可用作植物苗圃或溫室。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。意見書由創建香港提交，對擬議發展可能影響該區及附近地區的耕種潛力表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為關設臨時燒烤場物料貯物場可予容忍。申

請的用途與周邊地區的用途並非不協調。由於申請用途只屬臨時性質，因此不大可能會妨礙落實該地點擬作農業用途的規劃意向。此外，申請的臨時貯物用途的規模小，亦非鄰近住宅發展，預料不會對周邊地區的環境、交通、景觀及排水造成嚴重的負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請地點是供該燒烤場用來貯物，而該燒烤場用途是根據規劃申請編號 A/NE-TK/494 獲得批准的，其規劃許可將於二零一六年四月二十五日屆滿，因此建議批給有效期為 14 個月而非所申請的三年臨時規劃許可，至二零一六年四月二十五日為止。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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 14 個月，至二零一六年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把有關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。」

80. 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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請地點搭建了違例構築物。有關地段的註冊擁有人須向地政總署申請短期豁免書，請准在申請地點搭建擬議的構築物。不過，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證最終會予以批准。倘申請獲批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付費用，否則地政總署會對申請地點的違例事項採取執行契約條款行動；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須自行作出安排，處置因經營貯物場而產生的工商業廢物，政府不會提供工商業廢物收集服務；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵行由環境保護署(下稱「環保署」)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》；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (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，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 若擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括任何臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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；
 - (iii) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
 - (iv) 關於上文第(ii)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；
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及

- (vi) 倘所申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物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；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 該區並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠。擬議的發展不會阻擋地面水流或對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；

 - (ii) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的同意；以及

 - (iii) 申請地點附近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／排放事宜徵詢環保署的意見。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/578 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第22約地段第364號B分段第1小分段及
第963號F分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/578號)

簡介和提問部分

81. 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：

(f) 申請的背景；

(g) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請可能會立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致更多林地受到干擾，發展項目侵進「綠化地帶」。此外，擬議的發展涉及大規模的地盤平整和斜坡鞏固工程，施工地點可能擴展至擬議的地段範圍外，會對景觀有何潛在影響未能確定。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議的發展很可能要進行大規模的地盤平整和斜坡鞏固工程，這些工程可能須在擬議的地段範圍外進行，對鄰近的斜坡可能造成不良影響。申請人未能證明位於斜坡的擬議發展不會對斜坡的穩定造成不良影響。運輸署署長對這宗申請也有所保留，表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 32 份由環保組織、村代表和個別人士提交的公眾意見書。創建香港在其提交的一份意見書中表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；大埔的「綠化地帶」不斷流失；以及泊車和出入通道有問題。香港地球之友、荔枝山村的非原居民代表和一些個別人士亦提交了意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展會對交通、環境、視覺與景觀、生態、排水與排污、斜坡安全、空氣質素和空氣流通造成不良影響。此外，亦有意見關注道路安全及火警危險的問題；以及
- (j) 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。申請地點完全位於劃為「綠化地帶」的地方。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。雖然申請地點完全在荔枝山村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地供不應求，但擬議的小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展會對周邊地區的土力和景觀造成不良影響。曾有一宗先前的申請及兩宗同類的申請所涉的地點在同一「綠化地帶」內／有部分在同一「綠化地帶」內。雖然這些申請在二零零二年至二零零九年間獲小組委員會批准，但基於最新的規劃情況和考慮因素，包括景觀及土力方面的問題，不能如獲批准的同類申請那樣，對現在這宗申請作出相同的規劃考慮。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據以支持偏離此規劃意向；
- (k) 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」，因為擬議的發展會涉及大規模的地盤平整和斜坡鞏固工程，而這些工程會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；
- (l) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請人未能證明位於斜坡的擬議發展不會對斜坡的穩定和周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (m) 批准這宗申請會為有關的「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，若這類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/579 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔洞梓第 14 約地段
第 102 號 A 分段第 2 小分段 A 分段及第 102 號 A 分段
第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/579 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留。不過，這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇。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。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，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——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全在「綠化地帶」內。擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。雖然有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可全面應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在洞梓及鴉山井頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。雖然小組委員會批准了八宗同類的申請，而理由主要是那些申請符合「臨時準則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但是現在這宗申請不應如先前獲批准的申請般獲得相同的從寬考慮。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 擬議的發展並不符合該地區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展地區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在洞梓的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。」

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

[小組委員會同意此時休會五分鐘。]

[陳福祥先生及黎慧雯女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 26

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-MP/3

申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段(部分)、第 3200 號餘段(部分)、第 3200 號 A 分段餘段、第 3201 號餘段(部分)、第 3202 號(部分)、第 3203 號餘段、第 3204 號餘段、第 3205 號餘段、第 3156 號餘段、第 3211 號餘段、第 3212 號餘段、第 3213 號餘段、第 3214 號 A 分段、第 3214 號 B 分段、第 3215 號、第 3216 號、第 3217 號、第 3218 號餘段(部分)、第 3250 號 B 分段第 23 小分段餘段(部分)及第 3250 號 B 分段第 33 小分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為：
方案 1－「住宅(丙類)1」地帶，或
方案 2－「其他指定用途」註明「單車亭和食肆」地帶及「住宅(丙類)1」地帶，或
方案 3－「住宅(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/3 號)

87. 秘書報告，這宗申請由 **Capital Chance Limited** 提交。該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(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(下稱「雅邦公司」)是申請人顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和雅邦公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；為香港大學土木工程系的講座教授和系主任，該系的一些活動曾 |

獲艾奕康公司贊助

李美辰女士 一 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助

88. 由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意符展成先生可留在席上，但不得參與討論。由於李美辰女士所涉及的屬間接利益，而黃仕進教授並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉黎慧雯女士已離席。

89. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備答覆，以回應土木工程拓展署及渠務署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

90. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/227

擬在劃為「住宅(甲類)地帶」的粉嶺
第 51 約地段第 3036 號 A 分段(部分)、
第 3036 號餘段(部分)及第 3037 號(部分)經營
臨時商店及服務行業(地產代理)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/227 號)

91. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年一月二十一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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[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、上水及元朗東吳國添先生及袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/10 在劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「道路」地帶的上水古洞河上鄉路 36 號第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段及第 762 號 C 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/10 號)

簡介和提問部分

93. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住用用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有具體的意見，但認為當局應諮詢附近居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)可予容忍三年。雖然申請的用途不符合該區主要作住宅發展和商貿及科技園用途的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署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。為解決環保署署長所關注的環境問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。因此，這宗申請大致上符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點外的公共道路上停泊或以倒車方式進出公共道路；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養在申請地點根據編號 A/NE-KTN/178 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

96. 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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 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，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(包括用作維修工場的貨櫃／屋棚、辦公室、廁所及倉庫等)，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，申請人須根據條例的規定，委聘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；以及

(iv) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第41D條，申請地點須設有緊急車輛通道；以及

(e) 留意消防處處長的意見：

(i) 有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及

(ii) 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。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/389 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村
第100約地段第642號E分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/389號)

簡介和提問部分

97. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段和附錄V。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，

因為蕉徑是本港其中一個農業活動最活躍的地區。雖然申請地點已平整，而且鋪滿被掘出的泥土，但是申請地點的通道及供水設施仍然完好。因此，申請地點仍然具有闢作植物苗圃或溫室的潛力。另外，運輸署署長對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會導致交通量大增，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後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。運輸署署長表示，儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、創建香港及一名市民提交。該名北區區議員表示支持這宗申請，因為可以為有關的村民提供方便。創建香港及該名市民則表示反對這宗申請，主要原因包括擬議的發展會影響鄉郊的特色，亦會對復耕的潛力造成負面影響，而且不符合復耕政策。此外，在沒有公共污水收集系統的地方進行發展，累積影響所及，會使地下水及附近的水體受到污染，而且擬議的發展會侵佔現時村民使用的行人徑，申請人又沒有提交環境、景觀、排水及排污影響的評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且蕉徑的兩個「鄉村式發展」地帶內未必有足夠的土地應付小型屋宇的需求。申請地點涉及先前一宗作相同用途的申請(編號 A/NE-KTS/283)，該宗申請於二零零九年十一月二十日獲小組委員會在有附帶條件下批准，而有關的規劃許可已於二零一三年十一月二十日失效。自先前批給許可後，有關的規劃情況並無重大的實質改變。此外，由一九九九至二零一四年間有 21 宗同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，當中

涉及申請地點。這些申請所涉的地點不是靠近蕉徑路(直達蕉徑村的車輛通道)，便是有部分位於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內。現在這宗申請的情況與獲批准的同類申請的情況相似，所以可從寬考慮這宗申請。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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二月六日止；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。」

100. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把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；
- (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，由蕉徑路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；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。」

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/234 在劃為「露天貯物」地帶的元朗南生圍青山公路
第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段
闢設臨時貨櫃存放場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/234 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃存放場(為期五年)；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到五份公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，因為申請的用途對附近自然保育區的生態會有負面影響。另有兩名提意見人支持這宗申請，理由是申請地點鄰近落馬洲管制站，該處方便存放貨櫃，而臨時貨櫃存放場並符合「露天貯物」地帶的規劃意向。其餘兩名提意見人對這宗申請不表反對或沒有意見，因為申請地點用作貨櫃存放場已久，周邊地區也有多個貨櫃存放場；以及

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時貨櫃存放場可予容忍五年。有關發展大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，有關的意向是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。與先前那宗在二零一零年二月十二日獲小組委員會批准的申請(申請編號 A/YL-NSW/194)相比，除原地構築物(用作場地辦公室及一般貯物用途)的布局和參數外，現在這宗申請的用途在性質及營運方面都沒有重大改變。申請人已履行上一次規劃許可的所有附帶條件。此外，過去三年並無接獲涉及申請地點關於環境方面證明屬實的投訴。另外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低有關發展對鄰近地區的環境可能造成的影響。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二零年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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，不得有車輛排隊至公共道路及倒後進出公共道路；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過五個貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養根據編號 A/YL-NSW/194 的申請而設置的排水設施，使之時刻保持良好收況；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，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月內(即在二零一五年八月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《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和批給展開工程同意書。倘相關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，申請地點位於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。第107約地段第1743號C分段餘段的私人土地受編號2788的短期豁免書規管，作為「貨櫃存放場的附屬用途」。申請地點可經政府土地接達青山公路潭尾段。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。申請地點在石崗機場高度限制區內。倘該規劃申請獲批給許可，相關地段的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地

點的違例事項納入規範。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，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，須遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，車輛不得倒後進出申請地點。申請地點經一段區內通道接達公共道路網，而該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。駕駛人士應小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就青山公路潭尾段通往申請地點的擬建車輛進出口通道徵詢運輸署的意見，並取得該署的批准。路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與青山公路潭尾段的現有車輛通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (g) 留意土木工程拓展署新界西拓展處處長的意見，申請地點的範圍接近工務計劃項目編號 7259RS「連接新界西北及新界東北之單車徑一屯門至上水段(餘下工程)的工程範圍。工務計劃項目編號 7259RS的工程定於二零一五年年底展開，並於二零一九年年底完成；
- (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。此外，申請人亦會獲告知以下要點：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。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，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；以及

- (i) 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。關於以上所述，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

[梁慶豐先生此時返回席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/314 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2581 號(部分)及第 2582 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設貨車及貨櫃車上落客貨區(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/314 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設貨車及貨櫃車上落客貨區(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為嘉龍路沒有行人徑，不合標準，而由嘉龍路分叉出來通往申請地點的通道異常狹窄，不宜供重型貨車使用。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份來自創建香港表示反對的意見書，反對理由主要包括劃為「綠化地帶」的申請地點與市區範圍的擴展並不協調；申請人沒有提供環境影響評估報告；有關發展會令土地和環境質素下降；以及若這些臨時用途獲批准及續期，會令有關地點難以發展其他更合適的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。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 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會被拒絕。申請地點同時在「綠化地帶」內，該地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區及近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地，而根據一般推定，該地帶內不宜進行發展。臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設貨車及貨櫃車上落客貨區的建議並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人沒有證明有關的分區計劃大綱圖上申請地點毗連的「露天貯物」地帶沒有合適的用地，申請書也沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，並會令整體的環境質素下降。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區及近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關發展沒有特殊情況令當局要予批准，以及政府部門有負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘批准這類申請，累積影響所及，會令區內整體的環境質素下降。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/458 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 81 號 A 分段餘段(部分)及第 81 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時犬舍及犬隻康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/458 號)

簡介和提問部分

108. 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) 臨時犬舍及犬隻康樂中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居位於申請地點西南面不足五米的地方)，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份來自世界自然基金會香港分會的公眾意見書。提意見人促請小組委員會拒絕這宗申請，因為擬議的構築物在取得規劃許可前已在申請地點。沒有取得規劃許可而改變土地用途，此行為不應予以容忍；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時犬舍及犬隻康樂中心可予容忍三年。闢設犬舍及犬隻康樂中心的有關發展與四周的鄉郊土地用途並非不協調，這些用途主要是農

地、空置農場、魚塘、民居／住用構築物、露天貯物處／貯物場和荒地／空置土地。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到關於環境方面的投訴。為減輕擬議的發展對環境可能造成的滋擾，申請人提出了工作場所管理措施的詳情，包括把犬隻與其他動物分隔；設置適當的排水設施；以適當的方法處理動物、食物及其他廢物；定期防治及消滅昆蟲或蟲鼠。若申請人能維持良好的工作場所管理，則申請的用途不大可能會對附近地區的環境造成負面影響。此外，據悉闢作犬舍的構築物遠離鄰近的民居，並已設置空調，以防造成噪音滋擾和氣味問題。由於申請人作出努力，而相關的政府部門並沒有負面意見(環保署署長除外)，因此可從寬考慮現在這宗申請。申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，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，除了通宵犬舍，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)，設置消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。地政總署不准佔用申請

地點內的政府土地(約 40 平方米，面積有待核實)，申請人須留意，未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。從申請地點前往錦泰路，須經政府土地和私人地段。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。申請人必須把政府土地那部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予以批准；倘予批准，可附加條款和條件，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，申請地點經一段道路連接公共道路網，而該道路並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該道路所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清有關道路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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (f) 遵行環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，申請人須根據《水污染管制條例》的規定，處理所有源自申請地點的廢水；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須釐清在美化環境建議中擬種的樹木是否種在地上，以及在保護樹木建議中對現有樹木有何保護措施；

- (i) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，申請地點的南面是廢棄河曲(95CD-6)。申請人須採取所需措施，以防河曲受污染，並須聯絡漁護署署長及瀏覽該署的網頁(www.afcd.gov.hk/tc_chi/quarantine/quarantine.html)，以取得更多有關動物業務牌照的資料；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，關於文件的繪圖 A-3 的排水建議，須考慮為有關的排水明渠設置渠閘。擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上顯示，以供該署考慮。文件的繪圖 A-3 顯示擬議的 U 型排水渠闊 300 毫米，與申請人提交的規劃文件的文字內容不符。申請人須提交把雨水排放到現有排水設施的排水設施接駁詳情，讓該署提出意見。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點(特別是相對東面毗鄰地區)的現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料。把收集的徑流排放入公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施。倘沿申請地點邊界豎設圍牆或圍板，須建造足夠的排水口，以阻截現時流經申請地點的地面水流。申請人須就發展項目的排污事宜，徵詢環保署的意見。發展項目不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在其地段範圍外展開排水工程前，須徵詢元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／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。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訂詳細的消防規定；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)

是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的用途。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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有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。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；

- (m) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須確保申請用途的營運對附近地區的環境不會造成任何滋擾。申請用途及其附屬設施所產生的廢物會視為行業廢物，申請人有責任移走及處置這些廢物；以及
- (n) 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，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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/459 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗錦田公路第 109 約地段第 525 號 B 分段作臨時「露天存放私家車及輕型貨車」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/459 號)

簡介和提問部分

112. 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「露天存放私家車及輕型貨車」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面(最接近的只距離申請地點約 10 米)及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份表示反對申請的公眾意見書，分別來自一名村民及一名市民。兩人均以交通理由反對這宗申請。有關的錦田公路路段有多個露天存放場及車輛工場，亦有非法賽車情況，對橫過路段的居民、長者及幼兒尤為不利。此外，在申請地點的大型霓虹燈廣告牌會分散司機的注意力，容易導致交通意外。批准這宗續期申請會令已欠理想的交通情況惡化；以及

[蕭鏡泉先生於此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時「露天存放私家車及輕型貨車」用途可再予容忍三年。這宗申請是續期申請，符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」（下稱「城規會規劃指引編號 13E」），以及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」（下稱「城規會規劃指引編號 34B」）。申請地點先前涉及的一些同類申請也獲批給許可，而上一宗申請（編號 A/YL-KTN/374）涉及的排水、消防安全及車輛出入通道的規劃許可附帶條件已獲妥為履行。除了環保署署長之外，當局沒有接獲相關政府部門對這宗申請所提出的負面意見。自上一次批給許可以來，規劃情況一直沒有重大改變，因此，這宗申請可獲從寬考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但他在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴，而在法定公眾查閱期內，當局亦沒有接獲區內居民的反對。為了盡量減低可能造成的環境滋擾及紓解環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制申請地點的營業時間；禁止使用中／重型車輛或貨櫃車拖架／拖頭；以及禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工程活動。

113. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年三月十四日至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天晚上八時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (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卸、保養、維修、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》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型車輛（包括貨櫃車拖頭／拖架）在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得以倒車方式駕駛車輛進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須把申請地點的現有樹木及園景植物時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須把根據申請編號 A/YL-KTN/374 而落實闢設的排水設施時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一五年九月十四日或之前）提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內（即在二零一五年四月二十四日或之前）設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一五年九月十四日或之前）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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內（即在二零一五年十二月十四日或之前）設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建構築物。有關地段擁有人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。申請地點可經政府土地接達錦田公路，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬。車輛不得在有關地段界線範圍外排隊等候；
- (c) 採納環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，相信申請人會妥為保養根據先前申請編號 A/YL-KTN/374 而落實闢設的排水設施，倘有關的排水安排改變，申請人應通知規劃署；
- (e) 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的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。為此，申請人必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須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。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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應盡量在作業期間採取所需措施，以免損壞申請地點周圍的樹木；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人必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。平面圖必須按比例繪製，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。此外，申請人必須遵守載於小組委員會文件附錄 VI 的露天貯物良好作業指引。消防處會在收到正式提交的建築圖則及經相關發牌當局轉介後，才制定詳細的消防安全規定。倘申請人有意

申請豁免設置消防處訂明的部分消防裝置，便須向消防處提出理據，以供考慮。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須提交有效的消防證書(FS 251)供消防處審批；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人必須向供電商索取電纜圖則及架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。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，而申請地點位於規劃署所頒布的《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，則申請人必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，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》。這宗申請涵蓋的私家車及輕型貨車露天存放場對面有一個石油氣加氣站。由於該加氣站會有泄漏氣體至露天存放場的風險，有關擁有人應訂定應變計劃，以便一旦泄漏氣體時可疏散員工及訪客。此外，除非有適當的安全程序，否則亦要避免使用明火(例如進行高溫工作)。」

[陳永堅先生於此時暫離會議。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/460 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔村
第 109 約地段第 948 號 A 分段第 1 小分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/460 號)

簡介和提問部分

116. 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 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度並不支持這宗申請，因為申請地點有道路可接達，以及有水源，適合作溫室培植或植物苗圃用途。申請地點北面有一個池塘。倘申請獲得批准，申請人須採取適當措施，以避免干擾或污染池塘。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名市民和創建香港提交，反對這宗申請。其主要理由是：未經進行影響評估而批准興建小型屋宇，會加劇郊野及周圍環境惡化的情況，且不符合規劃意向。擬議發展亦與四周環境不相協調。未接駁公共排污系統的小型屋宇所排放的污水，會污染周圍地區的河道。此外，在大江埔增建小型屋宇會增加行人及車輛流量，加重該區交通的負擔；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所列評估，規劃署並不反對這宗申請。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」)，因為申請地點完全位於大江埔鄉村範圍內，以及大江埔沒有「鄉村式發展」地帶可供應付村民興建小型屋宇的尚未滿足需求及 10 年預測需求。根據臨時準則，這宗申請可給予從寬考慮。雖然擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，然而申請地點的四周為鄉村羣，其中有眾多村屋／鄉郊住宅；因此，認為擬建屋宇與

周圍地區並非不相協調。小組委員會一共批准了 12 宗在大江埔鄉村範圍內的同類申請，主要在二零零五至二零一一年間批出。批准現時這宗申請，符合小組委員會以往就大江埔的同類申請所作的決定。為回應漁護署署長的關注，會在批地階段規定申請人須採取環保措施，為每幢小型屋宇設置化糞池及滲水坑，亦會告知申請人須避免污染附近河道。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年二月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

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

119. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道接達公共道路網，而該段區內通道並非由運輸署管理。申請人必須向地政當局查核該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；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人必須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；

- (c) 留意漁護署署長的意見，申請人必須採取適當措施，以避免干擾或污染申請地點北面的池塘；以及
- (d) 留意有關的規劃許可只批給申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人必須確保有關通道(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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/657 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田馬鞍崗錦河路第113約
地段第 1026 號餘段及毗連政府土地
闢設臨時休閒農場(水耕蔬菜示範)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/657 號)

簡介和提問部分

120. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時休閒農場(水耕蔬菜示範)，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。有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三星期內，當局共接獲三份公眾意見書，分別來自河背村村代表、使用部分地段的一名人士(他也是對上一宗申請編號 A/YL-KTS/597 的申請人)及嘉道理農場暨植物園公司。他們反對這宗申請，主要理由是有部分政府

土地已納入申請地點的範圍內，而擬議發展會對交通造成不良影響，因為有關政府土地是接達毗連地段和附近現有及未來小型屋宇發展的唯一通道；擬議發展會對四周地區的排水造成不良影響；這宗申請會為日後同類申請立不良先例，並鼓勵其他土地擁有人在名下耕地鋪築地面或鋪蓋混凝土而非作種植用途；以及耗用的水耕營養液所產生的廢水可能會引致水污染；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬闢設的臨時休閒農場(水耕蔬菜示範)可予容忍三年。申請用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向，因為擬議發展只涉及使用該用地作耕種用途，但不會涉及填土工程。申請用途與四周的鄉郊土地用途並非不相協調，因為申請地點西面較遠處有耕地與村屋。從規模和性質而言，擬議發展不大可能會對環境、交通或排水造成重大的負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展不得於下午五時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展不得於公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為維修保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)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。」

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與有關村民及毗連用地的使用者解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府的批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府土地通往錦河路，而元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點位於具考古價值的河背用地範圍內。有關地段擁有人必須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點內的違例情況納入規範。此外，申請人必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。倘予批准，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬。司機必須小心慢駛，尤以當區內道路有迎面車輛行駛時為然；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須在錦河路路口關設車輛出入口通道，而有關通道必須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號而建造，所按圖則以能配合毗鄰現有行人路設計為準。申請人必須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人必須另就農場內擬建的農業構築物申請批准書；

- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人不得因擬議活動而造成任何衛生滋擾。除非獲得該署簽發的有效牌照，否則不得在有關地點經營食肆。
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。倘擬搭建的構築物必須符合《建築物條例》的規定，消防處會在接獲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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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。申請地點必須分別根據《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，釐定核准的發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人必須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線位置圖，視乎何者適用)，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及／或架空電纜準線位置圖，倘申請地點內或附近設有

地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/658 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗
第 106 約地段第 1572 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/YL-KTS/658 號)

簡介和提問部分

124. 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。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，因為申請地點是一塊長有草的空地，該處有水供應和通道接達，並具復耕潛力，可作溫室及植物苗圃。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合用途地帶的規劃意

向；沒有公共污水收集系統而進行發展，累積影響所及，會引致水污染；涉及的道路及泊車處工程不合標準，可能會導致設施不安全和不足；申請人沒有進行影響評估報告；村民建屋是為了圖利；鄉村因通道和泊車事宜而有暴力事件，以及因缺乏通道而產生危險；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」），因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗的「鄉村式發展」地帶及草擬的「鄉村範圍」外。雖然元崗沒有足夠的土地應付長遠的小型屋宇需求，但仍有土地應付現有未處理的申請。曾有 10 宗同類的小型屋宇發展申請獲得批准，但這些申請獲小組委員會批准，理由主要是考慮到擬議的發展符合「臨時準則」，因為所涉地點在有關鄉村的「鄉村範圍」內及／或擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內。現在這宗申請不應如那些獲批准的同類申請般獲得相同的規劃考慮；

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

[劉智鵬博士此時離席。]

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。此外，也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇—小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗村的草擬「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。發展村屋的位置應盡量靠近鄉村中心區，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請。」

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-KTS/659 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路四排石第 103 約地段第 774 號餘段(部分)、第 777 號餘段、第 778 號餘段、第 779 號餘段及第 926 號
闢設臨時休閒農場
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件
第 A/YL-KTS/659 號)

簡介和提問部分

127. 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) 臨時休閒農場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從園景規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展極有可能導致大部分樹木被砍伐和移植，而在布局設計圖上留意到，沿有關構築物的西邊有新移植樹木，但申請人並無提供關於處理移植樹木擬議方法的資料，因此無法確定對景觀造成的潛在影

響。其他相關的政府部門，對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，分別來自申請地點一些土地擁有人、嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會，均表示反對這宗申請，主要的理由是申請人未獲授權使用申請地點作擬議發展；擬鋪設的混凝土地面積過大和非必要；未能恰當處理擬議流動廁所產生的廢物，以致會污染毗連水道；涉嫌在申請地點內進行「先破壞、後建設」活動；批准有關申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬闢設的臨時休閒農場可予容忍三年。申請用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向，因為擬議發展只涉及使用有關用地作耕種用途，但不會涉及填土工程。從規模和性質而言，擬議發展不大可能會對環境、交通或排水造成重大的負面影響，而獲諮詢的相關部門對這宗申請並無負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾，建議施加一項規劃許可附帶條件，以限制作業時間。此外，為回應總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議加入另一項規劃許可附帶條件，規定須提交和落實美化環境和保護樹木建議。至於土地擁有人的關注，則會建議申請人與申請地點的相關擁有人磋商，以解決任何與擬議發展有關的土地問題。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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(a)項的規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (j) 在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。」

130. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府的批准，不得搭建任何構築物。申請地點位於石崗機場高度限制區和「有潛在危險的工業用地 22 號」地區。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人必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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，毗連申請地點的相關水道，是一條主要屬天然的細小低地河道。當局會告知申請人，在擬議休閒農場運作期間，要避免影響這水道和其沿岸植被，並且就擬議構築物另行向地政總署申請許可；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點流出的廢水必須符合《水污染管制條例》訂明的規定，而當局會提醒申請人落實良好的作業方式和內務管理，以免對周圍地區造成環境影響；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人不得因擬議活動而造成任何衛生滋擾。除非獲得該署簽發的有效牌照，否則不得在有關地點經營食肆；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》的規定，則消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於具有潛在危險裝置的凹頭濾水廠諮詢區內，在申請地點附近的水總管，不能提供標準的柱形消防栓；
- (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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲准的用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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。申請地點必須分別根據《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，釐定核准的發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人必須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線位置圖，視乎何者適用)，以確定申請地點內或附近是否設有地下電

纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及／或架空電纜準線位置圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/660 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號、第 115 號餘段、第 116 號(部分)及第 117 號餘段闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/660 號)

簡介和提問部分

131. 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：

(f) 申請的背景；

(g) 臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；

[梁慶豐先生此時離席。]

(h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪築路面，但仍然適合作植物苗圃及溫室耕種之

用。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到 18 份來自一些地段擁有人的公眾意見書。有關的地段擁有人對擬議的發展提出反對，理由是申請人沒有獲授權使用該土地作泊車用途；以及

[此時，馬詠璋女士暫時離席，陳永堅先生則返回席上。]

- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為臨時公眾停車場(私家車)可予容忍三年。雖然把申請地點用作公眾停車場(私家車)不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長也不支持這宗申請，但申請地點在青朗公路收費廣場內的大欖隧道轉車站附近，可為使用轉車站的乘客提供「泊車轉乘」設施，可應付區內一些泊車需求。此外，申請地點已鋪築地面，並自一九九九年用作臨時停車場。這項發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點日後作復耕的用途或落實「農業」地帶的長遠規劃意向。先前有作相同用途的申請獲小組委員會或經城規會覆核後批給許可。自對上一宗編號 A/YL-KTS/553 的申請於二零一二年一月六日供小組委員會批准以來，該區的規劃情況並無重大改變，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於土地擁有人提出的問題，會告知申請人與申請地點相關的擁有人解決與擬議發展所涉的任何土地問題。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (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《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得從有關通道右轉入錦河路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過七米的車輛不得經錦河路進入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)，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；
- (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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

134. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府土地通往錦河路。地政總署不會為所涉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額外／更多構築物，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，包括支付地價或費用等。

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並據之與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤其當該段區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／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；
- (g) 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》的規定，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。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批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，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。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

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

A/YL-PH/710 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/710 號)

135. 小組委員會備悉申請人於二零一五年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

136. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 40

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/9 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於元朗水車館街 28 號元朗市地段第 405 號的申請地點由「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及附設地面商舖之公眾停車場」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/9 號)

137. 秘書報告，這宗申請由 Beauty Plaza Limited 提交，而馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)分別為申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與馬梁公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 現時與弘達公司及英環公司有業務往來 |

138. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

139. 小組委員會備悉申請人的代表在二零一五年一月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

140. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[馬詠璋女士於此時返回席上。]

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/291 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門新慶村新慶路
第 130 約地段第 220 號餘段(部分)及
第 221 號進行分層住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/291 號)

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員注意，文件第 3 和第 21 頁的替代頁及附錄 1b(即申請人於二零一五年二月二日的來信)，已於二零一五年二月五日送交委員。

簡介和提問部分

142. 簡先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行分層住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點位於劃為「住宅(戊類)」地帶內，四周為露天貯物、工場及住宅發展的混合用途。申請人並無提交足夠資料，以證明新發展項目在環境方面可以接受，以及證明在需要時會落實適當的緩解措施以解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題。另外，從交通工程的角度而言，運輸署助理署長／新界並不支持這宗申請，因為申請人尚未提交符合其要求的經修訂交通影響評估以解決擬議發展所造成的交通影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲兩份表示反對這宗申請的公眾意見書。提意見人的理據主要是，申請地點附近已有許多村屋，以及擬議發展在施工期間及竣工後均會對交通、環境(噪音及污染)及風水造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。由於申請地點的東南隅緊連一個汽車維修工場，故可能出現工業區與住宅區為鄰所產生的問題，同時亦不能保證該汽車維修工場會於擬議發展入伙前被逐步淘汰。申請地點東南方約 150 米處有一煙囪，而在申請地點 10 至 15 米的範圍內亦有工業活動(例如汽車維修工場)。不過，關於空氣質素及工業噪音的影響，申請人並未提供足夠資料。另外，交通影響評估並未涵蓋附近所有相關的已規劃發展項目(包括位於屯門第 54 區

的項目)，而受影響交匯處的容量亦須重新予以評估。

143. 主席詢問，申請地點以南的一排發展項目是否屬於小型屋宇發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生回應指，該等發展項目為於一九九四年獲批准在當時劃為「未決定用途」地帶興建的小型屋宇。

144. 一名委員並不支持這宗申請，並建議把運輸署助理署長／新界所關注的交通問題列為反對理由之一。簡國治先生回應指，運輸署所關注的問題可透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，即要求申請人提交經修訂交通影響評估並落實其所確定的紓減影響措施，因此並不建議將其列為反對理由。然而，小組委員會會考慮到有關的交通問題仍未解決，故同意將其列為反對理由之一。

145. 一名委員注意到，申請地點附近有多支煙囪，遂詢問環境保護署署長有否關注煙囪排放可能對當地村民造成影響。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃文基先生回應指，申請地點東南方約 150 米處有一煙囪，但申請人仍未解決煙囪排放對空氣質素造成的影響。

商議部分

146. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，並同意除文件第 12.1 段所載的拒絕理由外，還把交通問題列為反對理由之一。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會遭受負面的空氣質素和噪音影響；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/468 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/468 號)

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員備悉文件的替代頁(即第八頁)已於會上呈閱。

簡介和提問部分

148. 簡先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的住宅位於申請地點北面和西南面，預

計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)的用途可再予容忍三年。這宗申請大致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)，即自先前批給許可後規劃情況沒有重大改變；預計規劃許可續期不會在規劃上帶來負面影響；申請人已履行先前許可的所有附帶條件；以及所申請的許可有效期與先前批給許可的有效期相同。為了回應環保署署長的關注事宜，可施加適當的規劃許可附帶條件，申請人亦須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響。

149. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年二月十一日至二零一八年二月十日止，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可在申請地點進出／停泊；

- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，述明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可在申請地點進出／停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月十一日或之前)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(即在二零一五年十一月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月十一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月十一日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

151. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 這項規劃許可是批給申請所涉的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清拆該等未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。在所涉地段之中，第 122 約地段第 390 號為短期豁免書第 3587 號所涵蓋，以容許作公眾停車場(私家車及輕型貨車)的附屬用途。元朗地政處現正審批兩宗申請(包括短期豁免書第 3586 號及短期租約第 2631 號)，以分別涵蓋地段第 387 號 B 分段餘段和申請地點內的政府土地，以作相同用途。申請地

點可經聚星路及其他私人地段前往。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地段擁有人須向該處提出申請，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，但不保證予以批准。倘予批准，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；

- (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就申請地點的現有構築物批給許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。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)，乃屬違例建築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃和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，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (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》，以盡量減少對附近環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。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道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；
- (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)。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，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，有關作業不得對附近地區的環境造成滋擾。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/469 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 448 號(部分)、第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)作臨時旅遊車停車場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/469 號)

簡介和提問部分

152. 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) 為批給作臨時旅遊車停車場的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時旅遊車停車場可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，即自批給先前的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；規劃許可如獲續期，預計不會在規劃上帶來不良的影響；所有先前的規劃許可附帶條件均已履行；以及申請所要求的許可有效期與先前的規劃許可相同。相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年二月二十五日至二零一八年二月二十四日止，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，不得於每日晚上十一時至翌日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的任何時間，申請地點只供旅遊車進出／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位置張貼告示，表明申請地點只供旅遊車進出／停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未經《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、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) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

155. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 有關規劃許可是批給這宗並無搭建任何構築物的申請。當局不會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的構築物，申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。這宗第16條申請的資料顯示，申請地點並無擬建的構築物。申請地點可經一條由屏廈路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於私人土地及政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 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》，以盡量減少對周圍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

非由運輸署負責管理。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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，聚星路現由民政事務總署負責維修保養。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與鄰近公共道路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關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。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) 留意食物環境衛生署署長的意見，所進行的工程不得對附近的環境造成滋擾；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／或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)。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/470 為批給在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗馮家圍北面第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號(部分)、第 320 號(部分)、第 321 號及第 323 號餘段(部分)和毗連政府土地作「臨時野戰中心」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/470 號)

簡介和提問部分

156. 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) 為批給作臨時野戰中心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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名公眾人士的意見書。提意見人對該處四散的膠粒所造成的負面環境影響提出關注，並建議施加規劃許可附帶條件，確保使用可分解物料作為彈藥，以及於野戰中心結束營業後把申請地點恢復原狀；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時野戰中心的用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，即自批給先前的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；規劃許可

如獲續期，預計不會在規劃上帶來不良的影響；所有先前的規劃許可附帶條件已獲履行；以及申請所要求的許可有效期與先前的規劃許可相同。相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。對提意見人所關注的問題，該署建議施加有關保護樹木和把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件，以及適當的指引性質條款。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 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，由二零一五年二月二十五日至二零一八年二月二十四日止，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，不得於每日晚上六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，須把申請地點內由受影響水管的中心線起計三米範圍劃為水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十五日或之前)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；

- (g) 就上述(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

159. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；

- (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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准佔用申請地點內的政府土地（約 2 667 平方米，有待核實）。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地及其他私人土地接達天慈路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在私人土地搭建構築物，或把私人土地的違例情況納入規範。申請人亦須為佔用的政府土地申請短期租約。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；
- (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就申請地點的現有構築物批予許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。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，不得指定作這宗申請的獲核准用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括以貨櫃作臨時建築物），必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上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 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。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；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人應確保申請地點整潔，並確保塑膠子彈及其他垃圾均獲妥善處置及定期清理；
- (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》，以盡量減少對周圍環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與天華路的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關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。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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，該水務專用範圍不得搭建構築物，也不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，乘車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養所有橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施；

- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，野戰活動應只限於申請地點內進行，並且不應侵佔鄰近的「自然保育區」地帶；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，所進行的工程不得對附近的環境造成滋擾。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/471 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 2428 號餘段(部分)及第 2429 號餘段(部分)和毗連政府土地作「臨時停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬辦公室及貯物室」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/471 號)

160. 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 8 頁(英文本)的替代頁已呈交會上。

簡介和提問部分

161. 簡先生簡介這宗申請，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「臨時停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬辦公室及貯物室」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展涉及中型貨車往來，而在申請地點的地盤界線 100 米範圍內有易受影響的住宅用途，預計該等車輛會在民居 50 米範圍內的通道行走。此外，最接近的住宅發展泉薈位於申請地點以西約 30 米，並緊連洪元路，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的「臨時停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬辦公室及貯物室」用途可再予容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為自先前申請獲批給許可以來，規劃情況一直沒有重大轉變；預計為有關規劃許可續期，不會造成負面的規劃影響；就先前許可附加的所有附帶條件已獲履行；以及所申請的許可有效期與先前批給的許可相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲證明屬實的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，可施加適當的規劃許可附帶條件，申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地方可能造成的環境影響。

162. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年二月二十八日至二零一八年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車、輕型貨車及中型貨車才可進入／停泊在申請地點；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明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、輕型貨車及中型貨車才可進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛不得停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須依循有關的泊車布局；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，現有排水設施必須時刻妥為保養；

- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十八日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

164. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及／或室外網欄的建築工程須受《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) 這項規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲許可涵蓋的構築物；
- (d) 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，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 30 平方米，有待核實)。須注意的是，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可直接通往洪元路。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地搭建構築物，或把私人土地的違例情況納入規範。此外，須就佔用政府土地申請短期租約。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；
- (e) 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就申請地點的現有構築物批予許可，因此無法就與這宗申請相關的用途是否合適提出意見。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(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的任何獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及露天棚架作為臨時建築物)，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；

- (f) 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》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (g) 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。不得有車輛在公共道路泊車、排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在洪元路的路口闢設車輛進出通道。另須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與洪元路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖清楚標示；

- (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)。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，有關工程不得對附近地區造成環境滋擾。」

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/899 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 632 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/899B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及雜物，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。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路(最接近的約在 30 米外)有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。從景觀規劃的角度

而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並認為美化環境的建議不可接受。她又注意到露天貯物用途屬涉嫌違例用途，而且現有景觀資源和特色已受到負面影響；

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局共接獲四份公眾意見書，有兩份來自創建香港，其餘兩份來自區內居民。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展在道路安全、噪音、塵埃和景觀方面會對鄰近居民造成不良影響；造成潛在火警危險；為「先破壞」的同類申請立下不良先例；不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及申請人沒有提交環境評估，以證明擬議發展不會影響環境和毗鄰明渠的排水；以及

[馬詠璋女士此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為申請地點約有 93% 的地方位於城規會規劃指引編號 13E 所訂第 4 類地區，7% 的地方則位於第 2 類地區。根據城規會規劃指引編號 13E，除非情況特殊，否則第 4 類地區的擬議露天貯物用途申請通常會遭否決。鄰近地區主要有村屋、農地和樹羣，申請用途與周圍鄉郊特色不協調。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，因為她關注現有景觀資源和特色會受到干擾，以及擬議發展與周邊地區的景觀特色不協調。環保署署長也不支持這宗申請，因為預計會造成環境滋擾。申請人未能證明擬議露天貯物用途不會對周邊地區的景觀和環境造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他作同類發展的申請在同一「鄉村式發展」地帶內出現。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

166. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請人沒有提出有力的規劃理據，以證明在第 4 類地區進行的擬議露天貯物用途應視作規劃指引所指的特殊情況；
- (c) 有關發展與鄉郊地區和周邊的景觀特色不協調，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀和環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「鄉村式發展」地帶的整體環境質素下降。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/928 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及

第 1849 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時物流中心及貨倉存放五金，
並關設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/928 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及貨倉存放五金，並關設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為屏廈路沿路有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一名聲稱代表一班廈村居民的市民。提意見人反對申請，理由是發展會對環境造成令人厭惡的噪音、交通和空氣影響，並令屏廈路的交通嚴重超出負荷；以及該區的生活環境質素需要提升，不應關設更多物流中心或露天存放場而令質素進一步下降；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為關設臨時物流中心及貨倉存放五金，並關設附屬工場的用途可予容忍三年。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，除環保署署長外，相關政府部門並無提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環

保署署長的關注事宜，可施加適當的規劃許可附帶條件，並請申請人遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響。

169. 一位委員詢問為何建議為期三年而非一年的規劃許可(即與先前的許可相同)。黎先生回應說，過去一年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而與先前的露天貯物用途相比，預計現行申請所涉的物流中心、貨倉及工場用途會對環境造成較少滋擾。因此，就現行申請批給為期三年的臨時規劃許可，做法恰當。

商議部分

170. 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，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時至翌日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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把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。」

171. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開擬議發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲網欄的建築工程須受《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和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，則申請人須確保遵守《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 125 約地段第 1827 號 B 分段的私人土地為短期豁免書第 3062 號所涵蓋，以作露天存放貨櫃水箱的附屬用途。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 1520 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經區內路徑前往屏廈路。元朗地政處不保證給予通行權。相關的短期豁免書持有人仍須向該處申請修改短期豁免書的條件。此外，地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，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，但不保證予以批准。倘予批准，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；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人

應在展開有關工程前，事先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往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和屏廈路的通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，與對上一次就先前申請(編號 A/YL-HT/811)進行的實地視察比較，注意到沿西部邊界種植的現有樹木不知所終。此外，亦注意到美化環境及保護樹木圖則顯示現時只有 34 棵樹木，與其最近的實地視察結果不同。另有兩棵樹木狀況欠佳，以及在申請地點發現多棵野生樹銀合歡。申請人須補種樹木以取代這些樹木。實地視察亦發現有物品傾倒在植樹區，而樹木亦受雜草和攀緣植物影響。有鑑於此，申請人須提交經修訂的保護樹木及美化環境建議；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，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，才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批給許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請用途提供意見。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)，乃屬違例建築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進

行任何新的建築工程(包括使用貨櫃和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，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/933 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)、第 802 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/933 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時露天存放五金廢料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這項申請，因為申請地點附近(最接近民居位於約 20 米處)和沿途通道(屏廈路)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時露天存放五金廢料的用途可予容忍三年。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加適當的規劃許可附帶條件，並告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對鄰近環境可能造成的影響。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 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，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上十一時至翌日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、修理及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)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月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年三月二十日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

175. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (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，申請地點的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 165 平方米，有待核實)。須注意的是，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段的私人土地為短期豁免書第 3112 號所涵蓋，可作「車輛維修工場(噴漆除外)」用途。申請地點直接通往屏廈路。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在私人土地搭建構築物，或把私人土地的違例情況納入規範。申請人亦須為所佔用的政府土地申請短期租約。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及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 遵照環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由屏廈路通往申請地點的擬議通道安排須取得運輸署的意見及批准。申請人必須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關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。申請人亦須依循載於文件附錄 V 有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供核准。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據美化環境建議，現時位於申請地點內的所有 38 棵樹木均會保留。根據他之前進行的實地視察記錄，申請地點部分的現有樹木狀況欠佳，須予以更換。此外，在申請地點北面界線亦有可供植樹的空間。因此，申請人須提交經修訂的保護樹木及美化環境建議，並制訂定期樹木護理計劃；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》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)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改

裝貨櫃／搭建開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名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物，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/934 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 2963 號(部分)、
第 2970 號(部分)、第 2988 號(部分)、
第 2989 號餘段(部分)、第 2991 號餘段(部分)、
第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、
第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、
第 2998 號、第 2999 號(部分)、
第 3000 號餘段(部分)、第 3011 號餘段(部分)、
第 3065 號(部分)、第 3066 號(部分)、
第 3067 號(部分)、第 3068 號(部分)、
第 3069 號(部分)、第 3070 號(部分)、
第 3072 號(部分)、第 3073 號 A 分段(部分)、
第 3073 號餘段、第 3074 號、第 3075 號、
第 3076 號、第 3077 號、第 3078 號、
第 3079 號、第 3080 號、第 3081 號、
第 3082 號 A 分段、第 3082 號 B 分段、
第 3083 號、第 3084 號、第 3085 號(部分)、
第 3086 號(部分)、第 3094 號(部分)、
第 3095 號、第 3096 號(部分)、

第 3097 號(部分)、第 3098 號、第 3099 號、
第 3100 號(部分)、第 3101 號、第 3102 號、
第 3103 號(部分)、第 3104 號、
第 3105 號(部分)、第 3106 號(部分)、
第 3114 號餘段(部分)、第 3115 號餘段(部分)及
第 3116 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時物流中心連附屬辦公室，
以及停泊車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/934 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛，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」)不支持這項申請，因為申請地點附近(最接近民居位於約 25 米處)和沿通道(流浮山道)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛的用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然

當局曾於二零一二年接獲一宗噪音投訴，涉及申請地點部分先前曾批給作露天貯物用途的地方，並查明屬實，但噪音來自處所內的冷凍箱馬達。當冷凍箱被移往他處後，噪音已減少。這宗申請為闢設物流中心。為解決環保署署長所關注的事宜，規劃署建議施加規劃許可附帶條件，以限制營業時間，以及不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、修補汽車輪胎、貨櫃維修及工場活動，以減輕對環境的潛在滋擾。申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對鄰近環境可能造成的影響。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日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回收、修理、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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；
- (n) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)在申請地點設

置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

179. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關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(包括露天貯物用途)。申請人須立即採取行動，終止該等未獲許可涵蓋的發展／用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 129 約地段第 3065 號及第 3114 號餘段的私人土地分別為短期豁免書第 3073 及 1975 號所涵蓋，准許分別作「停車場及露天貨櫃場連附屬維修工場及辦公室」及「存放及維修貨櫃」用途。申請地點亦有部分政府土地為短期租約所涵蓋，作「存放及維修貨櫃」用途。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。倘這宗申請獲得批准，相關的短期豁免書及短期租約持有人，須向地政處提出申請，以修訂短期豁免書及短期租約的條件，把私人土地的情況納入規範及申請佔用更多政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不

保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，流浮山道近 FB9197 號電燈柱現時有一橫越道路的排水渠流向申請地點的排水徑，申請人在計算其擬議排水設施的容量時應予以考慮，以確保在任何時間均保持此段上游徑流暢通無阻；
- (e) 遵照環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在流浮山道的路口興建車輛進出通道。申請人必須採納足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據在二零一五年一月九日進行的實地視察記錄，現有樹木的位置與保護樹木建議所顯示的位置不同。在西面邊界及申請地點中央的樹木，以及位於申請地點東北方的一棵大對葉榕，現已不知所終。另外，沿南面邊界有多棵樹木現已被新樹取代。另外，根據觀察，該處有兩棵樹木已枯死，並有 12 棵樹木狀況欠佳，須補種樹木。此外，據觀察所得，多棵現有樹木備受棄置物及過度茂密的攀緣植物影響。由於申請地點面積逾 10 000 平方米，因此須擴闊栽種範圍以形成有效的屏障；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關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。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；

- (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》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)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須根據《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，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘所申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物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。就上述項目而言，根據《建築物(規劃)規例》第5和第41D條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。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；

- (k) 須留意，在私人土地上豎設圍欄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；以及

- (1) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法及落實所需措施，以免干擾附近河道。」

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-TYST/708 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 490 號餘段(部分)、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 723 號、第 724 號、第 725 號、第 729 號、第 730 號、第 731 號及第 732 號臨時露天存放建築材料和建築機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/708 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料和建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點以東(約距 40 米)有易受影響的住宅構築物，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放建築材料和建築機械用途可予容忍三年。有關發展大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為除了環保署署長之外，相關政府部門並無提出負面意見。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。為了解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，以緩解可能對環境造成的影響，包括限制作業時間和存放及處理電器／電子用品／零件，以及禁止進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動。此外，申請人須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。

181. 委員沒有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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電子廢物；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，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三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年三月二十日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

183. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 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。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管轄範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，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額外構築物，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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的管理及維修保養當局釐清該道路／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，亦不得有車輛在公共道路上停泊；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵照環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點內已落實的邊界圍欄及周邊一帶的植物應妥為保養和護理。申請人亦須避免影響毗連申請地點的「綠化地帶」和該處的樹木；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，與二零一三年二月二十八日實地視察所得相比，已提交的景觀設計圖(本小組委員會文件繪圖A-4)與之有差別，尤其是申請地點北部有 15 棵成齡樹不知所縱；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘排水安排已變更，申請人應告知相關政府部門；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、

運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能提供標準的柱形消防栓；

- (1) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並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。此外，申請人須遵照文件所夾附的露天貯物良好作業指引(文件附錄 V)。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訂詳細的消防安全規定；
- (m) 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(包括以貨櫃作為臨時建築物)，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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)，申請人須採取以下措施：(i)倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，必須事先諮詢供電商並與其作出安排；(ii)在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及(iii)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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/709 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1145 號
J 分段餘段
經營臨時食肆(小型餐廳)和商店及服務行業
(便利店／超級市場、洗衣店及地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/709 號)

184. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應就這宗申請接獲的部門和公眾的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

185. 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，已給其

兩個月時間準備所要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/710 為批給在劃為「工業」地帶的
元朗唐人新村新灰街
第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、
第 1293 號 C 分段及第 2019 號和
毗連政府土地作臨時「混凝土配料廠」用途
的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/710 號)

186. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士請委員留意文件的替代頁(即第 7 頁)已於會上呈閱。

簡介和提問部分

187. 何女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時混凝土配料廠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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時混凝土配料廠的用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，即批給先前的臨時規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 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，由二零一五年二月十八日至二零一八年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 往來申請地點的車輛只可使用申請地點附近的主要幹道及工業通道；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年五月十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月十八日或之前)在新灰街的出入口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；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十一月十八日或之前)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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。」

190. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段擁有人及政府土地的佔用人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物(如有的話)，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及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一小段政府土地通往新灰街及新起村街。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，在新灰街出入口提供的車輛進出口通道須符合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)。申請人必須採納足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與新灰街的通道；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此外，根據《空氣污染管制條例》，混凝土配料廠(水泥工程)屬於「指明工序」，需要申請牌照；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置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，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，根據其記錄，申請地點現有混凝土配料廠(為違例建築物)的評估報告，已於二零零四年七月二十六日在其向註冊結構工程師發出的信件中獲確認。然而，自此之後，他並無接獲註冊結構工程師須按信件第二段所訂明而就該混凝土配料廠穩定性提交的的保養測量報告連同核證。因此，申請人須委聘一名註冊結構工程師並立即向屋宇署提交該等核證，否則屋宇署將考慮向現有混凝土配料廠採取執法行動；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)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，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》。」

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-TYST/711 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/711 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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，因為在申請地點的西面和附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員也無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的露天存放建築材料和金屬製品用途，可予容忍三年。有關發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為除環保署署長外，相關的政府部門並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並無就申請地點收到環境方面的投訴。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間、貯存和處理電力／電子的儀器／零件，以及禁止進行拆除、修理、清洗或其他工場活動，以緩解潛在的環境影響。此外，亦會建議申請人遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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修理、清洗、拆除或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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(包括貨櫃車拖架／拖頭)，在申請地點停泊／存放或進出；
- (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上停泊、輪候或倒車；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊界起計五米範圍內存放的建築物料的堆疊高度，不得超過擬設邊界圍欄的高度；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，已落實的排水設施必須妥為保養；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年三月二十日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月六日或之前)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；
- (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)、(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(f)、(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) 在這項規劃許有的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

194. 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，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) 申請地點應時刻保持整潔；
- (d) 留意在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的工程，屬於《建築物條例》規管的建築工程，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。又或倘該等工程已納入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》下的簡化規定；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，倘事先未獲元朗地政處的批准，不得搭建構築物。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關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。地政總署會以業主的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，當中包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經延自公庵路位於政府土地上的一條非正式路徑接達。元朗地政處不會為該條路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該條延自公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該條道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。而且，須確保申請地點內有足夠空間讓車輛迴轉；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人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。路政署不會負責申請地點與公庵路之間連接通道的維修保養工作；

- (h) 申請人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》，以盡量減少潛在的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見指，根據已提交的保護樹木和美化環境建議(見小組委員會文件圖 A-3)，在今次申請所述及的樹木數目，較上次核准申請(編號 A/YL-TYST/559)所述及的數目為少；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議(見小組委員會文件圖 A-4)的意見。申請人須在排水設施圖上標示擬議 U 型排水渠的斜度。上次申請(編號 A/YL-TYST/559)所述及的排水明渠，闊度為 225 米。不過，今次排水建議標示的 U 型排水渠，闊度為 375 米，而申請人須澄清這方面的情況。此外，亦不清楚發展項目所接收的雨水會排放到哪條現有的排水渠，申請人須提交相關的駁引詳情以供當局給予意見，亦須提供標準詳情，以顯示擬議 U 型排水渠和排水井的截面詳情。在開展排水工程前，申請人須諮詢元朗地政專員，並就申請地點界線外的排水工程取得相關地段擁有人的同意。有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區等造成負面影響；
- (k) 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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人必須遵從「露天貯存用地良好作業指引」(見小組委員會文件附錄 V)。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訂詳細的消防安全規定；

- (1) 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核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚舍作臨時建築物)，必須事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其針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，倘情況適用)，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。倘申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須事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。此外，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/712 為批給在劃為「休憩用地」地帶及
「道路」地帶的
元朗唐人新村青山公路－屏山段及
朗天路交界朗邊中轉房屋區作
臨時「中轉房屋」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/712 號)

195. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為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的身分 | — 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)的身分 | — 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 |
| 梁慶豐先生 | — 現為房委會投標小組委員
會委員 |
| 黎慧雯女士 | — 現時與房委會有業務往來 |

196. 小組委員會同意主席、陳永堅先生及關偉昌先生涉及直接利益，應為此議項暫時離席。小組委員會備悉梁慶豐先生及黎慧雯女士已離席。由於主席須避席，委員同意由副主席代為主持此議項的會議。

[主席此時離席，陳永堅先生及關偉昌先生亦暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時中轉房屋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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，認為批准這宗申請續期兩年已經足夠，而不用申請人所要求的三年，因為這些中轉房屋將於二零一六年年年初被清拆；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時中轉房屋用途可再予容忍三年。由於現時還未就申請地點的已規劃休憩用地訂定發展計劃，准許該處的中轉房屋用途續期三年不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「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」，即自批給先前的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。至於所接獲的公眾意見，申請人表示由於住戶調遷及清拆中轉房屋以興建已規劃的公共租住房屋發展項目可能涉及複雜個案，因此，需要額外時間處理，理據充分。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

199. 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，由二零一五年二月二十八日至二零一八年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水及排污設施，並補救不足或欠妥的設施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有消防裝置，保持良好操作狀態；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；以及
- (e) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

200. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，歸屬令(編號TH/TYL46)將於二零一五年二月二十七日屆滿，申請人須向元朗地政處申請續期；以及
- (b) 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)，申請人須採取以下措施：(i)在申請地點

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；(ii)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[陳永堅先生及關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/713 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗丹桂村第 124 約地段第 2734 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件
第 A/YL-TYST/713 號)

簡介和提問部分

201. 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而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，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。儘管申請用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以應付當地居民及鄰近住宅發展項目的一些需要。由於申請地點並無已知的長遠發展計劃，因此批給臨時的規劃許可，是可予以容忍，而這亦不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議發展的規模相對較小，而周邊主要為鄉郊住宅用途，夾雜若干露天貯物場及貨倉／貯物倉，因此擬議發展與四周用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

202. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

203. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一五年五月六日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)落實獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十一月六日或之前)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；
- (j) 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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)、(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。」

204. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請所擬議的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途(包括車輛停泊)。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。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。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及條件，包括支付地價或費用等。另外，申請地點可經一條位於政府土地的區內通道接達丹桂村路。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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。申請人須向地政監督查核該道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往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與丹桂村路的通道；
- (g) 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；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前徵詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建貯物棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《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，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。申請地點必須分別根據《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，視乎何者適用)，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準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／

或架空電纜)，而申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，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／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/714 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、
第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)
開設臨時商店(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件
第 A/YL-TYST/714 號)

簡介和提問部分

205. 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) 開設臨時商店(雜貨店)，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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而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，規劃署認為申請所涉的臨時商店(雜貨店)可予容忍三年。儘管申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可以為當地居民及附近住宅發展，以及於毗鄰劃為「未決定用途」地帶的露天貯物場、貨倉及工場的工作人口提供日常所需。由於申請地點並無已知的長遠發展計劃，因此批給臨時的規劃許可當可予容忍，亦不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周為住宅構築物／發展、貨倉及露天貯物場，因此申請用途與附近環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

206. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年二月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一五年五月六日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)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；
- (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(即在二零一五年八月六日或之前)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) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)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；
- (j) 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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)、(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。」

208. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃

許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提交的申請未必會獲從寬考慮；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。位處第 119 約地段第 1279 號 A 分段、第 1298 號及第 1301 號的私人土地為短期豁免書涵蓋，准許經營食肆及商店(雜貨店)。倘申請獲得批准，有關地段擁有人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。另外，前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理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。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及不得有車輛在公共道路停泊；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠；
- (f) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法及落實所需措施，以免對附近河道及河岸植物造成污染和干擾；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水建議 (小組委員會文件繪圖 A-5) 所提出的意見。有關建議涉及在申請地點外鋪設 375 毫米的排水明渠。申請人須說明為何擬在申請地點外鋪設 375 毫米的排水明渠，因在申請地點範圍內鋪設排水渠屬較為合適的做法。擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上顯示，以作參考。倘申請人擬把降在申請地點發展項目的雨水排放至現有排水設施，該等設施亦須於圖則上標示。申請人須提供相關的接駁詳情，以徵詢意見。倘現有排水渠為鄉村排水渠，則須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人亦須提供顯示申請地點現時和擬議地面水平與毗鄰地區比較的橫切面圖，並提交標準資料，以說明擬議 U 型排水渠及排水井的切面詳情。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。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。然而，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可。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，不得指定作這宗申請的獲核准用途。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)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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。申請地點必須分別根據《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
- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人必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準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：(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；(ii)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，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(iii)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保

護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、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 57

其他事項

209. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。